

Anlage 4 zum satzungsändernden Beschluß

Planbegründung

Bebauungsplan Nr. 37 - Einkaufszentrum "Anklamer Straße"

Allgemeine Zielsetzung

Im Rahmen der laufenden Entwicklungsprozesse ist es unter anderem das Bemühen der Stadt, die Versorgung der Bevölkerung entscheidend zu verbessern. Ergebnis dieser Überlegungen ist unter anderem das Erfordernis zur Einrichtung eines Einkaufszentrums am Stadtrand. Das geplante Einkaufszentrum befindet sich am Ortsausgang von Greifswald an der B 109 Richtung Anklam.

Einordnung der Planung

Die Ausweisung des Sondergebietes für ein Einkaufszentrum an der Anklamer Straße ist Teil eines gesamtstädtischen Versorgungskonzeptes, welches unter anderem berücksichtigt:

- o Landesplanerische Ziele (unter anderem System der zentralen Orte)
- o Ziele zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, dargestellt und begründet unter anderem im Zielkonzept Nr. 2 zum städtebaulichen Rahmenplan "Versorgungsbereiche"
- o Bedingungen des Arbeitsmarktes und der Wirtschaftsstruktur in der Region Greifswald
- o Einzelhandelsstruktur und Einkaufsverhalten der Bevölkerung

Diese Zielsetzung ist in zahlreichen Abstimmungsgesprächen dem Landesamt für Regionalplanung in Rostock, dem Landkreis und den Nachbargemeinden vorgestellt worden und hat deren Zustimmung gefunden.

Einzelhandelskonzeption

Das gesamtstädtische Versorgungskonzept hat zum Ziel eine gleichgewichtige Entwicklung der drei Versorgungsbereiche Innenstadt (oberzentraler Versorgungsbereich), übrige Stadtteile (Stadtteilversorgung) und Standorte mit großflächigem Einzelhandel. Mit ihr soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet, die Versorgung der Bevölkerung gesichert und den Ansprüchen eines (Teil-)Oberzentrums entsprochen werden.

Grundlage dieser Versorgungskonzeption ist unter anderem,
o die Erfahrung, daß sich in den alten Bundesländern ein stabiles Verhältnis der Einkaufsflächen zwischen Innenstadt, übrigem Stadtgebiet und großflächigem Einzelhandel ergeben hat,
o daß sich also wegen der Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen und des Einkaufsverhaltens die Ausweisung von Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel in einem gewissen Umfang nicht verhindern läßt, im Gegenteil, sogar erforderlich ist.

Der Standort des Sondergebietes an der Anklamer Straße berücksichtigt unter anderem die günstige Nähe zu den Neubauvierteln am Stadtrand, die günstige Lage an der Umgehungsstraße wie an der Bundesstraße 109 sowie den entschiedenen regionalen Einzugsbereich nach Süden,

insbesondere in Richtung Anklam und Wolgast.

Insgesamt geht die Einzelhandelskonzeption davon aus, daß
o das Oberzentrum Greifswald einen Einzugsbereich für über
120 000 Menschen hat,

o über 80 000 qm Einzelhandelsverkaufsfläche fehlen bei einem
Ausgangsbestand von ca. 20 000 qm,

o sich die Einzelhandelsverkaufsfläche auf Innenstadt, sonstige
Stadtteilzentren sowie Standorte des großflächigen Einzelhandels
verteilt im Verhältnis von 25 % zu 40 % zu 35 %.

Diese Überlegungen haben zu verschiedenen Bürgerschaftsbeschlüssen
geführt, in welchen Größe und Struktur der
Einzelhandelsverkaufsflächen in den Wohngebietszentren Schönwalde I
und II, Ostseevierviertel-Parkseite und Ostseevierviertel-Ryckseite sowie für
das Einkaufszentrum an der Anklamer Straße festgelegt wurden. Dabei
wurden insbesondere die empfindlichen Sortimente (Leitsortimente für
die Versorgungsbereiche der Innenstadt/Stadtteilzentren) in einem
städtebaulich vertretbaren Maße gehalten.

Das Versorgungskonzept ist als Teil der gesamtstädtischen
Rahmenplanung (informelle Planung als Flächennutzungsplanersatz) von
der Bürgerschaft beschlossen worden und bietet die Gewähr dafür, daß
es zu keiner weiteren Ausweisung von Sondergebieten mit empfindlichen
Sortimenten kommt. Im übrigen hat die Bürgerschaft der Hansestadt
Greifswald mit Nachdruck durch zahlreiche Beschlüsse unterstrichen,
daß sie die Entwicklung der übrigen Versorgungsbereiche konsequent
stärken und weiterentwickeln will: So durch die großflächige
Ausweisung von einem Sanierungsgebiet in der Innenstadt und
Fleischervorstadt ebenso wie durch Investorenwettbewerbe, um die
Stadtteilversorgung in den neuen Stadtteilen im städtebaulichen
erforderlichen Umfang, Struktur und Qualität auszubauen.

Insgesamt ergibt sich so eine für die Versorgung der städtischen wie
der regionalen Bevölkerung ebenso wie für eine geordnete
städtebauliche Entwicklung erforderliche Konzeption des Einzelhandels
und der dafür vorgesehenen Versorgungsbereiche.

Bauliche Nutzung

Das Planungsgebiet mit einer Gesamtfläche von 13,6 ha sieht ein
Sondergebiet vor. Für das Gebiet wird gemäß § 11 BauNVO Sondergebiet
(SO) I-III-geschossig festgesetzt, da es der

Unterbringung von Verkaufseinrichtungen des großflächigen Einzel-
handels dient. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8, die
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,9. Die Verkaufsfläche für großflächigen
Einzelhandel beträgt maximal 35 500 qm (ca. 43 000 qm BGF).

Die Verkaufsfläche gemäß § 1 Abs. 9 und § 11 Abs. 3 BauNVO, die sich
nach ihrer Art nicht nur unwesentlich auf die städtebauliche
Entwicklung und Ordnung auswirken können (Betriebe mit Leitsortiment)
wird mit 9 500 qm festgesetzt.

davon: SB-Markt max. 6 000 qm
Elektro max. 2 500 qm

Rest: Sonstiger kleinteiliger Einzelhandel

Auf den verbleibenden 26.000 qm Verkaufsfläche sind nebenkleinteiligen
Dienstleistungsbetrieben und dienstleistungsähnlichen Handwerksbe-

etrieben mit max. 600 qm Bruttogeschosßfläche (BGF) nur Einzelhandelsflächen zulässig, die sich gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nach ihrer Art nur unwesentlich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können.

Öffentliche Grünflächen

Wichtiges Element für die Gestaltung des neugeplanten Gebietes ist die Schaffung von Grünzonen. Das gesamte neu zu gestaltende Einkaufszentrum wird von einem 10 m breitem Grüngürtel aus Großgrün und Sträuchern eingefasst. Je vier Stellplätze sind mit einem Baum zu bepflanzen.

Verkehrsflächen

Die Kundenverkehrsströme fahren neben der Zufahrt über die Straße zu den Gewächshausanlagen hauptsächlich über den Knotenpunkt B109/Einkaufszentrum - Zufahrt Süd ein und aus. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung ergab eine überschlägliche Leistungsfähigkeitsberechnung, daß für den vierarmigen Knotenpunkt ein Betrieb ohne Lichtsignalanlage nicht möglich ist. Die Anklamer Straße wird auf einer Länge von 80 m vor und hinter der Einfahrt zum Einkaufszentrum auf 4 Spuren aufgeweitet. Die Ein- und Ausfahrt des Einkaufszentrums zur Anklamer Straße erhält 4 Spuren, die einen genügend großen Stauraum bilden, um so mit einer Grünphase die Kreuzung zu räumen. Über diese Zufahrt wird auch das Gelände von Tankstelle und Waschstraße angefahren und wieder verlassen. Auch die Tanklastzüge zur Belieferung der Tankstelle benutzen die Zufahrt. Alle anderen Schwerlastfahrzeuge im Lieferverkehr benutzen ausschließlich die Einkaufszentrum - Zufahrt Nord. Innerhalb des Planungsgebietes ist ein Radweg von der Anklamer Straße zum Kleingartenpark Pappelallee vorgesehen.

Immissionsschutz

Als Grundlage zur Ermittlung der Straßenverkehrsimmissionen dient das Gutachten "Gutachten über die verkehrlichen Auswirkungen" eines Einkaufszentrums (Ingenieurgesellschaft Dr. Ing. Schubert, Hannover 10/1991). Für den dort nicht explizit ausgewiesenen zukünftigen LKW-Verkehr wird eine Erhöhung von 6,5 % (gemäß Verkehrszählung 1991) auf 10 % angenommen.

Unter Berücksichtigung einer allgemeinen Verkehrszunahme auf der B 109 liegt die Immissionsbelastung durch B 109 und EKZ-Zufahrt tagsüber bei 67 dB(A) bezogen auf den Rand des Sondergebietes, wobei private Grünflächen als Abstandsgrün bewertet werden.

Als städtebaulicher Orientierungswert gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein Einkaufszentrum werden 65 dB(A) angesetzt, so daß sich eine Überschreitung des zukünftigen Schallpegels um 2 dB(A) ergibt.

Die Überschreitung um 2 dB(A) ist jedoch tolerierbar, da zukünftige, nicht vom Baugebiet verursachte Verkehrssteigerungen mitberücksichtigt wurden, im B-Plan ein breiter Grünstreifen mit Pflanzgebot die Bundesstraße vom Einkaufszentrum abschirmt und wenn man bedenkt, das vom menschlichen Ohr erst Lärmpegelerhöhungen oder -minderungen von 3 dB(A) oder mehr wahrgenommen werden können.

Umwelt

Das geplante Einkaufszentrum wird im südöstlichen Bereich von der

Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Groß-Schönwalde tangiert, die mit ca. 350 m Abstand zur Plangrenze beginnt. Die Ausweisung und Festsetzung der Bauflächen stellt unbestreitbar einen Eingriff in das Natur- und Landschaftsbild dar, für den Ausgleichmaßnahmen vorzusehen sind. Eine Integration des gesamten Komplexes in die Landschaft wird durch raumbildende Gehölze in den Randzonen geschaffen. Unmittelbar an der B 109 ist eine dichtere Baumbepflanzung in Verbindung mit Grasland und einem Landschaftsrasen vorgesehen. Für die Stellplätze sind ebenfalls raumbildende Gehölze vorgesehen.

Durch den speziell mit diesem Standort verbundenen hohen Grundwasserstand sind Maßnahmen einzuleiten, daß in den stark frequentierten Bereichen das Wasser nicht unmittelbar versickert.

Für die aus Dach- und Parkplatzflächen anfallende Regenwassermenge von 752 l/s wird auf dem Grundstück ein Regenwasserrückhaltebecken von 750 qm vorgesehen. Entsprechend einer Verfügung des Landesamtes für Umwelt und Natur dürfen 55 l/s in den Graben 26 eingeleitet werden. Die Ablaufeinrichtung ist so auszubilden, daß die wassergefährdenden Stoffe Öl und Benzin zurückgehalten werden. Der aus dem Baukörper und dem Parkplatz resultierende hohe Versiegelungsgrad wird durch das für den Stellplatzbereich verwendete Ökopflaster um ca. 30 % vermindert. Die Fassaden sollten, wenn möglich, begrünt werden.

Wasserwirtschaftliche Maßnahmen

Für die Ver- und Entsorgung des Einkaufszentrums ist die Neuverlegung bzw. Nutzung vorhandener Medien im Bereich der Gewächshausanlage erforderlich.

Das anfallende Abwasser ist mittels eines Sammlernetzes dem Geländetiefpunkt zuzuführen. An diesem Tiefpunkt ist ein Abwasserkleinpumpwerk zu errichten, und das Abwasser über eine Abwasserdruckleitung NW 200 in das Kanalnetz des Neubaugebietes überzupumpen.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde

Wer bei Bau- und Erarbeiten Sachen und Spuren findet, bei denen Anlaß zu der Annahme gegeben ist, daß sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, hat diese unverzüglich dem Landesamt für Bodendenkmalpflege, Böttcherstr. 23, O-2300 Stralsund, Tel. 3382, anzuzeigen.

Kosten und Finanzierung

Durch die geplante Baumaßnahme entstehen keine Kosten für die Stadt.

= gemäß Auflagen des Innenministeriums vom 29.5.1992 geändert