BV-V/07/0725
Beschlussvorlage der Verwaltung
öffentlich

Universitäts- und Hansestadt
Greifswald

Bebauungsplan Nr. 38 - Sandfuhr -, Änderung des Aufstellungsbeschlusses

Einbringer/in	*Datum*
60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	03.02.2023

Beratungsfolge		*Sitzungsdatum*	*Beratung*
Senat (S)	Beratung	14.02.2023	N
Ortsteilvertretung Schönwalde II und Groß Schönwalde (OTV SWII)	Beratung	01.03.2023	Ö
Ortsteilvertretung Schönwalde I/Südstadt (OTV SW I)	Beratung	02.03.2023	Ö
Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit (BuK)	Beratung	07.03.2023	Ö
Hauptausschuss (HA)	Beratung	27.03.2023	Ö
Bürgerschaft (BS)	Beschlussfassung	20.04.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 38 – Sandfuhr – wie folgt:

1. In Abänderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 38 - Sandfuhr - Beschluss-Nr. 142-08/95 vom 09.03.1995 wird für das Plangebiet südlich der Schönwalder Landstraße der Geltungsbereich verkleinert (Abgrenzung gemäß Plan der Anlage 1, bisherige Abgrenzung gemäß Plan Anlage 2) und das damalige Ziel der Planung, die Neubebauung mit einem Festspielplatz, Sportanlagen sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden zu ermöglichen, geändert. Nunmehr wird der Bebauungsplan Nr. 38 – Sandfuhr – mit dem Ziel aufgestellt, mit der Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets für Sport insbesondere Baurecht für ein Stadion und eine Arena zu schaffen.

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.

3. Der Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

4. Mit dem Vorhabenträger ist ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Erarbeitung des Bebauungsplans 38 - Sandfuhr – abzuschließen.

Sachdarstellung

Für die UHGW besteht aufgrund der positiven Entwicklungen und der Oberzentrenfunktion weiterer Flächenbedarf insbesondere für sportliche Nutzungen.

Daher sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 38 – Sandfuhr – ein Stadion, welches als Spielstätte der Fußballregionalliga und für kulturelle Veranstaltungen geeignet sein soll, eine Arena bzw. eine Mehrzweckhalle und zugehörige Stellplätze planungsrechtlich ermöglicht werden.

Das Stadion soll als Fußballstadion für den Sportverein Greifswalder FC dienen. Mit den sportlichen Erfolgen des Vereins sind erhöhte Anforderungen an den Austragungsort verbunden. Durch einen Vorhabenträger wird ein Sportzentrum mit einem Fußballstadion für ca. 10.000 Zuschauer*innen zur Erfüllung dieser Anforderungen geplant.

Für derartig stark frequentierte Nutzungen weist das Plangebiet durch seine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr, d.h. durch seine geringen Entfernungen zum Bahnhof Süd (Bahnstrecke Berlin-Stralsund) und zum Busbahnhof Süd, sowie durch seine Lage am Straßenhauptnetz eine hohe Lagegunst und ein Alleinstellungsmerkmal auf. Auch die Nähe zu Wohngebieten spricht, unter Beachtung des Schallschutzes, wegen kurzer Wege für diesen Standort.

Um mit der Zielstellung dieser verbindlichen Bauleitplanung gem. § 2 Absatz 1 BauGB dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Absatz 2 BauGB zu entsprechen, soll im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan (FNP) geändert werden. Dazu wurde von der Bürgerschaft am 20.07.2022 der Aufstellungsbeschluss für die 30. Änderung des FNP (Änderungsbeschluss, BV-V/07/0601) gefasst. Anstelle der bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans - Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Kultur, gewerbliche Baufläche und im Randbereich Grünfläche - sollen Sondergebietsflächen insbesondere mit der Zweckbestimmung Sport dargestellt werden.

Der Geltungsbereich des Plangebiets befindet sich südlich der „Schönwalder Landstraße“ und unmittelbar östlich der Bahnstrecke Berlin-Stralsund im Bereich des ehemaligen Plattenbauwerkes der Stadt Greifswald. Die Verkleinerung des Plangebiets im Osten und im Süden soll erfolgen, weil sich in den zurückliegenden Jahren dort bereits bauliche Entwicklungen vollzogen haben und weitere Flächen nicht für die Planung gesichert werden konnten bzw. nicht benötigt werden.
Der Geltungsbereich umfasst nunmehr eine ca. 7,5 ha große Fläche zwischen der Bahnstrecke Berlin - Stralsund, der „Schönwalder Landstraße“ und der Straße „Sandfuhr“. Im Osten grenzen gewerbliche Einrichtungen und dahinter liegend Kleingärten an. Im Süden grenzen Kleingärten direkt an das Plangebiet. Nördlich der „Schönwalder Landstraße“ befindet sich das Wohngebiet Schönwalde I.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wird nach dem Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses erarbeitet. Auf dessen Grundlage erfolgt die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.

Die Flächen des Plangebiets befinden sich überwiegend in städtischem Besitz. Die Flächenverfügbarkeit soll im Weiteren durch die UHGW bzw. durch den Vorhabenträger gesichert werden.

Mit dem Vorhabenträger wurde am 03.02.2023 ein erster Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Erarbeitung des Bebauungsplans u.a. zwecks Kostentragung abgeschlossen.

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:
Bei der ehemals stark versiegelten industriell genutzten Fläche handelt es sich derzeit um eine teilweise versiegelte Brachfläche mit Aufwuchs und Verwaldung. Durch die Bebauungsplanung wird deren erneute Nutzung für bauliche Zwecke, insbesondere für sportliche Nutzungen, vorgesehen.

Mit der Bebauung bzw. Versiegelung sind daher überwiegend negative Auswirkungen auf den Klimaschutz verbunden.

Anlage/n

1 B-Plan 38 - Sandfuhr - geänderte Abgrenzung des Geltungsbereichs (Plan vom 02.02.2023) öffentlich
2 B-Plan 38 - Sandfuhr - bisherige Abgrenzung des Geltungsbereichs

(Plan vom 30.11.1994) öffentlich