



**BS-Beschluss öffentlich**  
B585-21/17

**öffentlich: Ja**  
Drucksachen-Nr.: 06/1038  
Erfassungsdatum: 08.05.2017

**Beschlussdatum:**  
17.07.2017

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

**Beratungsgegenstand:**  
Bebauungsplan Nr. 55-A „Alter Speicher“ der Universitäts- und Hansestadt Greifswald,  
Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	16.05.2017	6.6				
Ortsteilvertretung Innenstadt	31.05.2017	6.2		8	0	0
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	13.06.2017	6.2		15	0	0
Hauptausschuss	03.07.2017	5.10	auf TO der BS gesetzt	einstimmig	0	0
Bürgerschaft	17.07.2017	8.13		40	1	1

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 Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 55-A „Alter Speicher“ wie folgt:

1. Für das Gebiet westlich des Bebauungsplanes Nr. 55 „Hafenstraße“ (Abgrenzung gem. Anlage 1), soll gemäß § 2 Absatz 1 i.V.m. § 1 Absatz 8 BauGB Baugesetzbuch (BauGB) der Bebauungsplan Nr. 55-A „Alter Speicher“ aufgestellt werden. Ziel des Bebauungsplans ist die städtebauliche Neuentwicklung und Neuordnung des Areals.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB soll durch einen öffentlichen Aushang erfolgen, mit dem über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten ist. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Mit dem Investor ist noch vor dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abzuschließen.

### **Sachdarstellung/ Begründung**

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald (UHGW) plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55A „Alter Speicher“. Der Geltungsbereich des Plangebietes (siehe Anlage 1) befindet sich nördlich der Wolgaster Straße und umfasst umliegende Bereiche des Alten Speichers einschließlich Abschnitte der Hafenstraße. Er hat eine Gesamtgröße von ca. 5,9 ha und wird ausgehend von der Marienstraße erschlossen. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an den Ryck. Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan derzeit als Wohnbaufläche (W), sowie geringfügig als Grünfläche mit Hauptweg im Bereich der Hafenstraße, dargestellt. Das Plangebiet lag im Norden mehrere Jahre brach. In den südlichen Bereichen sind Wohnnutzungen vorhanden. Im westlichen Geltungsbereich hat sich sukzessive eine Waldfläche im Sinne des Waldgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern entwickelt.

Nunmehr plant ein Investor, die Fläche des Bebauungsplans Nr. 55A „Alter Speicher“ zu entwickeln und eine Mischnutzung aus Wohnen, nichtstörendem Handwerk oder Gewerbe sowie die Fremdenbeherbergung zu etablieren. Der vorhandene Nutzungsbestand bleibt gesichert. Konkrete künftige Nutzungen könnten z.B. betreutes Wohnen, allgemeines Wohnen, nichtstörendes Gewerbe oder ein Hotelgewerbe sein. Da die beabsichtigte Nutzung nicht ausschließlich nach § 34 BauGB zugelassen werden kann (insbesondere der mögliche Hotelneubau), ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55A „Alter Speicher“ der UHGW erforderlich. Planungsziel des Bebauungsplanes ist insofern die städtebauliche Neuordnung innerhalb des Geltungsbereiches. Ferner sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55A „Alter Speicher“ der UHGW die Nutzungspotenziale innenstadtnaher Flächen im Sinne einer vom Gesetzgeber präferierten Wiedernutzbarmachung brachliegender Siedlungsflächen vollumfänglich und städtebaulich sinnvoll zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund der innenstadtnahen Lage und einer vorhandenen Anbindung an das ÖPNV-Netz bietet dieser Standort günstige verkehrstechnische Bedingungen.

Auch wenn es sich um eine innenstadtnahe Fläche handelt, welche die Voraussetzungen des § 13a BauGB generell erfüllen kann, soll der Bebauungsplan Nr. 55A „Alter Speicher“ der UHGW dennoch im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung aufgestellt werden. Dies begründet sich insbesondere mit den bereits derzeit vorhersehbaren abwägungsrelevanten Umweltbelangen, welche im Verfahren zu berücksichtigen sind.

Der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern, da davon ausgegangen werden muss, dass sich die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 55A „Alter Speicher“ nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, welcher für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55A „Alter Speicher“ der UHGW eine Wohnbaufläche darstellt, entwickeln lassen. Das Verfahren zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wird deshalb bereits formell eingeleitet. Der konkrete Inhalt der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ermittelt, sobald ein Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 55A „Alter Speicher“ der UHGW erarbeitet wurde.

Mit dem Investor ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, in welchem u.a. geregelt wird, dass dieser die Kosten des Bauleitplanverfahrens zu tragen hat. Ferner sind folgende Belange zu regeln: die künftige verkehrliche und mediale Erschließung sowie die Versorgung des Plangebietes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55A „Alter Speicher“ der UHGW besitzt einen größeren, nach Landeswaldgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu beurteilenden

Gehölzbestand. Es ist davon auszugehen, dass eine Reduzierung des Gehölzbestandes im Rahmen der Planung erforderlich wird. Die Fällung weiterer Einzelbäume im Geltungsbereich kann derzeit nicht abgeschätzt werden. Konkrete Aussagen dazu werden sich im weiteren Verfahrensverlauf mit Ausarbeitung des Vorentwurfes ergeben.

Die verkehrliche Anbindung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 55A „Alter Speicher“ der UHGW erfolgt unabhängig vom Bebauungsplan Nr. 55 „Hafenstraße“ der UHGW. Die Erschließungsstraße ist an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an die Planstraße A des Bebauungsplanes Nr. 55 „Hafenstraße“ der UHGW anzubinden. Die geplante Erschließungsstraße ist dem öffentlichen Zweck zu widmen und dient als Zufahrts- und Anliegerstraße.

Folgende Nutzungen sind derzeit im näheren Umfeld vorhanden:

- südlich           Wohnnutzungen
- westlich        Verkehrsfläche/Parkplatz, Wohnnutzungen
- nördlich        Wasserflächen des Rycks
- östlich         Schwedenkontor GmbH, Geltungsbereich des B-Planes Nr. 55 „Hafenstraße“

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB erfolgt durch einen öffentlichen Aushang. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet. Die frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 wird durchgeführt.

#### Anlagen:

1 –Ausgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 55-A „Alter Speicher“ der Universitäts- und Hansestadt Greifswald