

Weiterer Umgang mit Garagenkomplexen im Stadtgebiet (städtische Grundstücke)

Einbringer/in	Datum
23.1 Immobilienverwaltungsamt/Abteilung	29.06.2022
Liegenschaften/Forsten	

Beratungsfolge		Sitzungsdatum	Beratung
Senat (S)	Beratung	06.09.2022	N
Ortsteilvertretung Ostseeviertel (OTV OV)	Beratung	19.09.2022	Ö
Ortsteilvertretung Wieck und Ladebow (OTV WL)	Beratung	20.09.2022	Ö
Ortsteilvertretung Eldena (OTV El)	Beratung	20.09.2022	Ö
Ortsteilvertretung Schönwalde II und Groß Schönwalde (OTV SWII)	Beratung	21.09.2022	Ö
Ortsteilvertretung Innenstadt (OTV In)	Beratung	21.09.2022	Ö
Ortsteilvertretung Schönwalde I/Südstadt (OTV SW I)	Beratung	22.09.2022	Ö
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen (FA)	Beratung	26.09.2022	Ö
Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit (BuK)	Beratung	27.09.2022	Ö
Hauptausschuss (HA)	Beratung	04.10.2022	Ö
Bürgerschaft (BS)	Beschlussfassung	17.10.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt, die Einteilung der bestehenden Garagenkomplexe auf den stadteigenen Grundstücken, die in der beigefügten Anlage 1 gekennzeichnet sind, in vier Kategorien.

Kategorie 1

Überplanung (Aufstellung von Bebauungsplänen) folgender städtischer Garagenstandorte, möglichst in den nächsten 5 Jahren und anschließender Veräußerung (Verkauf oder Erbbaurecht):

- Garagenstandort (15) Hugo- Helfritz-Straße
- Garagenstandort (16) Am St. Georgsfeld
- Garagenstandort (14) Walther -Rathenau-Straße
- Garagenstandort (6) Lise-Meitner-Straße

Kategorie 2

Prüfung einer möglichen Veräußerung der Flächen, ggf. ohne Bebauungspläne, an Investoren mit dem Ziel der Schaffung neuer Wohnungen.

- Garagenstandort (1) Hugo-Finke-Straße
- Garagenstandort (3) Eldena Am Teich
- Garagenstandort (5) Trelleborger Weg
- Garagenstandort (9) Gützkower Landstraße
- Garagenstandort (4) Eldena Lindenstraße

Kategorie 3

Bestandserhaltung von nachfolgenden Garagenstandorte für den Zeitraum von mind. 10 Jahren:

- Garagenstandort (2) am Ladebower Loch
- Garagenstandort (10) Feldstraße (Anzahl 2)
- Garagenstandort (11) Karl-Krull-Straße
- Garagenstandort (12) Anklamer Straße/Geschwister-Scholl-Straße
- Garagenstandort (13) Rudolf-Petershagen-Allee
- Garagenstandort (17) Gesterdingstraße
- Garagenstandort (18) Ernst-Wulff-Weg
- Garagenstandort (19) Warschauer Straße

Kategorie 4

Mittelfristige Aufgabe von Garagenkomplexen bis 2030

Die Garagenstandorte an der Schönwalder Landstraße (7) sowie Am Grünland (8) (Einzelstandorte) werden aufgelöst. Insofern werden hier zukünftig keine Neuverträge mehr abgeschlossen. Dies gilt auch für den bereits teilweise aufgegebenen Standort Am St. Georgsfeld (16).

Grundsätzlich handelt es sich bei den Garagenkomplexen um städtebaulich integrierte Standorte. Eine Umnutzung dieser Standorte im Sinne einer Innenentwicklung entspricht dem Leitbild der kompakten Stadt und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Gleichzeitig ist im Sinne einer "dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung" (§ 1 Abs. 1, S. 1 BauGB) der Interessenausgleich zwischen bestehenden Nutzern ("Garagenpächter") und evtl. Nachnutzern ("Wohnbedürfnisse") zu finden. Hierfür werden nach Prüfung der tatsächlichen Auslastung und Nutzung auch kompensatorische Maßnahmen notwendig sein.

Die bisherige Praxis des Abschlusses von unbefristeten Pachtverträgen mit gesetzlicher Kündigungsfrist und Abrissverpflichtung durch den Garageneigentümer wird bei allen Garagenstandorte (in jeder Kategorie) bis zur endgültigen Feststellung einer möglichen anderen Nutzung (beispielsweise einer Wohnbebauung) weiter fortgeführt.

Der Beschlusstext dieses Bürgerschaftsbeschlusses (ohne Sachdarstellung) ist im Stadtblatt bekannt zu machen.

Im Gremienlauf wird ab dem Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen zusätzlich eine Vorlage für die Bürgerschaft zur Anpassung der Pachten für pächtereigene Garagen durch die Verwaltung eingebracht.

Sachdarstellung

Das Immobilienverwaltungsamt verwaltet derzeit ca. 1.600 Garagen, die sich auf städtischen Grundstücken befinden und im Eigentum Dritter stehen. Da der

gesetzlich festgelegte Bestandsschutz für sogenannte Altverträge (Vertragsabschluss vor dem 03.10.1990), wonach eine Kündigung der Verträge ausgeschlossen war, bereits 1999 aufgehoben wurde und gegenwärtig eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken besteht, ist die Verwaltung aufgerufen, Flächen in der Nähe von Wohnbebauung auf ein Entwicklungspotenzial hinsichtlich möglicher Wohnbebauung zu untersuchen. Eine detaillierte Übersicht zu den Standorten ist in Anlage 2 enthalten.

Dabei unterscheiden sich bei den für eine mögliche Wohnbebauung geeigneten Standorten solche, die ggf. direkt ohne aufwendiges Bebauungsplanverfahren bebaut werden können (Kategorie 2) und Standorte, bei denen ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden muss (Kategorie 1). Die Veräußerung einzelner Flächen, unabhängig davon ob Verkauf oder Erbbaurecht, erfolgt mittels gesondertem Beschluss, in dem die Vergabekriterien dargestellt werden.

Zu Kategorie 1.

Ein Bebauungsplanverfahren wäre insbesondere an den Standorten Hugo-Helfritz-Straße (15) und Am St. Georgsfeld (16) erforderlich. Diese Standorte sind aufgrund ihrer Lage im Stadtgebiet Entwicklungsbereiche für den Wohnungsbau, ggf. mit Parken geeignet. Allerdings können hier ggf. Altlastenuntersuchungen notwendig werden, bevor sich ein Bebauungsplanverfahren anschließt. Bei den Standorten der Kat.1 ist noch zu klären, ob die Überplanung, Erschließung und Vermarktung durch die Stadt selbst oder durch einen Dritten im Rahmen einer Ausschreibung ggf. mittels Konzeptvergabe erfolgen soll.

Der Garagenstandort Am St. Georgsfeld (16) ist sehr ungeordnet. Eine Weitergabe der Pachtrechte von Garageneigentümern wird daher seit Jahren abgelehnt. Diese Vorgehensweise hat bereits zu einer Dezimierung der Garagennutzungen geführt.

Am Standort L.-Meitner-Straße (6) ist das Hofhauskonzept aus dem Modellvorhaben "Zukunft Wohnen" weiter zu führen und ist teilweise in eine Überplanung (Aufstellung eines Bebauungsplanes) einzubeziehen. Insbesondere sind hier Auslastungsgrad und die soziale Komponente zu berücksichtigen. Gegenwärtig ist aufgrund der hohen Nachfrage von Garagen von einem eher hohen Auslastungsgrad auszugehen.

Der Garagenstandort W.-Rathenau-Straße (14) ist im Hinterland gelegen. Ein Bebauungsplanverfahren ist erforderlich. Der Bereich könnte zusammen mit dem Garagengrundstück der WVG überplant und somit entwickelt werden.

Die Pachtverträge der Kategorie 1 werden unbefristet weitergeführt, d.h. dass die Garagenverträge i.d.R. mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Jahresende kündbar sind.

Zu Kategorie 2

Am Standort H.-Finke-Straße (1) könnte ein Wohngebäude unter Berücksichtigung der Denkmalpflegerischen Zielstellung Flugplatzsiedlung Ladebow errichtet werden. Dies betrifft ausschließlich die nördliche Garagenzeile.

Der Garagenstandort Lindenstraße (4) ist planungsrechtlich vorzugsweise für eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung (Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser) geeignet. Allerdings weist die Verwaltung darauf hin, dass das im Widerspruch zum politischen Beschluss zum weiteren Umgang mit

Garagenkomplexen auf städtischen Grundstücken aus dem Jahr 2006 steht.

Der Garagenstandort Eldena Am Teich (3) ist entsprechend der Bebauungsplanfestsetzungen sofort bebaubar.

Am Standort Trelleborger Weg (5) ist die Errichtung beispielsweise einer Reihenhausgruppe möglich. Hier sind vor allem Baufluchten, insbesondere der Abstand zur Wolgaster Straße, besonders zu beachten.

Der Garagenstandort Gützkower Landstraße (9) ist für den bezahlbaren und sonstigen Wohnungsbau geeignet.

Die Pachtverträge der Kategorie 2 werden unbefristet weitergeführt.

Zu Kategorie 3

An allen genannten Standorten werden die Pachtverträge unbefristet weitergeführt. Im Kündigungsfall wird die Zahlung einer Abrisskostenpauschale durch den Garageneigentümer in Höhe von derzeitig 500,00 € fällig.

Zu Kategorie 4

Die beiden Standorte an der Schönwalder Landstraße (7) und Am Grünland (8) werden aus naturschutzrechtlichen und gestalterischen Gründen im Falle der Vertragsbeendigung durch die Pächter nicht weitergeführt.

Der Standort Am St. Georgsfeld (16) wird unabhängig von der städtebaulichen Entwicklung ebenfalls nicht weitergeführt.

An beiden Standorten werden keine Neuverträge mehr abgeschlossen.

Zusammenfassend hält die Verwaltung bei den Garagenstandorten der Kategorie 2 (diese sind ggf. ohne Bebauungsplanverfahren bebaubar) eine öffentliche Ausschreibung zur Veräußerung für vorteilhaft. Die Standorte der Kategorie 1 sind dagegen zunächst zu überplanen.

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					

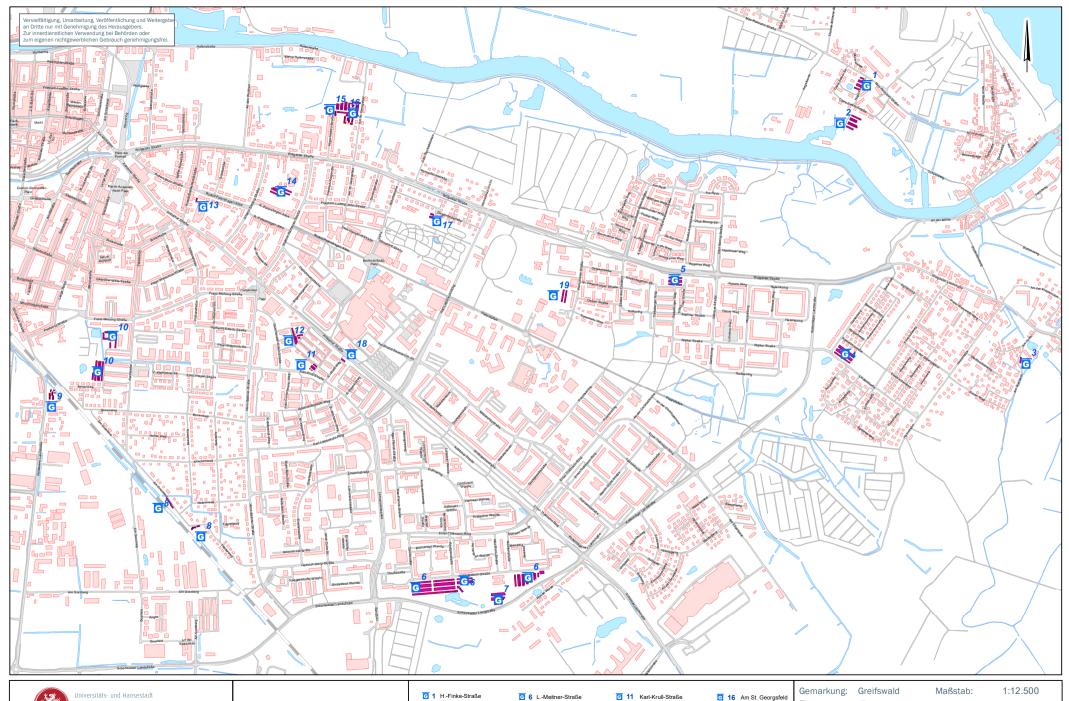
Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
		X

Begründung:

Anlage/n

- 1
- Übersicht Garagenkomplexe 18.1_ öffentlich Weiterer Umgang mit Garagenkomplexen öffentlich 2
- Amtliche Bekanntmachung zum Umgang mit Garagenkomplexen aus 3 2006 öffentlich





Stadtkartenauszug

städtische Garagenkomplexe

1 H.-Finke-Straße 2 Ladebow a. d. Schilfwiese

4 Lindenstraße
5 Trelleborger Weg

- 7 a. d. Schönwalder Landstr. 3 Am Teich
 - 8 Am Grünland Gützkower Landstr. 10 Feldstraße
- G 11 Karl-Krull-Straße 14 W.-Rathenau-Straße

15 H.-Helfritz-Straße

- 3 12 Anklamer Str. / Scholl-Str. G 13 R.-Petershagen-Allee
 - G 17 Gesterdingstraße 18 E.-Wulff-Weg

diverse

Flur: Auftrags-Nr.: 21-005-A23.1 19 Warschauer Straße Lagebezug: ETRS89 / UTM33 Hergestellt am: 18.01.2021 i. A. gez. V.Ladwig Höhenbezug: ohne Unterschrift:

Weiterer Umgang mit Garagenkomplexen

Präambel:

Grundsätzlich handelt es sich bei den Garagenkomplexen um städtebaulich integrierte Standorte. Eine eventuelle Umnutzung dieser Standorte im Sinne einer Innenentwicklung entspricht dem Leitbild der kompakten Stadt und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Gleichzeitig ist im Sinne einer "dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung" (§ 1 Abs. 1, S. 1 BauGB) der Interessenausgleich zwischen bestehenden Nutzern (Garagenpächter) und evtl. Nachnutzern (Wohnbedürfnisse) zu finden. Hierfür werden nach Prüfung der tatsächlichen Auslastung und Nutzung auch kompensatorische Maßnahmen notwendig sein.

Lf. Nr.	Standort	Planungsrecht	Empfehlung	Karte	Anzahl Garagen
1	Hugo-Finke- Straße Ladebow Fl. 6 Flst. 8/57	Innenbereich § 34 BauGB Denkmalgeschützt e Siedlungsanlage mit Bebauung, Garten-, Grün-, und Freiflächen sowie Verkehrsflächen A ~ 1807 m²	Gemäß Denkmalpflegerischer Zielstellung (DZ) "Flugplatzsiedlung Ladebow" könnte ein Wohngebäude anstelle der nördlichen Garagenzeile zur MReimann- Straße errichtet werden. Eine weitere Bebauung würde den denkmalpflegerischen Zielen widersprechen.		42
2	Ladebow (an der Schilfwiese) Ladebow Fl. 7 Flst. 4/11 tw. weiteres Flst. 3/2 tw.	Außenbereich § 35 BauGB, im F-plan Ufer-und Landröhricht Wald, Biotop? A ~ 3776 m ²	keine Neubebauung möglich Die Garagenfläche liegt in unmittelbarer Umgebung an der südlichen Grenze des Denkmals Flugplatzsiedlung. Sie ist Bestandteil der im Süden an die Siedlung angrenzenden freien Landschaft, die einen wichtigen Rahmen für das Denkmal bildet. Zur Erbauungszeit lag die Siedlung am Wasser, am "Ladebower Loch" (Ausbuchtung des Rycks), was ihr eine besondere Bedeutung gab. Nachdem der Bereich verlandete entstanden die Garagen, die allerdings aus denkmalpflegerischer Sicht als Fehlentwicklung bezeichnet werden können. Folgendes sollte Berücksichtigung finden: • die denkmalpflegerische Zielstellung für die Siedlung beschreibt u.a. auch die Umgebung der Siedlung und schlägt in einem Hinweis die Renaturierung des "Ladebower Loches" vor • die Wiederherstellung der Wasserfläche und des Schilfgürtels würde Potential für eine größere naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme bieten		74

Lf. Nr.	Standort	Planungsrecht	Empfehlung	Karte	Anzahl Garagen
			 südliche Freiflächen für das Landschaftsbild und die Erhaltung der Umgebung der Siedlung von Bedeutung vermutlich schlechter Baugrund aufgrund des ehemaligen Verlaufes des Ryck und Aufschüttung 		
3	Am Teich Eldena Fl. 7 Flst. 130/3	B-Plan 9 – An der Klosterruine – § 30 BauGB WA, eingeschossig A ~ 2.187 m ²	Das Grundstück ist sofort entsprechend der Bebauungsplanfestsetzungen bebaubar. Auf den Grabenunterhaltungsstreifen wird hingewiesen. Hinweis: Beschluss 2006 mit Zielaussage "GK soll abgebrochen werden, einer Weiterveräußerung wird ab 01.06.2006 nicht mehr zugestimmt".		8
4	Lindenstraße / Gartenweg Eldena Fl. 9 Flst. 28/204 tw.	Innenbereich § 34 BauGB A ~ 6.023 m ²	Es könnte auch eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung erfolgen. Hinweis: Widerspruch zum Beschluss aus 2006 mit Zielaussage "GK kann langfristig bestehen bleiben".		140
5	Trelleborger Weg Ostseeviertel Fl. 9 Flst. 3/293	Innenbereich § 34 BauGB A ~ 3335 m²	Stellungnahme vom 08.03.2006 an 23: Nach Beräumung der Fläche, ist die Errichtung eines Gebäudes für Geschosswohnungsbau oder einer Reihenhausgruppe möglich. Diese müssen sich gemäß § 34 BauGB jedoch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Struktur der Bebauungen Kopenhagener Straße 6, 7 oder 11a bis 11d ist zu beachten. Des Weiteren wird durch die vorhandenen Hauptgebäude eine Bauflucht zur Wolgaster Straße vorgegeben, d.h. hier ist ein größerer Abstand als	Preservice.	70

Lf. Nr.	Standort	Planungsrecht	Empfehlung	Karte	Anzahl Garagen
			die Garagen als Nebennutzungen jetzt haben, vorzusehen.		
6	Lise-Meitner- Straße Greifswald Fl. 11 Flst. 11/315 weitere Flst. 11/362 u.a.	kann offen bleiben, im Rahmenplan SW I 2004: Reserve für Wohnen, Verkehr und Freiraum A ~ 21652 m² A ~ 7420 m²	Es ist ein Bebauungsplan erforderlich. Ggf. partielle Fortführung des Hofhauskonzeptes. Wichtig: Prüfung Auslastung + Kompensationskonzept für Bestandsnutzer notwendig; Es sollte die für WA auch ungünstiger konfigurierte östl. Fläche im Bestand für GK belassen bleiben; soziale Komponente berücksichtigen; Festlegung in Abhängigkeit von Prüfung Auslastung + tatsächlicher Nutzung. Qualifizierung Bestandsanagebote als Kompensation ggf. auch in der Röntgenstraße (städtische Flächen (Flur 11/351) + WVG-Flächen vor den Häusern 1a bis 4b) möglich. Hinweis: Laut Beschluss 2006 sollte dieser Komplex bis min. 2010 mit unbefristeten Pachtverträgen weitergeführt werden.		516 +5 MG
7	an der Schönwalder Landstraße Groß Schönwalde Fl. 2 Flst. 3/50 weitere Flst. 3/51 u.a.	Außenbereich § 35 BauGB, im F-plan nördlich Wohnbaufläche, südlich Grünfläche, im Rahmenplan SW I 2004: Grünfläche A ~ 11441 m² bebaut ~ 4000 m²	Nutzungsaufgabe, da ungünstige Erschließung mit Störpotenzial für Plangebiet Hofhausflächen + Flächen Lise-Meitner-Straße (West); Vorhalten + Sichern als Retentionsfläche in Kombination mit "Wasserkante" + Aufenthaltsqualität	Sciamwigge Landstriks.	72 + 6 MG

Lf. Nr.	Standort	Planungsrecht	Empfehlung	Karte	Anzahl Garagen
8	Am Grünland Greifswald Fl. 22 Flst. 165 weiteres Flst. 138/63 tw.	südlicher Bereich Innenbereich § 34 BauGB, nördlicher Bereich Außenbereich § 35 BauGB A ~ 600 m ² A ~ 1655 m ²	Es sollte aus gestalterischen Gründen beräumt werden. Eine Bebauung mit einem eigenständigen Wohnhaus ist jedoch aufgrund der Grundstückszuschnitte nicht möglich. Hinweis: Laut Beschluss 2006 sollte dieser Komplex aufgelöst werden.		15
9	Gützkower Landstraße Greifswald Fl. 40 Flst. 161/2 u.a.	Innenbereich § 34 BauGB A ~ 2721 m ²	Standort Wohnungsbau sozial (vergleiche BV-V/07/0120 - Mögliche Grundstücke für den sozialen, bezahlbaren und sonstigen Wohnungsbau vom 03.02.2020) Hinweis: Laut Beschluss 2006 sollte dieser Komplex aufgelöst werden.		16
10 .1	Feldstraße Greifswald Fl. 40 Flst. 88/10	nördlich: Innenbereich § 34 BauGB A ~ 3643 m²	Bebauung kann nicht empfohlen werden, da im Stadtteil bereits sehr hoher Parkdruck existiert. Nach erfolgter Ortsbesichtigung empfehlen wir die Auslastung und vor allem tatsächliche Nutzung zu überprüfen und ggf. Neukonzeption der Flächen für ruhenden Verkehr für das Quartier zu erarbeiten, Referenzobjekt: Parkierungsanlage Walter-Schlaak-Straße. Hinweis: Beschluss 2006 mit Zielaussage "GK kann langfristig bestehen bleiben".		60

Lf. Nr.	Standort	Planungsrecht	Empfehlung	Karte	Anzahl Garagen
10 .2	Feldstraße Greifswald Fl. 40 Flst. 97/1	südlich: Außenbereich § 35 BauGB, im F-plan Wohnbaufläche im Bestand Wald, eventuell Biotop? A ~ 14106 m ²	Ortbesichtigung ist erfolgt Die Fläche ist vollständig im Waldabstand. vgl. Anmerkung zu lf. Nr. 10.1. – Abgleich mit Abwasserwerk bzgl. Planungen Ertüchtigung Retentionsflächen Hottensoll wird empfohlen Hinweis: eine Bebauung wäre im Widerspruch zum Beschluss 2006 mit Zielaussage "GK kann langfristig bestehen bleiben".		137
11	Karl-Krull- Straße Greifswald Fl. 11 Flst. 90/11 weiteres Flst. 47/4	Innenbereich § 34 BauGB A ~ 886 m ²	Ergänzung eines Einfamilienhauses ist möglich. Allerdings stehen Aufwand und Nutzen in keinem Verhältnis, da die Kündigung der Garagen für nur ein Einfamilienhaus zum sozialen Unfrieden führen kann. Hinweis: Beschluss 2006 mit Zielaussage "GK kann langfristig bestehen bleiben".	Name of the state	21
12	Anklamer Straße / Geschwister- Scholl-Straße Greifswald Fl. 11 Flst. 97/24 u.a.	Innenbereich § 34 BauGB A ~ 1901 m ²	teilweise ungünstiger Grundstückszuschnitt Durch den Bestandsbau Anklamer Straße 37 f erscheint eine städtebaulich sinnvolle Hochbebauung nicht mehr möglich. Empfehlung: Bestandssicherung GK Hinweis: Beschluss 2006 mit Zielaussage "GK kann langfristig bestehen bleiben".		36 + 13 MG

Lf. Nr.	Standort	Planungsrecht	Empfehlung	Karte	Anzahl Garagen
13	Rudolf- Petershagen- Allee Greifswald Fl. 43 Flst. 224/9 weitere Flst. 224/10 u.a.	Innenbereich § 34 BauGB A ~ 322 m²	wegen des Grundstückszuschnittes keine andere Bebauung zulässig Hinweis: Beschluss 2006 mit Zielaussage "GK kann langfristig bestehen bleiben".		2
14	Walther- Rathenau- Straße Greifswald Fl. 43 Flst. 161/15 weiteres Flst. 137/3	Innenbereich § 34 BauGB A ~ 7927 m ²	Bebauungsplan erforderlich, da im Hinterland gelegen und sehr groß (mit Garagen bebaute Fläche ca. 3527 m², davon 2057 m² städtisch, unbebaute Gartenfläche 1882 m²) Hinweis: Widerspruch zum Beschluss 2006 mit Zielaussage "GK kann langfristig bestehen bleiben".	and trace in the second	32
15	Hugo-Helfritz- Straße Greifswald Fl. 45 Flst. 25/31 tw. weiteres Flst. 77/3	Außenbereich § 35 BauGB, im F- plan Wohnbaufläche A ~ 7521 m²	Es ist ein Entwicklungsbereich für Wohnungsbau, ggf. kombiniert mit Parken. Ein Bebauungsplan ist erforderlich. Bei Erarbeitung eines Bebauungsplans ist die Einbeziehung weiterer Flächen im Westen sinnvoll. Dieser Komplex ist geordneter als der benachbarte Komplex im Osten. Es könnten Altlasten vorhanden sein. Hinweis: Beschluss 2006 mit Zielaussage "GK kann langfristig bestehen bleiben".		107

Lf. Nr.	Standort	Planungsrecht	Empfehlung	Karte	Anzahl Garagen
16	Am St. Georgsfeld Greifswald Fl. 45 Flst. 25/31 tw. weitere Flst. 85/1 u.a.	Außenbereich § 35 BauGB, im F-plan Wohnbaufläche A ~ 5.816 m²	Es ist ein Entwicklungsbereich für Wohnungsbau. Ein Bebauungsplan ist erforderlich. Der Komplex ist sehr ungeordnet. Es könnten Altlasten vorhanden sein. Hinweis: Laut Beschluss 2006 sollte dieser Komplex aufgelöst werden.		50 +5 MG
17	Gesterdingstr aße Greifswald Fl. 47 Flst. 4/95	Innenbereich § 34 BauGB A ~ 802 m²	wegen der vorgegebenen Baufluchten keine andere Bebauung zulässig Hinweis: Beschluss 2006 mit Zielaussage "GK kann langfristig bestehen bleiben".		5 + 7 MG
18	Ernst-Wulff- Weg Greifswald Fl. 11 Flst. 38/129 weiteres Flst. 38/132	Innenbereich § 34 BauGB A ~ 317 m ²	Die an der Anklamer Straße vorhandene Bauflucht lässt keine Bebauung im Bereich des Garagenkomplexes zu.		7

Lf. Nr.	Standort	Planungsrecht	Empfehlung	Karte	Anzahl Garagen
19	Warschauer Straße Greifswald Fl. 9 Flst. 3/13 weiteres Flst. 8/16	B-plan Nr. 19 –An der Pappelallee, als Garagen festgesetzt A ~ 3240 m ²	Wegen der Bebauungsplanfestsetzung ist keine andere Bebauung zulässig.		44

Nr.11/2006

Amtliche Bekanntmachungen und Informationen der Verwaltung

Weiterer Umgang mit Garagenkomplexen auf städtischen Grundstücken

Beschluss:

Der Oberbürgermeister der Universitäts- und Hansestadt Greifswald entscheidet:

- Die Garagenkomplexe (GK) "An der Klosterruine" und "Am Teich" in Eldena werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 9 abgerissen. Einer Weiterveräußerung dieser Garagen durch die Garageneigentümer wird ab 1.6.2006 nicht mehr zugestimmt.
- Die GK "Am St. Georgsfeld", "Am Grünland" und "Gützko-2. wer Landstraße" sollen aufgelöst werden. Daher wird einer Weiterveräußerung von Garagen ab dem 1.6.2006 nicht mehr zugestimmt. Die bestehenden Garagenpachtverträge werden zunächst auf unbestimmte Zeit fortgeführt.
- Die GK "L.-Meitner-Straße" und "Ladebow" (an der Schilf-3. wiese) werden mindestens bis zum Jahr 2010 weitergeführt-Die Garagenpachtverträge werden wie bisher auf unbefristet. Zeit fortgeführt.
- Folgende GK können langfristig bestehen bleiben:
- GK Feldstraße/Franz-Mehring-Straße 4.1.
- 4.2. GK Eldena Kastanienstraße/Lindenstraße
- GK Warschauer Straße 4.3.
- GK Anklamer Straße/Geschwister Scholl-Straße 4.4.
- GK Karl-Krull-Straße 4.5.
- GK Gesterdingstraße 4.6.
- 4.7. GK Rudolf-Petershagen-Allee
- GK Vulkanstraße 4.8.
- 4.9. GK Helfritzstraße.
- Einer Weiterveräußerung der Garagen in den unter Punkt 3 5. und 4 genannten GK stimmt die Universitäts- und Hansestadt Greifswald zu. Bei Neuabschluss von Pachtverträgen wird der Pachtzins von derzeitig 80,00 € auf 100,00 € p. a. festgesetzt.
- 6. Der Inhalt der Beschlussvorlage wird ortsüblich bekannt gemacht.

Sachdarstellung:

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald unterhält auf ihren Grundstücken 17 größere Garagengrundstücke, die mit ca. 1.700 Garagen, die im Eigentum Dritter stehen, bebaut sind.

Mit dem Gesetz zur Änderung schuldrechtlicher Bestimmungen in Beitrittsgebiet vom 21.9.1994 (SchuldRÄndG) wurde den Besonderheiten bestehender Rechtsverhältnisse in der ehemaligen DDR in dem Maße Rechnung getragen, dass Bürgern der DDR, die im guten Glauben (Baugenehmigung, Nutzungsvertrag) Garagen auf fremdem Grund und Boden (hier Universitäts- und Hansestadt Greifswald) errichtet haben, erst nach Ablauf einer bestimmten Frist vom Grundstückseigentümer entschädigungslos gekündigt werden können. Diese Frist endet am 31.12.2006.

Damit hat auch die Universitäts- und Hansestadt Greifswald als Grundstückseigentümerin grundsätzlich die Möglichkeit, bei Bedarf an den Grundstücken von Kündigungen gegenüber den Garageneigentümern Gebrauch zu machen, ohne dass mögliche Entschädigungsansprüche gestellt werden können.

Mit dem Auslaufen der durch das SchuldRÄndG geregelten Kündigungsschutzfrist hat sich Unsicherheit hinsichtlich des Bestehens der GK unter den Garageneigentümern, die ihre Garagen auf städtischen Grundstücken haben, breit gemacht. Zur Klarstellung der zukünftigen Entwicklung der GK sind Aussagen seitens der Universitäts- und Hansestadt Greifswald notwendig, die mit diesem Beschluss getroffen und anschließend vor allem den Garageneigentümern mitgeteilt werden.

Begründung

Die unter dem Punkt 1 genannten GK sind von Kündigungen der Pachtverträge betroffen, da sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 - Klosterruine - liegen, an deren Standort eine Wohnbebauung vorgesehen ist. Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung soll in den nächsten Monaten mit der Umsetzung des Bebauungsplanes begonnen werden.

Daher sollten ab dem 1.6.2006 auch keine Neuverträge über eine Grundstücksnutzung in diesen Komplexen mehr abgeschlossen wer

Die unter Punkt 2 aufgeführten GK hingegen passen nicht mehr in da Erscheinungsbild einer gepflegten Stadt. Bei einem Teil dieser Gara gen handelt es sich um ein Sammelsurium einzeln stehender Fertigteil garagen aus Blech (Beispiel Am Grünland und Gützkower Land straße -neben Bahngleis), die unansehnlich sind, andere GK liegen it Randbereichen (Beispiel Am St. Georgsfeld), bei denen ohnehin be reits eine geringe Nachfrage besteht.

Hier treten nur etwa 5 Pächterwechsel pro Jahr auf. Außerdem schein nach örtlicher Inaugenscheinnahme bereits eine Anzahl von Garager ungenutzt zu sein, was den Schluss zulässt, dass früher oder später ver schiedene Garagenbesitzer ihr Eigentum aufgeben werden, um so vor der Pachtzahlung entbunden zu sein. Deshalb sollte auch hier eine Weiterveräußerung nicht mehr möglich sein, um nicht immer wiede neue Pachtrechte entstehen zu lassen. Im Kündigungsfall durch der Garageneigentümer liegt außerdem die Abrissverpflichtung allein be diesem. Diese Flächen können künftig in Planungen zur Wohnumfeld verbesserung einbezogen werden, wobei es sich hier weniger um Bau flächen als vielmehr um die Schaffung von Grünzonen handeln wird. Der unter Punkt 3 genannte GK "Lise-Meitner-Straße" ist Teil de:

Rahmenplanes Schönwalde Die Umsetzung der Planung im Bereich dieses Garagenkomplexes die auch die Erhaltung von Teilen des Garagenkomplexes als Alternative zu möglichen Wohnbauflächen vorsieht, ist jedoch nich vor dem Jahr 2010 zu erwarten. Im Falle einer teilweisen Erhaltung des Garagenkomplexes geht man von einem weiterführender

Bestand von 360 Garagen aus.

Der GK "Ladebow" ist auf dem Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Die weitere Entwicklung dieser Außenbereichsfläche wird nach Einschätzung des Stadtbauamtes frühestens in 5 Jahren in Angriff genommen.

Bei den unter Punkt 4 genannten GK ist nach im Immobilienverwaltungsamt vorliegender Stellungnahme des Stadtbauamtes keine andere Nutzung vorgesehen, so dass an diesen Standorten von einer Weiterführung der Pachtverträge auszugehen ist.

Da eine allgemeine Erhöhung der zz. bestehenden Pachthöhe für alle Garagenpachtverträge von 80,00 € pro Jahr aufgrund vergleichbare Preise nicht angezeigt ist, schlägt das Immobilienverwaltungsam zunächst bei Neuabschlüssen von Verträgen eine Festsetzung der Pachtpreises auf 100,00 € vor. Dies würde beispielsweise der Regelung, wie sie in der Hansestadt Rostock gehandhabt wird, entsprechen Weitere vergleichbare Pachtpreise für Garagenstandorte sind Wisma mit 30,68 € oder Stralsund mit 70,00 €.

Eine allgemeine Anpassung sollte zum 1.1.2008 vor allem als Beitrag ır Haushaltskonsolidierung vorgenommen werden.

Offnungszeiten der Autowaschanlagen und Selbstwaschboxen an Sonn- und Feiertagen

Der Betrieb von Autowaschanlagen am Ostersonntag, Pfingstsonntag Volkstrauertag und Totensonntag sowie an den gesetzlichen Feiertagen ist gemäß § 2 Feiertagsgesetz M-V untersagt.

Gleiches gilt für Selbstwaschboxen und Staubsauger, da es vom eigentlichen Charakter oder Ergebnis der Handlungen zwischen Autowaschanlagen und Selbstwaschboxen keinen Unterschied gibt.

Gesetzliche Feiertage sind:

- 1. Neujahrstag (1. Januar)
- Karfreitag
- Ostermontag
- 4. 1. Mai
- 5 Christi Himmelfahrt
- Pfingstmontag
- Tag der Deutschen Einheit (3. Oktober)
- Reformationstag (31. Oktober)
- 1. Weihnachtstag
- 10. 2. Weihnachtstag.

Festgestellte Verstöße werden von der zuständigen Behörde geahn let. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Eurc geahndet werden.