



**BS-Beschluss öffentlich**  
B586-21/17

**öffentlich: Ja**

Drucksachen-Nr.: 06/1046

Erfassungsdatum: 09.05.2017

**Beschlussdatum:**  
17.07.2017

**Einbringer:**

Dez. II, Amt 60

**Beratungsgegenstand:**

**Bebauungsplans Nr. 113 - KAW-Gelände Süd-Ost -; Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	16.05.2017	6.10				
Ortsteilvertretung Innenstadt	31.05.2017	6.6		6	1	0
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	13.06.2017	6.5		15	0	0
Hauptausschuss	03.07.2017	5.13	auf TO der BS gesetzt	einstimmig	0	0
Bürgerschaft	17.07.2017	8.14		39	0	2

Birgit Socher  
Präsidentin

**Beschlusskontrolle:**

Termin:

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

**Beschlussvorschlag**

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 113 – KAW-Gelände Süd-Ost – wie folgt:

1. Für das Gebiet süd-östlich angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 98 - KAW-Gelände - an der Bahnhofstraße soll gemäß § 2 Absatz 1 i. V. m. § 13a Absatz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in dem gekennzeichneten Bereich (Abgrenzung gemäß Plan Anlage 1) ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Ziel des Bebauungsplans ist die städtebauliche Neuentwicklung und Wiedernutzbarmachung des im Bereich einer vorhandenen Siedlungsstruktur liegenden Areals, welches sich z. Z. als innerstädtische Wirtschaftsbrache darstellt.
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 Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 i.V.m. § 13a Absatz 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.
4. Mit dem Investor ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen.

### Sachdarstellung/ Begründung

Der ca. 1,8 ha große Geltungsbereich des Plangebiets befindet sich nördlich der Osnabrücker Straße im Bereich des ehemaligen Kraftwagen-Ausbesserungswerkes (KAW) und grenzt direkt an den Bebauungsplan Nr. 98 - KAW-Gelände -. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Zurzeit liegt diese Fläche brach.

Die Flächen des Plangebiets befinden sich im Besitz eines privaten Vorhabenträgers. Mit dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag zur Erarbeitung des Bebauungsplanes abzuschließen. Darüber hinaus ist zur Sicherung der Erschließung vor Rechtskraft des Bebauungsplans mit dem Vorhabenträger ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Bürogebäudekomplexes, einzelner Wohngebäude und einer Parkplatzanlage. Da vorwiegend Gewerbe und Wohnen untergebracht werden soll, entspricht dieses Vorhaben dem Flächennutzungsplan, der für das Plangebiet gemischte Baufläche (M) ausweist.

Der Bürogebäudekomplex soll in einer geschlossenen Bauweise an der südlichen Grenze des Plangebietes errichtet werden und als städtebauliche Dominante fungieren. Der Komplex wirkt lärmabweisend für die nördlich geplanten Wohnbauflächen. Die geplanten Wohngebäude sollen in offener Bauweise errichtet werden.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich zu untersuchen. Mit der Herstellung der Erschließungsanlagen ist eine fuß- und radläufige Anbindung an den bestehenden Fuß- und Radweg zwischen der Unterführung der Bahnanlagen und der Baustraße/Burgstraße vorgesehen.

Im Rahmenplan Innenstadt/ Fleischervorstadt war ursprünglich nur Wohnen und somit die Zu- bzw. Ableitung des gesamten Verkehrs über die Fleischervorstadt vorgesehen.

In Abhängigkeit von den später im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festzusetzenden Nutzungsarten wird von Seiten der Verwaltung mindestens eine Aufteilung der verkehrlichen Erschließung über die Fleischervorstadt und die Bahnhofstraße gefordert.

Aufgrund der Lage innerhalb einer vorhandenen Siedlungsstruktur kann der Bebauungsplan nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Die Plangebietsfläche beträgt ca. 18.000 m<sup>2</sup>. Damit liegt auch die Grundfläche (Anteil des Plangebiets i. S. des § 19, Absatz 2 BauNVO, der mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf) unterhalb der für Bebauungspläne der Innenentwicklung maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>

Es bestehen weder Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung begründen, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Ausschlussgründe nach § 13a BauGB werden nicht gesehen.

### Anlagen:

1. Plan der Abgrenzung des Bebauungsplanbereichs