



**BS-Beschluss öffentlich**  
B559-20/17

**öffentlich: Ja**  
Drucksachen-Nr.: 06/998  
Erfassungsdatum: 28.03.2017

**Beschlussdatum:**  
22.05.2017

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

**Beratungsgegenstand:**  
Bebauungsplan Nr. 109 „Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße“ der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	04.04.2017	5.19				
Ortsteilvertretung Schönwalde II/Groß Schönwalde	26.04.2017	6.2		4	0	3
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	03.05.2017	7.3		7	2	5
Hauptausschuss	08.05.2017	5.11	auf TO der BS gesetzt	mehrheitlich	1	0
Bürgerschaft	22.05.2017	6.7		25	8	2

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 Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 109 „Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße“ wie folgt:

1. In Abänderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 109 - Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße - Beschluss-Nr. B344-17/11 vom 04.07.2011, wird die Plangrenze wie im Entwurf des o.g. Bebauungsplans (Anlage 1) beschlossen.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 109 – Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße – (Anlage 1) sowie die Begründung mit Umweltbericht einschließlich der Anhänge (Anlage 2) werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 109 – Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße – (Anlage 1) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht einschließlich der Anhänge (Anlage 2) sind gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zu dem o.g. Entwurf einschließlich Begründung mit Umweltbericht einschließlich der Anhänge (Anlage 2) zu beteiligen. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 109 – Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße – (Anlage 1) und dessen Begründung mit Umweltbericht einschließlich der Anhänge (Anlage 2) ist ortsüblich bekannt zu machen.

### **Sachdarstellung/ Begründung**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 109 wurde am 4. Juli 2011 gefasst - damals noch unter der Bezeichnung „Gewerbegebiet Anklamer Landstraße“. Geänderte Zielsetzungen der ursprünglichen Planungen haben im Sinne der sog. Anstoßwirkung jedoch Anlass dazu gegeben, die Bezeichnung des Planes in „Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße“ zu ändern. Der Beschluss der Bürgerschaft diesbezüglich wurde am 29. März 2016 gefasst und anschließend bekannt gemacht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße“ sollen ein Fachmarktzentrum mit Anlagen und Betrieben des fachorientierten, nicht innenstadtrelevanten Einzelhandels, sowie untergeordnet, ergänzende Einrichtungen des Dienstleistungssektors entwickelt werden.

Vorgesehen ist einerseits die Ansiedlung eines Möbelfachmarkts mit 10.000 qm Verkaufsfläche. Des Weiteren soll der Standort am Einkaufszentrum (EKZ) „Elisenpark“ 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 „Elisenpark“ als Gegenpol zum Fachmarktzentrum Neuenkirchen zu stärken. Das Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße stellt sich räumlich als Erweiterung des bestehenden EKZ „Elisenpark“ dar. Bauplanungsrechtlichen Eingang findet die o.g. Zielstellung in der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO.

Der Bebauungsplan sieht eine Gliederung des Sondergebiets in zwei separate Teilflächen vor, um eine gewisse Flexibilität bezüglich zukünftiger Ansiedlungen zu erhalten und gleichzeitig die ergänzenden zentrenrelevanten Fachsortimente des Möbelmarkts planungsrechtlich differenziert fassen zu können. Für beide Teilflächen werden die zulässigen Sortimente sowie die maximalen Betriebsgrößen festgelegt.

Die Flächen des Plangebiets befinden sich im Eigentum eines Investors. Mit diesem ist deshalb ein städtebaulicher Vertrag zur Erarbeitung des Bebauungsplans, zur Erschließung (siehe Begründung Pkt. 6.6), zur Schmutz- und Regenwasserbehandlung bzw. zur Umsetzung der Planung noch vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen, sodass für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald keine negativen finanziellen Auswirkungen entstehen. Ein entsprechender Vertrag liegt dem Investor bereits als Entwurf vor.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll folgendermaßen geregelt werden: Die verkehrliche Erschließung erfolgt getrennt für Kunden- und Lieferverkehr.

Der Kundenverkehr wird ausschließlich über die beiden bestehenden Zufahrten des EKZ „Elisenpark“ geführt. Die Erschließung und Führung des Kundenverkehrs über den bestehenden Kreuzungspunkt an der Anklamer Straße (Zufahrt zum Elisenpark) ist zwischen dem Investor und der Metro als Betreiber des EKZ „Elisenpark“ bereits „endverhandelt“ (schriftl. Aussage des Investors). Jedoch liegt eine Sicherung z.B. in Form einer Baulast oder einer Grunddienstbarkeit

noch nicht vor. Die verkehrliche Erschließung für den Kundenverkehr wird lt. Aussage des Investors sodann grundbuchlich gesichert.

Der Lieferverkehr wird hingegen über einen neuen Knoten von der Anklamer Landstraße auf einer am südlichen Rand des Plangebiets verlaufenden neuen Privatstraße geführt. Dieser ist jedoch zunächst als temporäre Erschließungsmöglichkeit zu verstehen, da die südöstlich angrenzenden Ackerflächen künftig städtebaulich entwickelt werden könnten (Koitenhagen Süd). Eine Darstellung als Wohnbaufläche ist bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt. Ferner wurde dieser Bereich im ISEK Greifswald 2030plus (Integriertes Stadtentwicklungskonzept der UHGW) als Wohnbaufläche II. Priorität beschrieben.

Die Erschließung dieser Flächen kann nur durch einen zusätzlichen Anschluss an die Anklamer Landstraße realisiert werden. Um für den zusätzlichen Knoten zukünftig einen ausreichenden Abstand zu bestehenden Kreuzungsbereichen (hier: Anschluss EKZ „Elisenpark“ / Wendelsteinstraße und Anschluss an die Umgehungsstraße) zu gewährleisten, müsste in diesem Fall die vorhandene Lieferzufahrt entfallen und über das neue Baugebiet neu angebunden werden. Im städtebaulichen Vertrag sichert der Investor zu, bei entsprechend alternativem Anschluss an Koitenhagen Süd auf die festgesetzte Lieferzufahrt zu verzichten.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung, ist die Fällung folgender Einzelbäume notwendig:

Nr.	Baumart	Krone in m	StU in cm	Bemerkungen	gepl. Umgang
10	Sorbus intermedia	1,00	20	junger Baum mit Dreibock-Bindung	Fällung
12	Acer pseudoplatanus	6,00	99		Fällung
12a	Prunus spec.	2,00	12		Fällung
13	Acer pseudoplatanus	7,00	87		Fällung
14	Acer pseudoplatanus	5,00	70		Fällung
15	Acer pseudoplatanus	8,00	103	tiefer Kronenansatz, viel Totholz, holzbohrende Insekten	Fällung
16	Quercus robur	9,00	84	Totholzäste	Fällung
17	Quercus robur	7,00	89		Fällung
18	Quercus robur	7,00	100		Fällung
19	Sorbus intermedia	5,00	62		Fällung
20	Sorbus intermedia	4,00	52		Fällung
21	Sorbus intermedia	4,00	45		Fällung
22	Sorbus intermedia	2,00	40		Fällung
23	Sorbus intermedia	4,00	Stbu	kein Leittrieb, StU ≤ 50 cm	Fällung
24	Sorbus intermedia	5,00	70	Krone sehr stark verzweigt	Fällung
25	Tilia cordata	5,00	70		Fällung
26	Acer pseudoplatanus	5,00	Stbu	kein Leittrieb, StU ≤ 50 cm	Fällung
27	Acer pseudoplatanus	8,00	80	viel Totholz, V-Zwiesel	Fällung
28	Acer pseudoplatanus	5,00	65	nicht verwaltete Stammwunde entlang des ganzen Stammes, kernfaul, holzbohrende Insekten	Fällung
29	Quercus robur	7,00	65		Fällung
30	Acer pseudoplatanus	5,00	65	nicht verwaltete Stammwunde entlang des ganzen Stammes, kernfaul, holzbohrende Insekten	Fällung
31	Populus x canescens	4,00	60		Fällung

Folgende Umgebungsnutzungen sind vorhanden:

- südwestlich                   Ackerflächen, Anklamer Landstraße
- südöstlich                    Ackerflächen
- nordöstlich                  gewerbliche Nutzungen
- nordwestlich                Parkflächen des EKZ „Elisenpark“, Tankstelle

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB erfolgt durch öffentlichen Aushang. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach den §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgt gesammelt und zusammen mit den Stellungnahmen aus der formellen Beteiligung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

**Anlagen:**

**Anlage 1** –Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109 „Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße“ der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

**Anlage 2** – Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109 „Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße“, einschließlich folgender Anhänge

- a) PRE-CHECK, Erweiterung des Einkaufszentrums Eisenpark um weitere Fachmärkte, April 2016, bulwiengesa AG
- b) Logos Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, Rostock, Verkehrsuntersuchung Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße, 23.11.2016
- c) PST GmbH, Entwässerungskonzept B-Plan- 109 und 13 in Greifswald, Werder, Januar 2017
- 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
- e) IPO Greifswald, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag B-Plan Nr. 109 „Gewerbegebiet Anklamer Landstraße“, Januar 2016
- f) Dipl.-Biol. Thomas Frase, Rostock „Bestandserfassung Brutvögel und Reptilien“, 07.12.2016