

BS-Beschluss öffentlich
B424-27/07

öffentlich: Ja

Drucksachen-Nr.: 04/721
 Erfassungsdatum: 08.08.2007

Beschlussdatum:
24.09.2007

Einbringer:

Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:

1. Ergänzung und 1. Änderung des B.-Plan Nr. 12 - Am Rosental, Ergänzungs- und Änderungsbeschluss

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	07.08.2007	6.4				
Senat	14.08.2007	8.10				
Bau- und Umweltausschuss	28.08.2007	6.1		10	1	0
OTV Innenstadt	05.09.2007	5.1		6	0	0
Hauptausschuss	10.09.2007	3.24	mit Ergänzungen	11	0	2
Bürgerschaft	24.09.2007	4.15		25	2	4

Egbert Liskow
 Präsident

Beschlusskontrolle:	Termin:

Haushaltsrechtliche Auswirkungen?	Haushalt	Haushaltsjahr
Nein		

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Ergänzungs- und Änderungsbeschluss für die 1. Ergänzung und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 – Am Rosental - wie folgt:

- Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 49 – Salinenstraße - (Beschluss-Nr. 273-12/95) vom 31.08.1995 wird hiermit aufgehoben.
 Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 49 – Salinenstraße - (Beschluss-Nr. B203-12/00) vom 25.09.2000 wird hiermit aufgehoben.
- Der Bebauungsplan Nr. 12 – Am Rosental – soll gem. § 2 Absatz 1 i.V.m. § 1 Absatz 8 BauGB in den gekennzeichneten Bereichen der Anlage 1 ergänzt werden.
 Ziel des Bebauungsplans ist es, das Gewerbegebiet zu erweitern, um der Entwicklung der ansässigen Unternehmen in westliche und östliche Richtung Raum zu geben. Die Entwicklung des Gewerbegebietes ist unter Beachtung

- der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen, insbesondere die Wohnnutzung im „Holzteichquartier“ hinsichtlich Lärmemissionen und auch im Hinblick auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt hinsichtlich Einzelhandels zu begrenzen. Der Eingriff in das Landschaftsbild und die Stadtsilhouette ist zu minimieren und an der westlichen und Teilen der südlichen Plangrenze durch einen Grünstreifen auszugleichen.
3. Der Bebauungsplan Nr. 12 – Am Rosental – soll gem. § 2 Absatz 1 i.V.m. § 1 Absatz 8 BauGB in den gekennzeichneten Bereichen der Anlage 1 geändert werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans soll ein Anbauen an die vorhandenen Gewerbebauten ermöglichen.
 4. Der Beschluss zur 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 – Am Rosental - ist gem. § 2 Absatz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachdarstellung/ Begründung

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 – Am Rosental – befindet sich im Norden der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, in der Steinbecker-Vorstadt. Er umfasst die Bereiche, nördlich und südlich des Rosentaldeichs, zwischen der Ladebower Chaussee und dem Yachtzentrum bzw. dem Wohn- und Mischgebiet „Holzteichquartier“ und Teilflächen nördlich sowie südlich der Salinenstraße, wie Teilflächen nördlich und östlich der Veranstaltungsfläche. Dabei überlappt eine 5 x 93 m² große Fläche den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 - Holzteichquartier – im Westen, um ein Anbauen an die vorhandenen Hallen zu ermöglichen. Weiterhin beinhaltet der Ergänzungsbereich das Sondergebiet Kur (Gradierwerk) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 100 – Veranstaltungsfläche - und die entsprechende Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 7, Flur 5, Gemarkung Greifswald einschließlich Graben auf dem Flurstück 5.

Durch die attraktive Lage am Ryck in unmittelbarer Zentrumsnähe besitzen die Baugebiete am nördlichen Ryckufer hohe städtebauliche Bedeutung. Daher war es bisher zentrales Anliegen, hier eine Mischnutzung aus Wohnen und Arbeiten, also aus Marina, Yachtzentrum und eigenständigem Wohnquartier zu entwickeln. Es sollten Aspekte des Sports, der Naherholung, der Kultur, des Tourismus, des Wohnens und des Arbeitens miteinander verknüpft werden. Bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 wurde eine stärkere Entwicklung von Gewerbegebieten eingeleitet. Nunmehr sind eine weitere Erweiterung von Gewerbegebieten städtebaulich vertretbar insbesondere unter der Beachtung des Landschaftsraums und der Stadtansicht vorgesehen. Mit dieser Erweiterung ist die bauliche Ausnutzbarkeit des Standorts zwischen der Ladebower Chaussee, dem östlichen Teil der Salinenstraße und der Straße Eisenhammer ausgeschöpft.

Im Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 12 – Am Rosental - ist eine große Fertigungshalle entstanden. Östlich und südlich dieses Kernbereiches sollen die angrenzenden Bereiche als Erweiterung der HanseYachts AG planungsrechtlich zu Gewerbegebieten entwickelt werden. Der Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplans muss daher ergänzt werden. Dabei wird sich an der geplanten städtebaulichen Entwicklung der HanseYachts AG orientiert. Dafür sollen zum Teil ursprünglich gewerblich genutzte Flächen mit den angrenzenden Kleingärten im östlichen sowie im westlichen Bereich, die verbliebene

ursprüngliche Salinenfläche, dem Gewerbestandort Yachtzentrum zugeordnet werden. Die Entwicklung dieses Gewerbestandortes kann nur unter Berücksichtigung der südlich angrenzenden Wohnnutzung „Holzteichquartier“, sowie der süd/westlich angrenzenden Veranstaltungsfläche einhergehen. Östlich neben der Veranstaltungsfläche soll, wie bereits im Bebauungsplan Nr. 100 - Veranstaltungsfläche – festgesetzt, das Sondergebiet Kur flexibler in ein Sondergebiet für die Errichtung von einem öffentlich zugänglichen Bauwerk mit historischer bzw. maritimer Nutzung zur Belebung des nördlichen Museumshafenbereiches geändert werden.

Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist es, für den wirksamen Bereich des Bebauungsplans die Festsetzungen entsprechend der Nutzungsvorstellungen zu aktualisieren und für den Ergänzungsbereich, im Hinblick auf die zu schützenden Nutzungen im Umfeld, Planungsrecht zu schaffen. Zur Einpassung in die Umgebung, ist die Einbindung in die Landschaft, wie die Ansicht von der Südseite des Rycks von besonderer Bedeutung.

Das Bebauungsplangebiet ist bereits öffentlich erschlossen.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans ermöglichen keine weitere Entwicklung von Gewerbeflächen. Um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, wurde bereits die 16. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren eingeleitet.

Anlage:

1 – Plan der Abgrenzung des Geltungsbereichs

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Bürgerschaft: 43

davon anwesend: 31

Ja-Stimmen: 25

Nein-Stimmen: 2

Stimmenthaltungen: 4

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern waren keine Mitglieder der Bürgerschaft von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Greifswald, den

Dr. König
Oberbürgermeister