

Bebauungsplan Nr. 109 – Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße -

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Ziel des Bebauungsplans

Das zu überplanende Gelände liegt südlich des Einkaufszentrums Eisenpark und umfasst eine Teilfläche der früheren Gewächshausanlage, welche landwirtschaftlich genutzt wird. Die Plangebietsfläche beträgt ca. 6,775 ha.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 109 - Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße - ist die Entwicklung eines Fachmarktzentums.

Im Parallelverfahren wurde der Flächennutzungsplan, der für das Plangebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet auswies, geändert. Mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplans ist eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung - Fachmarktzentrum - dargestellt und somit das Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

Der Bebauungsplan, eine Angebotsplanung, setzt ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ für die Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben fest. Das Sondergebiet ist in Teilfläche Möbelmarkt und Teilfläche Fachmärkte gegliedert, für die die zulässigen Sortimente geregelt sind. Im südwestlichen Bereich ist ein Möbelmarkt mit max. 10.000 qm Verkaufsfläche davon maximal 15 % mit zentrenrelevanten Sortimenten festgesetzt. Im nordöstlichen Bereich sind ein oder mehrere Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment und einer jeweiligen maximalen Verkaufsfläche von bis zu 5.000 qm festgesetzt. Hinsichtlich der Randsortimente der Fachmärkte wird auf die einschlägige Rechtsprechung verwiesen, so dass bei einem über 10% liegenden Anteil an der Gesamtverkaufsfläche eher kein Randsortiment mehr vorliegt. Ergänzend sind Betriebe des Dienstleistungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten zulässig.

Die Ansiedlung von weiterem Einzelhandel in Greifswald, als Teil des gemeinsamen Oberzentrums mit Stralsund, am Standort des Einkaufszentrums Eisenpark entspricht den spezifischen Standortanforderungen gemäß landesplanerischer Vorgaben. D.h. es handelt sich u.a. um einen teintegrierten und gleichzeitig verkehrlich gut erreichbaren Standort, der im baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich steht. Das Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße stellt sowohl funktional als auch räumlich eine Erweiterung des bestehenden Einkaufszentrums Eisenpark dar und steht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

Mögliche Auswirkungen auf die Einzelhandelslandschaft im Raum Greifswald wurden im Rahmen des Pre-Checks zur Erweiterung des Einkaufszentrums Eisenpark um weitere Fachmärkte 2016 gutachterlich untersucht. Als Fazit hält der Pre-Check fest, dass das Vorhaben geeignet sei, die oberzentrale Versorgungsfunktion der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zu stärken.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl von 0,4 sowie mit Geschossflächenzahl und Gebäudehöhe geregelt. Die zulässige Grundfläche darf für Stellplätze, Anlieferungsflächen und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Die Stellplatzverpflichtung wird auf einen Stellplatz je 50 qm Verkaufsfläche festgelegt. Damit ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 300 Stellplätzen.

Die Kundenparkplätze des neuen Fachmarktzentums sind nahtlos angrenzend an die Parkflächen des Einkaufszentrums Eisenpark zu errichten und somit ausschließlich über den bestehenden Parkplatz/die bestehenden Zufahrten zu erschließen. Die Lieferzufahrt ist separat an die Anklamer Landstraße in Abstimmung mit dem Träger der Straßenbau-

lastverwaltung und nach Anweisung der Straßenverkehrsbehörde der Stadt anzubinden. Der Fußgängerverkehr findet hauptsächlich über den Parkplatz des Einkaufszentrums Elisenpark statt. Separate Fuß- und Radwegebeziehung sind von der Anklamer Landstraße zur Straße Am Elisenpark über das Plangebiet berücksichtigt.

Bezüglich der prognostizierten Verkehrszunahme wurde die Leistungsfähigkeit der Knoten im Umfeld des Plangebiets gutachterlich untersucht. Der Leistungsfähigkeitsnachweis ergab, dass die bestehenden Knoten baulich optimal ausgebaut sind. Im Zuge der Erschließung des Plangebietes müssen die umliegenden Lichtsignalanlagen jedoch an die neuinduzierten Verkehre angepasst werden.

Das Plangebiet ist medientechnisch und abwassertechnisch grundsätzlich erschlossen bzw. erschließbar. Nach Variantenuntersuchung zur Regenentwässerung kann eine temporäre Regenwasserrückhaltung im Plangebiet für die kurzfristige Umsetzung des Vorhabens zur Anwendung gebracht werden.

Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald am 04.07.2011 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.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft. Deren Behandlung ist im Abschnitt - Abschließendes Ergebnis der Abwägung - zusammengefasst.

Der Satzungsbeschluss wurde am 22.02.2018 von der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald gefasst.

Umweltbelange

Der Bebauungsplan ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung, sowie angesichts der festgesetzten Minderungsmaßnahmen nicht zu erkennen.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft wurden ermittelt. Diese können durch Maßnahmen im Geltungsbereich sowie mittels Einzahlung in das Ökokonto - Naturwald am „Roten See“ (1) - ausgeglichen werden.

Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen und berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Zur Erlangung der Planungssicherheit ist eine Ausnahme nach § 45 Absatz 7 Bundesnaturschutzgesetz hinsichtlich des Lebensraumverlustes von Brutvögeln erforderlich. Die Ausnahme wurde in Aussicht gestellt. Der Antrag auf Ausnahmegenehmigung ist vor Baubeginn mit dem Bauantrag zu stellen.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sowie geschützte Biotope oder Geotope werden nicht beeinträchtigt.

In einer Entfernung von gut 350 m östlich zum Plangebiet liegt das FFH-Gebiet DE 1946-301 Wälder um Greifswald (incl. Naturschutzgebiet Eldena) und, bei weitgehend identischer Abgrenzung überlagernd, auch als EU-Vogelschutzgebiet DE 1946-401 Eldena bei

Greifswald.

In einer Entfernung von größer 180 m zum Plangebiet befinden sich die ehemaligen Wasserhochbehälter der früheren Gewächshausanlage, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 13 – Am Elisenpark – mit Maßnahmen zum Schutz der Natur aufgewertet werden. Angesichts der trennenden Ackerflächen besteht keine räumliche oder funktionale Verbindung.

Abschließendes Ergebnis der Abwägung

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,
- der Gemeinden Neuenkirchen und Levenhagen wegen der möglichen Schwächung des Fachmarktzentrum Neuenkirchen und des ländlichen Raums (Kaufkraftschwund),
- sowie zum gleichen Thema ein im Wettbewerb zum Vorhabenträger stehender Betrieb,
- sowie zum gleichen Thema und zusätzlich wegen Zunahme des Verkehrs und von CO₂-Emissionen von Bürgern mit Verweis u.a. auf die Verkehrsuntersuchungen zum Bebauungsplan.

In der Abwägung wird auf das Fazit des o.g. Pre-Checks, das insgesamt recht günstige Rahmendaten für den Einzelhandelsstandort Greifswald ausweist, Bezug genommen. Weiter wird auf oberzentrale Funktion Greifswalds und die entsprechenden Ziele gemäß Landesraumentwicklungsprogramm hingewiesen. Allgemein ist zu berücksichtigen, dass das Bauplanungsrecht nicht die Wahrung von Wettbewerbsinteressen im Blick hat.

Schlussbemerkung

Der Satzungsbeschluss zum o.g. Bebauungsplan ist am 31.08.2018 ortsüblich im „Greifswalder Stadtblatt“ bekanntgemacht worden und ist mit Ablauf des Erscheinungstages wirksam.

Jedermann kann die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 109 – Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße – und die Begründung mit Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung sowie die für die Planung zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen ab diesem Tag in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Stadtbauamt, Markt 15/Stadthaus während der Sprechzeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 109 - Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße - mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung werden gemäß § 10a Absatz 2 BauGB ergänzend auf der Internetseite der Universitäts- und Hansestadt Greifswald eingestellt.

Stilubot