BV-V/07/0302
Beschlussvorlage der Verwaltung
öffentlich

Universitäts- und Hansestadt
Greifswald

Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 105.2 - Steinbeckervorstadt/ Ost -

Einbringer/in	*Datum*
60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	25.09.2020

Beratungsfolge		*Sitzungsdatum*	*Beratung*
Senat	Beratung	13.10.2020	N
Ortsteilvertretung Innenstadt	Beratung	28.10.2020	Ö
Ausschuss für Bauwesen und öffentliche Ordnung	Beratung	10.11.2020	Ö
Hauptausschuss	Beratung	30.11.2020	Ö
Bürgerschaft	Beschlussfassung	16.12.2020	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt aufgrund von § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467) und der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I, S. 1728), die Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 105.2 – Steinbeckervorstadt/ Ost - ausschließlich des darin enthaltenen Teilbereichs des Sanierungsgebietes „Erweiterung Innenstadt/ Fleischervorstadt“ im Sinne des § 14 Abs. 4 BauGB.
2. Die Veränderungssperre ist gemäß § 16 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Sachdarstellung

Auf der Grundlage des neu beschlossenen Masterplans Steinbeckervorstadt (BV-V/07/0196-02) durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 31.08.2020 sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Umsetzung der Planungsziele des Masterplans Steinbeckervorstadt anhand eines entsprechenden Bebauungsplanverfahren geschaffen werden.
Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat hierfür am 16.12.2020 einen Beschluss (BV –V/07/0301) zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gefasst.

Für das Plangebiet sieht der Masterplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung als Ergänzung zur vorhandenen Bebauung entlang der Salinenstraße i.V.m. den maritimen Angeboten vor. Die Qualifizierung von Wegebeziehungen für Radfahrer*innen und Fußgänger*innen unter dem Aspekt der Stärkung des Leitbildes „Stadt der kurzen Wege“ ist hier auch von größerer Bedeutung. Die Schaffung von touristischen Dienstleistungen und Angeboten sowie der Ausbau von kulturellen Nutzungen in Verbindung mit dem Museumswerft und dem Erlebnisraum „Stadtgeschichte/ Salzgewinnung“ sind ebenso Bestandteil der Planung. Der Bau eines neuen Parkhauses im nördlichen Teil der derzeitigen Parkplatzanlage Museumshafen-Nord für Einwohner/ Pendler und Touristen gehört auch zur Planzielstellung. Die Berücksichtigung einer ökologischen Bauweise und sowie die Anwendung von erneuerbaren Energien sind ebenso wichtige Aspekte bei der Realisierung des Masterplans.

Südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 105.2 – Steinbeckervorstadt/ Ost – befindet sich ein Teil des Sanierungsgebiets „Erweiterung Innenstadt/ Fleischervorstadt“, wofür die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald eine Satzung über die förmliche Festlegung des genannten Sanierungsgebietes am 02.05.2005 beschlossen hat. Die Vorschriften über die Veränderungssperre eines Bebauungsplangebiets sind gemäß § 14 Abs. 4 BauGB in einem Sanierungsgebiet nicht anwendbar. Daher wird dieser Teil aus dem Geltungsbereich der Veränderungssperre herausgenommen. Es ist grundsätzlich zulässig, dass der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre hinter dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zurückbleibt.

Zur Sicherung der künftigen städtebaulichen Entwicklung ist für den Geltungsbereich entsprechend der Anlage eine Veränderungssperre zu beschließen. Damit können für diesen Bereich Vorhaben zurückgestellt und wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen nicht bzw. nur vorgenommen werden, wenn gemäß § 14 Abs. 2 BauGB überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Veränderungssperre gilt für alle Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB. Die Veränderungssperre hat die Wirkung einer generellen Bausperre. Bauliche Vorhaben, wie die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen dürfen grundsätzlich nicht mehr durchgeführt werden. Sonstige erhebliche und wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen sind unzulässig, auch wenn sie ansonsten nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.
Im Rahmen dieses Verfahrens ist dann auch zu prüfen, ob eine Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB zugelassen werden kann.

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre regelt § 17 BauGB. Danach tritt die Veränderungssperre nach zwei Jahren außer Kraft. Aufgrund besonderer Umstände ist eine Verlängerung gemäß § 17 Abs. 2 BauGB möglich. Die Veränderungssperre tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.
Die Gemeinde kann eine außer Kraft getretene Veränderungssperre ganz oder teilweise erneut beschließen, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlass fortbestehen.

Finanzielle Auswirkungen

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	Nein	
Finanzhaushalt	Nein	

	Teil-haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1				

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1				

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1			

Folgekosten (Ja oder Nein)?	

	HHJahr	Produkt/Sachkonto / Untersachkonto	Planansatz in €	Jährliche Folgekosten für	Betrag in €
1					

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
		X

Begründung:

Anlage/n

1 Satzung Veränderungssperre B-Plan 105.2 Entwurf+Lageplan öffentlich