

**BS-Beschluss öffentlich**  
**B465-31/08**

**öffentlich: Ja**

Drucksachen-Nr.: 04/814  
 Erfassungsdatum: 04.12.2007

**Beschlussdatum:**  
**18.02.2008**

**Einbringer:**

**Dez. II, Amt 60**

**Beratungsgegenstand:**

**17. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald  
 - Änderungsbeschluss**

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	11.12.2007	8.5				
Bau- und Umweltausschuss	08.01.2008	5.2		12	0	0
OTV Innenstadt	16.01.2008	5.4		7	0	1
Hauptausschuss	28.01.2008	3.7		11	0	0
Bürgerschaft	18.02.2008	5.8		32	0	2

Egbert Liskow  
 Präsident

<b>Beschlusskontrolle:</b>	Termin:

<b>Haushaltsrechtliche Auswirkungen?</b>	Haushalt	Haushaltsjahr
<b>Ja</b>		

**Beschlussvorschlag**

**Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Änderungsbeschluss zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wie folgt:**

1. Der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald soll gemäß § 2 Absatz 1 i.V.m. § 1 Absatz 8 BauGB in dem in der Anlage gekennzeichneten Bereich geändert werden. Ziel der Änderung ist, die gewerbliche Fläche nördlich der Grimmer Straße in eine Wohnbaufläche umzuwandeln. Die Darstellung der gemischten Baufläche entlang der Grimmer Straße soll geringfügig erweitert werden.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB soll durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs der 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald erfolgen.
3. Der Beschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

### **Sachdarstellung/ Begründung**

Die bauliche Entwicklung im Bereich nördlich der Grimmer Straße bis zum Entwässerungsgraben, als naturräumliche Grenze, soll im Flächennutzungsplan geändert werden, indem hier vorrangig Wohnbauflächen aber auch gemischte Bauflächen dargestellt werden.

Die Grimmer Straße ist eine Hauptzufahrtsstraße Greifswalds und bindet die Umgehungsstraße sowie weiter die Autobahn an. Die Straße selbst wird zurzeit von der Umgehungsstraße bis zur Bahnstrecke Berlin-Stralsund bzw. zum Anschluss an die Bahnparallele vollständig ausgebaut. Um das städtebauliche Erscheinungsbild entlang dieser wichtigen Verkehrsverbindung aufzuwerten, wurden nördlich und südlich mehrere Bebauungspläne aufgestellt, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurden. Dennoch stellen sich Flächen an diesem Stadteingang ungeordnet dar.

Der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald weist für den Änderungsbereich den bisherigen Bestand aus. Daher werden hier bislang Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen dargestellt. Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans (Bereich des Bebauungsplans Nr. 91 – Einkaufszentrum Grimmer Straße-) wurde bereits die vormals gewerbliche Baufläche östlich des Änderungsbereiches bis zur Bahnlinie geändert und eine Sonderbaufläche Einzelhandel, eine gemischte Baufläche sowie nördlich des Grabens eine allgemeine Grünfläche dargestellt. Die Sonderbaufläche ist inzwischen auf der Grundlage eines Bebauungsplans mit einem Einkaufszentrum bebaut worden. Bereits mit dieser Änderung wurde ein Rahmenplan diskutiert, der die jetzt vorgelegte Entwicklung vorsieht.

Die gewerblichen Nutzungen im Änderungsbereich haben sich in den letzten Jahren nicht verfestigt bzw. haben sich rückläufig entwickelt. Eine größere Gewerbebrache eines Baubetriebes westlich des im Plan gekennzeichneten Hauptradweges, die teilweise bebaut und versiegelt war, ist inzwischen beräumt. Der neue Eigentümer beabsichtigt auf der Fläche die Errichtung von Häusern für altengerechtes Wohnen. Zur Wiedernutzbarmachung dieser Fläche soll der Bebauungsplan Nr. 80 – Nördlich Grimmer Straße - nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden. Gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan für diesen Bereich, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird, zu berichtigen. Des Weiteren wird auf einem Teil der Gewerbebrache, für den der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche vorsieht, ein Einkaufsmarkt entstehen.

Für die verbleibende gewerbliche Fläche, die sich zurzeit als nicht verfestigt darstellt, sollte ebenfalls eine langfristige Entwicklung als Wohnbaufläche vorgesehen werden. Die Gebäude bzw. die noch vorhandenen Gewerbebetriebe haben Bestandsschutz und müssen bei der weiteren Entwicklung beachtet werden. Für Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben sind im Stadtgebiet genügend gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

Die gemischte Baufläche an der Grimmer Straße sollte aufgrund der Nähe zur Innenstadt beibehalten aber westlich des Hauptradweges entsprechend der derzeitigen Entwicklung angepasst werden.

Nach der Beschlussfassung des Änderungsbeschlusses sind die frühzeitigen Beteiligungen zum Vorentwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen. D.h., der Vorentwurf wird nach Bekanntmachung im „Greifswalder Stadtblatt“ öffentlich ausgelegt und die Behörden sowie die Träger öffentlicher Belange werden zu dieser Planung um eine Stellungnahme gebeten.

#### **Anlagen:**

Plan - Vorentwurf zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans  
(lag den beratenden Gremien in Farbe vor.)

#### **Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Bürgerschaft: 43  
davon anwesend: 34  
Ja-Stimmen: 32  
Nein-Stimmen: 0  
Stimmenthaltungen: 2

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