



**BS-Beschluss öffentlich**  
B672-25/18

**öffentlich: Ja**  
Drucksachen-Nr.: 06/1293  
Erfassungsdatum: 06.12.2017

**Beschlussdatum:**  
22.02.2018

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

**Beratungsgegenstand:**  
Bebauungsplan Nr. 109 – Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße - ; Satzungsbeschluss

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	12.12.2017	5.6				
Ortsteilvertretung Schönwalde II und Groß Schönwalde	10.01.2018	7.2		3	1	0
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	16.01.2018	7.3		12	0	0
Hauptausschuss	29.01.2018	5.6	auf TO der BS gesetzt	einstimmig	0	0
Bürgerschaft	22.02.2018	7.5		26	7	4

Birgit Socher  
Präsidentin

<b>Beschlusskontrolle:</b>	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 Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 109 – Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße – wie folgt:

- Die während der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs und des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 109 – Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße – 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 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V, S. 106), beschließt die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald den Bebauungsplan Nr. 109 – Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße – , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung (Anlage 2).
3. Mit dem Beschluss des Bebauungsplans Nr. 109 – Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße – als Satzung erfolgt für den im Plan (Anlage 2) entsprechend gekennzeichneten Bereich eine Ersetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 – Anklamer Straße – durch die Festsetzung des 109 – Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße –.
4. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 109 – Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße – wird gebilligt (Anlage 3).
5. Der Oberbürgermeister gibt den Beschluss des Bebauungsplans Nr. 109 – Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße – 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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 109 – Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße – liegt südöstlich des Einkaufszentrums (EKZ) Eisenpark und umfasst eine Teilfläche der früheren Gewächshausanlage. Das ca. 6,7 ha große Plangebiet wird im Südwesten durch die Anklamer Landstraße, im Südosten durch Ackerflächen und im Nordosten durch den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 13 – Am Eisenpark – (früher – An den Gewächshäusern –) begrenzt.

Durch den Bebauungsplan werden Flächen im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 – Anklamer Straße – in einer Größenordnung von etwa 0,3 ha überplant. Mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 109 – Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße – erfolgt für den im Plan (Anlage 2) entsprechend gekennzeichneten Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 37 - Anklamer Straße - eine Ersetzung der bisherigen Festsetzungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 109 – Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße – als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Zweckbestimmungen: Parkplatz und Fußweg sowie als Straßenverkehrsfläche. Hintergrund ist die verkehrliche Anbindung des Kundenverkehrs über das EKZ Eisenpark. Damit ist dieser Bereich nicht mehr als privater Radweg und private Grünfläche (Hecke) festgesetzt.

Das Planungserfordernis ergibt sich durch die beabsichtigte Errichtung eines Fachmarktzentrum mit Anlagen und Betrieben des fachorientierten, nicht innenstadtrelevanten Einzelhandels sowie untergeordnet ergänzende Einrichtungen des Dienstleistungssektors. Vorgesehen ist zum Einen die Ansiedlung eines Möbelfachmarkts (Sconto SB-Möbelmarkt) mit 10.000 qm Verkaufsfläche. Zum Anderen soll der Standort am Einkaufszentrum (EKZ) Eisenpark im Sinne einer Angebotsplanung gezielt für die Bündelung nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsgroßvorhaben genutzt werden, um im dünn besiedelten Umland zur Herstellung einer ausreichend tragfähigen Nachfrageplattform die notwendige Fernausstrahlung erreichen zu können und so das EKZ Eisenpark zu stärken.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden, die im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB zusammengefasst ist. Die Ergebnisse der Fachgutachten zum Artenschutz und zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sind eingeflossen.

Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen sind keine bau-, betriebs- und/oder anlagenbedingte Verbotsverletzungen zum Artenschutz zu erwarten.

Kompensationspflichtige Einzelbäume sind von der Planung nicht betroffen. Der wegen der Zufahrt für die Lieferfahrzeuge zu entfernende junge Einzelbaum am Fuß- und Radweg entlang der Anklamer Landstraße kann umgesetzt werden.

Im Umweltbericht sind der Ersatz der Feldhecke und der Eingriff durch die Versiegelung von Ackerflächen und das sich daraus ergebende Ersatzerfordernis und die weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft bilanziert. Die Ersatzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind zeichnerisch und textlich festgesetzt. Die Eingriffe in den Naturhaushalt und Landschaft können durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und mittels Zahlung auf ein anerkanntes Ökokonto ausgeglichen werden.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 109 wurde durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald am 4.07.2011 mit der Bezeichnung – Gewerbegebiet Anklamer Landstraße – gefasst. Eine Umbenennung zu - Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße – erfolgte mit Beschluss vom 23.05.2016.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Juli/August 2016. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde am 22.05.2017 beschlossen. Unmittelbar danach im Juli/August 2017 erfolgte die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.07.2017 um eine Stellungnahme gebeten.

Im Abwägungsprotokoll (Anlage 1) sind die Anregungen der zum jetzigen Zeitpunkt noch relevanten Stellungnahmen zum Vorentwurf sowie die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf aufgeführt und die öffentlichen und privaten Belange abgewogen worden. Den abgegebenen Stellungnahmen und Anregungen wurde gefolgt, teilweise gefolgt bzw. nicht gefolgt. Letzteres betrifft folgende Anregungen:

- der unteren Immissionsschutzbehörde zur Emissionskontingentierung der Gewerbeflächen, da die Handelseinrichtungen zu keinen nennenswerten Erhöhungen der Schallimmissionen führen werden und die Verträglichkeit im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist,
- der unteren Naturschutzbehörde zur überlagernden Sicherung der planungsrechtlichen Festsetzung Ausgleichsmaßnahme A 1 mit einer Grunddienstbarkeit,
- der Industrie- und Handelskammer hinsichtlich der Deckelung von zentrenrelevanten Randsortimenten mit Verweis auf die einschlägige Rechtsprechung,
- des Einzelhandelsverbandes Nord zusätzlich hinsichtlich der Größenordnung und möglicher Auswirkungen auf die Innenstadt mit Verweis auf das Fazit des Pre-Checks von April 2016 (siehe Anlage a. der Begründung).
- der Gemeinden Neuenkirchen und Levenhagen wegen der möglichen Schwächung des Fachmarktzentriums Neuenkirchen und des ländlichen Raums (Kaufkraftschwund),
- sowie zum gleichen Thema ein im Wettbewerb zum Vorhabenträger stehenden Betrieb,
- sowie zum gleichen Thema und zusätzlich wegen Zunahme des Verkehrs mit Verweis auf die Verkehrsuntersuchungen (Anlage b. der Begründung) und CO<sub>2</sub>-Emissionen von Bürgern.

Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgten redaktionelle Änderungen und einige Änderungen, die die Grundzüge der Planung nicht betreffen. Erwähnt sei der Werbepylon, der auf Anregung der Vorhabenträgerin in den Satzungsplan, wie bereits Gegenstand des Vorentwurfs, aufgenommen wurde.

Der Bebauungsplan stellt zwar eine Angebotsplanung dar, dennoch gibt es einen Vorhabenträger. Mit dem Vorhabenträger ist vor dem Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag mit der Universitäts- und Hansestadt und dem Abwasserwerk Greifswald abzuschließen, u.a. um die Stadt von eventuellen Kosten frei zu stellen.

Im Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Der Bebauungsplan wäre somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Parallelverfahren erfolgt die 24. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Darstellung von einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Fachmarktzentrum.

Der Feststellungsbeschluss wird voraussichtlich am 11.12.2017 von der Bürgerschaft gefasst und nach Genehmigung von der Rechtsaufsichtsbehörde ortsüblich bekannt gemacht. Damit wird der Bebauungsplan Nr. 109 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 109 – Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße - tritt der Bebauungsplan in Kraft, sofern zu diesem Zeitpunkt die 24. Änderung des Flächennutzungsplan von der höheren Verwaltungsebenen genehmigt ist.

#### **Anlagen:**

Anlage 1 - Abwägung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 109 – Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße -

Anlage 2 - Plan – Satzung des Bebauungsplans Nr. 109 – Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße -

Anlage 3 - Begründung mit Umweltbericht zur Satzung des Bebauungsplans Nr. 109 – Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße - einschließlich Anlagen:

Anlage 3 a - PRE-CHECK, Erweiterung des Einkaufszentrums Elisenpark um weitere Fachmärkte, April 2016, bulwiengesa AG

Anlage 3 b - Logos Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, Rostock, Verkehrsuntersuchung Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße, 23.11.2016

Anlage 3 c - PST GmbH, Entwässerungskonzept B-Plan- 109 und 13 in Greifswald, Januar 2017

Anlage 3 d - Bericht zur archäologischen Voruntersuchung auf Fpl. 5 der Gemarkung Koitenhagen, Lkr. Vorpommern-Greifswald „Bebauungsplan Nr. 109 - Gewerbegebiet Anklamer Landstraße“, November 2015, Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

Anlage 3 e - IPO Greifswald, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag B-Plan Nr. 109 „Gewerbegebiet Anklamer Landstraße“, Januar 2016

Anlage 3 f - Dipl.-Biol. Thomas Frase, Rostock „Bestandserfassung Brutvögel und Reptilien“, 07.12.2016