

BS-Beschluss öffentlich
B107-04/14

öffentlich: Ja

Drucksachen-Nr.: 06/185
 Erfassungsdatum: 03.12.2014

Beschlussdatum:
08.12.2014

Einbringer:
Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 98 - KAW- Gelände -; Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
OTV Innenstadt	05.11.2014		Zur Kenntnis genommen	0	0	0
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur ...	11.11.2014		mit Änderungen	7	4	4
Hauptausschuss	24.11.2014			13	0	0
Bürgerschaft	08.12.2014	5.6	mit Änderungen	35	3	2

Birgit Socher
 Präsidentin

Beschlusskontrolle:	Termin:

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen?		Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	
Finanzhaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 98 - KAW- Gelände - wie folgt:

1. In Abänderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 98 - KAW- Gelände - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Beschluss-Nr. B447-24/12 vom 02.04.2012, wird die Plangrenze des Aufstellungsbereiches geändert und die

Abgrenzung wie im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 98 - KAW- Gelände - (Anlage 2) beschlossen.

2. Die während der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 98
- KAW- Gelände - vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft geprüft und beschließt wie im Abwägungsprotokoll der Anlage 1 aufgeführt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98 - KAW- Gelände - (Anlage 2) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3) werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98 - KAW- Gelände - (Anlage 2) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3) sind gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu dem v. g. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98 - KAW- Gelände -, einschließlich dessen Begründung mit Umweltbericht, zu beteiligen.
Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 98 -KAW- Gelände - und dessen Begründung mit Umweltbericht ist ortsüblich bekanntzumachen.

Sachdarstellung/ Begründung

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald beabsichtigt die Etablierung eines Einkaufszentrums mit Verkaufseinrichtungen für Lebensmittel und weitere Fachmärkte auf dem ehemaligen Gelände des Kraftwagenausbesserungswerkes (KAW) in der Bahnhofstraße. Dabei wird Wert auf die Erhaltung der ehemaligen KAW- Halle als Denkmal gelegt. In diesem Gebäude soll ein Lebensmittel-Einkaufszentrum entstehen.

Mit der Ausweisung eines Einkaufszentrums auf den ehemals von der Bahn genutzten Flächen südlich der Bahnhofstraße soll eine attraktive städtebauliche Verbindung zwischen dem Bahnhofsgelände westlich des Geltungsbereiches und der Innenstadt von Greifswald im Nordosten erfolgen. Durch die Einrichtung moderner Einkaufseinrichtungen auf diesem Gelände unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Gebäudes wird eine Steigerung der Attraktivität des gesamten Innenstadtbereiches von Greifswald erzielt.

Das Plangelände verzahnt außerdem die Wohnbebauung in der Fleischervorstadt mit dem Bahnhofsgelände und den innerstädtischen Nutzungsbereichen.

Da der seinerzeit mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 98 - KAW- Gelände - vorgesehene Abgrenzungsbereich in vollem Umfang nicht mehr verfügbar ist, soll mit dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 98 - KAW- Gelände - die Abgrenzung des Plangebiets geändert werden.

Der mit Beschluss der Bürgerschaft für diesen Bereich ursprünglich festgelegte Zentrale Versorgungsbereich soll auf das neu zu schaffende Einkaufszentrum verlagert werden.

Das Plangebiet in seiner neuen Abgrenzung ist in gleicher Weise geeignet, die geplante Versorgungsfunktion zu erfüllen. Die jetzigen Planungen übernehmen daher das seinerzeit im Rahmen der „Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der

Universitäts- und Hansestadt Greifswald“ als zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Fleischervorstadt/KAW-Gelände“ vorgesehene Areal. Die übergeordneten städtebaulichen Rahmenplanungen und Verträglichkeitsgutachten wurden entsprechend ergänzt und überarbeitet.

Um sicherzustellen, dass das neue Einkaufszentrum die innerstädtische Geschäftslage nicht negativ beeinflusst, wurde ein Einzelhandelsgutachten erarbeitet (Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan).

Damit der neue Einzelhandelsstandort innenstadtverträglich gestaltet werden kann, wurden die sich aus der gutachterlichen Beurteilung ergebenden notwendigen städtebaulichen Maßnahmen in den Bebauungsplan übernommen.

Als verkehrliche Erschließungsmaßnahmen sind eine ausreichende Anzahl Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder aber auch eine direkte fußläufige Anbindung an den Bahnhofsvorplatz durch das bestehende, denkmalgeschützte Gebäude hindurch geplant. Die Anbindung des gesamten Areals an den überörtlichen Verkehr soll dabei über die Bahnhofstraße erfolgen. Eine verkehrstechnische Untersuchung, die die Erschließungssituation untersucht und bewertet, liegt vor (Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan).

Die Planung berücksichtigt an der östlichen Plangrenze den späteren Anschluss einer Fuß-/ Radwegeverbindung zur Pfarrer-Wachsmann-Straße.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Anlage 3 der Begründung zum Bebauungsplan).

Die Umweltbelange werden durch den Umweltbericht und in der Begründung zum Bebauungsplan selbst berücksichtigt und dargestellt.

Mit dem Erwerb des ca. 2,4 Hektar großen Geländes nordöstlich der Eisenbahnstrecke, südlich der Bahnhofstraße und westlich der Pfarrer-Wachsmann-Straße durch einen Investor soll auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags das Gebiet entwickelt werden.

Eine erste Vorstellung des Vorhabens erfolgte in der Sitzung der Ortsteilvertretung Innenstadt am 11.01.2012 und in der Sitzung des Ausschusses für Bauwesen und Umwelt am 17.01.2012.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentlichen Aushang des Vorentwurfs im Stadtbauamt vom 19.09.2013 bis zum 23.10.2013. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

Anlagen:

1. - Abwägung zum Vorentwurf
 2. - Plan Entwurf Bebauungsplan Nr. 98 - KAW- Gelände -
 3. - Begründung zum Entwurf mit Umweltbericht
 4. - Anlage 1 zum Umweltbericht (Biotopkartierung)
 5. - Anlage 1 zur Begründung (CIMA-Verträglichkeitsgutachten)
 6. - Anlage 2 zur Begründung (Verkehrsuntersuchung)
 7. - Anlage 3 zur Begründung (Schalltechnische Untersuchung)
 8. - Anlage 4 zur Begründung (Altlastenuntersuchungen Teil 1)
 9. - Anlage 4 zur Begründung (Altlastenuntersuchungen Teil 2)
- Beschlussvorlage 05/1288 mit Anlagen

Anlagen:

Abwägung
Entwurf B-plan
Begründung
Begründung Anlage 1
Begründung Anlage 2
Begründung- Anlage Verkehrsuntersuchung
Begründung Anlage_schalltechn. Untersuchung
Altlasten
Altlasten Teil 2