



Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die zweite Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 105 - Steinbeckervorstadt –

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 17.11.2023
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat (S) Beratung	12.12.2023	N
Ortsteilvertretung Innenstadt (OTV In) Beratung	10.01.2024	Ö
Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit (BuK) Beratung	16.01.2024	Ö
Hauptausschuss (HA) Beratung	29.01.2024	Ö
Bürgerschaft (BS) Beschlussfassung	22.02.2024	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. M-V S. 467) und des § 17 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221 vom 23.08.2023), die Satzung über die zweite Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 105 - Steinbeckervorstadt - für ein weiteres Jahr, unter Ausschluss des darin enthaltenen Teilbereichs des Sanierungsgebiets „Erweiterung Innenstadt/ Fleischervorstadt“ im Sinne des § 14 Abs. 4 BauGB.
2. Die Satzung über die zweite Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 105 - Steinbeckervorstadt - ist ortsüblich bekanntzumachen.

Sachdarstellung

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat am 01.11.2010 mit Beschluss-Nr. B227-11/10 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 105 - Steinbeckervorstadt - beschlossen. Eine Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgte per Beschluss (BV-V/07/0297) am 01.02.2021. Als Planungsziel wird die Entwicklung eines eigenständigen Stadtquartiers entsprechend der Vorzugsvariante des Masterplans Steinbeckervorstadt angestrebt. Zur Sicherung der

Planung in dem von der Aufstellung betroffenen Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 105 wurde eine Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre erlassen. Diese erfolgte durch einen Beschluss am 01.02.2021. Der Zeitaufwand für die Bearbeitung der detaillierten Planungen sowie für die Öffentlichkeitsarbeit erforderte eine Verlängerung der Veränderungssperre. Daher wurde einen Beschluss für die 1. Verlängerung der Veränderungssperre am 12.12.2022 gefasst. Inzwischen haben Abstimmungsgespräche mit einzelnen Fachbehörden anhand von bereits erstellten städtebaulichen Konzeptionen stattgefunden. Demzufolge wurden zwei städtebauliche Konzepte in der 2. öffentlichen Beteiligungswerkstatt Steinbeckervorstadt am 24.04.2023 vorgestellt und diskutiert. Bei dieser Öffentlichkeitsbeteiligung hat sich die Variante 2 mit geringerer Flächeninanspruchnahme und mit etwas höherer baulicher Dichte als Vorzugsvariante herauskristallisiert. Seitens der Stadtverwaltung gab es hierzu auch Zustimmung. Weitere Gespräche hinsichtlich der künftigen Nutzung der Grundstücksflächen wurden ebenfalls durchgeführt. Diese werden im Laufe des Planverfahrens fortgeführt.

Von der Veränderungssperre können Ausnahmen zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 105 - Steinbeckervorstadt – tritt die Veränderungssperre außer Kraft. Die erste Verlängerung der Veränderungssperre gilt noch bis zum 25.03.2024. Nach § 17 Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern, wenn besondere Umstände es erfordern. Unter Berücksichtigung des derzeitigen Planungsstands und der rechtlich erforderlichen Schritte für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens in zwei Stufen (Vorentwurf und Entwurf) ist anzunehmen, dass die o.g. Frist nicht ausreichend und eine zweite Verlängerung der Veränderungssperre aufgrund dieser besonderen Umstände zur weiteren Sicherung der Planung notwendig ist.

Mit der Verlängerung der Veränderungssperre können Vorhaben im Bebauungsplangebiet weiterhin 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 Vorschriften über die Veränderungssperre eines Bebauungsplangebiets sind gemäß § 14 Abs. 4 BauGB nicht in einem Sanierungsgebiet anwendbar. Daher wird der sich im Bebauungsplan Nr. 105 - Steinbeckervorstadt – befindliche Teil des Sanierungsgebiets „Erweiterung Innenstadt/ Fleischervorstadt“ aus dem Geltungsbereich der Veränderungssperre herausgenommen. Es ist grundsätzlich zulässig, dass der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre hinter dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zurückbleibt.

Die in der Anlage beigefügte Satzung sieht vor, die Veränderungssperre, sofern dies für erforderlich gehalten wird, in Übereinstimmung mit § 17 Abs. 2 BauGB bis zu einem weiteren Jahr nochmals zu verlängern, um die Planung weiterhin abzusichern.

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 BPlan 105_Veränderungssperre Verlängerung+Lageplan öffentlich