

**BS-Beschluss öffentlich**  
**B177-07/15**

**öffentlich: Ja**

Drucksachen-Nr.: 06/327.1  
 Erfassungsdatum: 22.05.2015

**Beschlussdatum:**  
**08.06.2015**

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

**Beratungsgegenstand:**

**Bebauungsplan Nr. 98 - KAW- Gelände -; Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat						
Ortsteilvertretung Innenstadt	22.04.2015	unter TOP Information der Verwaltung				
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	28.04.2015	8.2		11	1	3
Hauptausschuss	11.05.2015	4.9	auf TO der BS gesetzt	einstimmig	0	0
Bürgerschaft	08.06.2015	7.11		32	3	6

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 Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 98 - KAW- Gelände - wie folgt:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs 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.  
Der Oberbürgermeister wird die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis setzen.
2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I, S. 1748), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), beschließt die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald den Bebauungsplan Nr. 98 – KAW-Gelände –, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung (Anlage 2).
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 98 – KAW-Gelände – wird gebilligt (Anlage 3).
4. Der Oberbürgermeister gibt den Beschluss der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 98 – KAW-Gelände – gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung und Umweltbericht während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann

### **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.

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.

Die öffentliche Auslegung zum Entwurf, der am 08.12.2014 beschlossen wurde, ist vom 23.01.2015 bis zum 25.02.2015 durchgeführt worden. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ist das Änderungsverfahren zur 20.Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt worden. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung dieser Änderung ist der Bebauungsplan Nr. 98 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan Nr. 98 – KAW-Gelände – tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung zum Bebauungsplan in Kraft.

Mit dem Satzungsbeschluss wird auch über den Eingriff in Natur und Landschaft und die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beschlossen. Diese sind ausführlich und detailliert im Umweltbericht (Teil II der Begründung zur Satzung) beschrieben.

Der Geltungsbereich wird in besonderem Maß durch die Baumreihe entlang der Südseite der Bahnhofstraße dominiert. Hierbei handelt es sich um 23 ältere, recht vitale Linden. Die Bäume sind geschützt nach § 19 NatSchAG MV. Die Baumreihe ist als zu erhalten nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt (Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts).

Im Planbereich befinden sich des Weiteren gemäß der Baumschutzsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald geschützte Bäume.

Alle anderen Bäume innerhalb des Geltungsbereiches sind aufgrund ihrer Art und Größe nicht geschützt.

Für die Anlage einer verkehrstechnisch einwandfreien Ein- und Ausfahrt zum Plangelände müssen drei Linden aus der Baumreihe an der Bahnhofstraße entfernt werden.

Der erforderliche Ausgleich für Bäume und Biotope kann im Geltungsbereich durch Schaffung von gleichwertigen Ersatzbiotopen (Gebietseingrünung, Parkflächenbegrünung) vollständig hergestellt werden. Der Ausgleich für geschützte Bäume kann ebenfalls vollständig erbracht werden.

<b>Anlagen:</b>
-----------------

1. - Abwägung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98 - KAW- Gelände -
--

2. - Plan - Bebauungsplan Nr. 98 - KAW- Gelände -
---

3. - Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 98
--

Die Anlagen zur Begründung liegen in der Bürgerschaftskanzlei zur Einsicht aus.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Bürgerschaft:

davon anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Bemerkung:

Entweder:

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern waren keine Mitglieder der Bürgerschaft von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Oder:

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern haben folgende Mitglieder der Bürgerschaft weder an der Beratung noch an der Abstimmung mit-gewirkt.

<b>Anlagen:</b>
-----------------

01\_B098\_Satzung\_Anlage1\_Abwaegung zum Entwurf

02\_B098\_Satzung\_Anlage2\_Plan\_2015.04.21

03\_B098\_Satzung\_Anlage3\_Begruendung mit Umweltbericht

03\_B098\_Satzung\_Anlage3\_Begruendung\_Anlage1 zum Umweltbericht

03\_B098\_Satzung\_Anlage3\_Begruendung\_Anlage1\_CIMA-Verträglichkeitsgutachten KAW-Gelände

03\_B098\_Satzung\_Anlage3\_Begruendung\_Anlage2\_Verkehrsuntersuchung

03\_B098\_Satzung\_Anlage3\_Begruendung\_Anlage3\_Schalltechnische Untersuchung

03\_B098\_Satzung\_Anlage3\_Begruendung\_Anlage4\_Altlasten\_Teil1

03\_B098\_Satzung\_Anlage3\_Begruendung\_Anlage4\_Altlasten\_Teil2