

**BS-Beschluss öffentlich**  
**B200-08/15**

**öffentlich: Ja**

Drucksachen-Nr.: 06/344  
 Erfassungsdatum: 19.05.2015

**Beschlussdatum:**  
**20.07.2015**

**Einbringer:**  
**Dez. II, Amt 60**

**Beratungsgegenstand:**

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 – Einkaufszentrum Grimmer Straße –,  
 Änderungsbeschluss**

| Beratungsfolge<br>Verhandelt - beschlossen                                  | am         | TOP  | Abst.                    | ja | nein | enth. |
|---|------------|------|--------------------------|----|------|-------|
| Senat   | 26.05.2015 | 8.14 |                          |    |      |       |
| Ortsteilvertretung<br>Innenstadt  | 17.06.2015 | 6.3  |                          | 8  | 0    | 0     |
| Ausschuss für Bauwesen,<br>Umwelt, Infrastruktur und<br>öffentliche Ordnung | 23.06.2015 | 7.3  |                          | 15 | 0    | 0     |
| Hauptausschuss  | 06.07.2015 | 4.8  | auf TO der BS<br>gesetzt | 13 | 0    | 0     |
| Bürgerschaft  | 20.07.2015 | 6.7  |                          | 38 | 0    | 0     |

Birgit Socher  
 Präsidentin

|                            |         |
|----------------------------|---------|
| <b>Beschlusskontrolle:</b> | 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 Änderungs-/  
 Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 – Einkaufszentrum  
 Grimmer Straße – wie folgt:

- Der Bebauungsplan Nr. 91 – Einkaufszentrum Grimmer Straße – soll gemäß § 2 Absatz  
 1 und § 1 Absatz 8 i. V. m. § 13a Absatz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in dem

gekennzeichneten Bereich (Abgrenzung gemäß Plan Anlage 1) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert werden.

Ziel der Änderung ist es, das Baugebiet, das derzeit als Mischgebiet ausgewiesen ist, als allgemeines Wohngebiet festzusetzen, damit hier vorwiegend Wohngebäude zugelassen werden können.

2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB wird gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 i.V.m. § 13a Absatz 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

### **Sachdarstellung/ Begründung**

Der Bebauungsplan Nr. 91 – Einkaufszentrum Grimmer Straße – ist seit dem 28.06.2006 in Kraft. Dieser setzt im südlichen Teil ein Sondergebiet für Einkaufszentren (SO) fest, das bereits zum größten Teil entsprechend den Festsetzungen bebaut ist. Im nördlichen Teil ist ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Dieses dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Fläche konnte bislang nicht für eine Bebauung entsprechend dieser Festsetzung aktiviert werden.

Nunmehr plant ein Investor die Fläche zu entwickeln und hier 4 dreigeschossige Mehrfamilienwohnhäuser zu errichten. Ein Gebäude wurde kürzlich hergestellt. Da innerhalb dieses MI-Gebietes eine Nutzungsmischung erfolgen muss, ist die Herstellung von nur Wohngebäuden auf dieser Fläche derzeit nicht zulassungsfähig.

Daher ist geplant, die gesamte Fläche, die als Mischgebiet (MI) ausgewiesen ist, zu ändern und hier ein allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen.

Der Änderungsbereich wird begrenzt von der Großen Kampwiese im Nordwesten, der Eisenbahntrasse Berlin-Stralsund im Osten, der südlichen Seite des Bebauungsplanes Nr. 91 mit Anschluss an die Grimmer Straße im Süden und dem Gelände eines ehemaligen Baubetriebes im Westen. Der Geltungsbereich umfasst eine ca. 1,2 ha große Fläche.

Da die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 91 in Kraft getreten ist, ist zur Änderung einer Festsetzung gemäß § 1 Absatz 8 BauGB ein Änderungsverfahren durchzuführen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans soll nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden. Die Änderung betrifft eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S.d. § 13a BauGB. Die Voraussetzungen nach § 13a Absatz 1 BauGB wurden geprüft. Festgestellt wurde, dass diese gegeben sind.

Die Umweltbelange, die der §1 BauGB fordert, sind weiterhin zu berücksichtigen. Insbesondere müssen bei diesem Änderungsverfahren die vorhandenen Lärmschutzfestsetzungen betrachtet und überprüft werden, da der Änderungsbereich an eine Eisenbahntrasse grenzt und nunmehr ein WA ausgewiesen werden soll.

Mit der Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 – Einkaufszentrum Grimmer Straße – ist gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 3 darauf hinzuweisen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden soll und
2. dass sich die Öffentlichkeit im Stadtbauamt der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Der Flächennutzungsplan sieht für den Änderungsbereich eine gemischte Baufläche vor. Da durch die neue Festsetzung des Bebauungsplans die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird, soll mit diesem Änderungsverfahren der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst und hier eine Wohnbaufläche dargestellt werden.

**Anlagen:**

Plan der Abgrenzung