

Bebauungsplan Nr. 120 - Ostseeviertel-Ryckseite-Ost - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Aufstellungsbeschluss

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 04.02.2025
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat (S)	Beratung	18.02.2025	N
Ortsteilvertretung Ostseeviertel (OTV OV)	Beratung	03.03.2025	Ö
Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit (BuK)	Beratung	11.03.2025	Ö
Hauptausschuss (HA)	Beratung	17.03.2025	Ö
Bürgerschaft (BS)	Beschlussfassung	31.03.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 120 - Ostseeviertel-Ryckseite-Ost - wie folgt:

1. Für das Gebiet südlich der Straße Am Ryck, westlich des Ketscherinbachs, nördlich der Wolgaster Straße und östlich angrenzend an die Roald-Amundsen-Straße, soll gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in dem gekennzeichneten Bereich (Abgrenzung gemäß Plan der Anlage 1) ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Ziel der Planung ist die nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Areals, die die Deckung des Wohnraumbedarfs sowie die Sicherung der Wohnfolgeeinrichtungen der Bevölkerung gewährleistet.
2. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachdarstellung

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald (UHGW) beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 120 - Ostseeviertel-Ryckseite-Ost – zur Schaffung von Baurecht für:

- ☐ die Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs mit den entsprechenden Wohnfolgeeinrichtungen (BV-V/07/0463-01: Strategiepapier zum Stadtumbau Ostseeviertel-Ryckseite, Planungsräume 1A, 1B, 2A, 2B, 3A, 3B, 4),
- ☐ den Bau eines neuen Kunstrasenplatzes an der Regionalschule Caspar-David-Friedrich (BV-V/07/0571: Grundsatzbeschluss zur weiteren Entwicklung ausgewählter Sportstätten und Sportanlagen, Kurzfristige Maßnahme 2, Mittelfristige Maßnahme 3),

- ☐ die Sicherung einer geordneten verkehrlichen Erschließung,
- ☐ die Ordnung des ruhenden Verkehrs (BV-V/07/0463-01: Strategiepapier zum Stadtumbau Ostseeviertel-Ryckseite, Planungsräume 5A, 5B) sowie
- ☐ die Sicherung von zentralen Grünachsen und zwei öffentlicher Stadtplätze (BV-V/07/0463-01: Strategiepapier zum Stadtumbau Ostseeviertel-Ryckseite, Planungsräume 3A, 3B).

Der ca. 15,3 ha große Geltungsbereich des Plangebiets grenzt östlich an den Bebauungsplan Nr. 23 - Ostseeviertel-Ryckseite –, welcher hier zum Teil überlagert wird und westlich an den planfestgestellten Bereich des Ketscherinbachs. Nördlich ist der Geltungsbereich durch die Straße Am Ryck und südlich durch die Wolgaster Straße begrenzt (Abgrenzung gemäß Plan der Anlage 1). Das Plangebiet zeichnet sich durch eine hohe stadträumliche Lagegunst aus. Die Innenstadt ist in 3 km Entfernung zu erreichen, der zentrale Universitätscampus am Berthold-Beitz-Platz sowie die Dänische Wiek sind lediglich ca. 1,5 km entfernt. Das Plangebiet bietet günstige verkehrstechnische Bedingungen für die Erschließung an die Wolgaster Straße und wird im direkten Umfeld durch den öffentlichen Personennahverkehr sowie Versorgungseinrichtungen bedient. Die Sicherung der Erschließung soll über die Wolgaster Straße erfolgen.

Ende der 1980er Jahre wurde das Ostseeviertel-Ryckseite als letztes Plattenbaugelände für knapp 6.000 Bewohner*innen in Greifswald konzipiert. Mit dem Baustopp 1990 wurden lediglich zwei Quartiere sowie einige Zeilenplattenbauten im westlichen Bereich sowie die Schule und Kita im östlichen Bereich fertiggestellt. In den 1990er Jahren wurde das Ostseeviertel-Ryckseite mit dem EXWOST-Modellvorhaben (Experimenteller Wohn- und Städtebau) in den angrenzenden Bereichen weiterentwickelt. Insbesondere die öffentlichen Flächen konnten in den Folgejahren nicht wie gewünscht die Aufenthaltsqualität und Attraktivität als verbindendes Element für das Gesamtquartier entfalten. Mit den ersten öffentlichen Investitionen (CDF-Sporthalle und KITA Zwergenland) aber auch dem beginnenden Neubau im Nordquartier zwischen der Vitus-Bering-Straße und der Straße Am Ryck lassen sich erste neue Impulse für die Entwicklung des Gesamtquartiers erkennen.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Greifswald (B513-18/17: ISEK Greifswald 2030plus) von 2017 ist die Sanierung und Weiterentwicklung des Ostseeviertels-Ryckseite als Schlüsselmaßnahme Nr. 3 im Handlungsfeld „Das Wohnen zeitgemäß und sozial gerecht weiterentwickeln“ aufgeführt. Hierzu wurde in Abstimmung mit den beiden führenden Greifswalder Wohnungsbaugesellschaften - als Haupteigentümer der Wohnungen in den Plattenbauquartieren nördlich und südlich der Vitus-Bering-Straße - ein konsistentes Entwicklungskonzept erarbeitet (- Strategiepapier zum Stadtumbau Ostseeviertel-Ryckseite -), das Perspektiven für die Wohnungsbaubestände, die Gestaltung und Aufwertung der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie der städtebaulichen Weiterentwicklung aufzeigt.

Neben dem Bestand sollen auch neue Wohnflächen geschaffen werden. Die teilweise Öffnung der bestehenden Blockrandstruktur soll die Durchwegung der Quartiere ermöglichen, die Verbindung der privaten und öffentlichen Grünstrukturen stärken und das schnelle Erreichen der zentral einzurichtenden Parkflächen ermöglichen.

Die bestehende Spielplatznutzung nördlich der Kita Zwergenland soll zukünftig auf den neu zu schaffenden Vitus-Bering-Platz westlich der Kita Zwergenland verlagert werden und so prominent eine Schlüsselfunktion in der neuen Grünachse erhalten. Dadurch wird der eher randständige Spielplatz an eine hoch attraktive Stelle im öffentlichen Raum positioniert und kann durch eine nördliche Wohnbebauung eine allseitige großzügige Platzfassung erhalten.

Der Schul- und Sporthallenstandort soll durch großzügige Festsetzungen nachhaltig gesichert und für mögliche Entwicklungen anpassungsfähig gestaltet werden.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird eine mehrgeschossige Bebauung angestrebt, die die nördliche städtebauliche Kante des Ostseeviertels Parkseite aufnimmt und sich zum dahinterliegenden Landschaftsraum auflockert. Die Errichtung eines Kunstrasenspielfeldes in

Verbindung mit dem ruhenden Verkehr soll neben der neuen CDF-Sporthalle auch der Regionalschule Caspar-David-Friedrich und der Kita Zwergenland zugutekommen und die Quartiersentwicklung unterstützen. Um der ansässigen Schule und den Anwohner*innen einen Mehrwert anzubieten, soll in den Grünachsen ein großzügig angelegter Spiel- und Freizeitbereich geschaffen werden.

Im östlichen Planungsbereich soll eine geordnete Stadteingangssituation geschaffen werden.

Planungsziele des Bebauungsplans sind u. a. die Sicherung und Schaffung von Baurecht für Wohnen, Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen, Grünflächen, öffentlichen Straßenverkehrsflächen, Stell- und Parkplätzen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan (FNP) gemäß § 8 Absatz 3 BauGB für diesen Bereich geändert werden (31. Änderung des FNPs, Parallelverfahren), um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

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 250204_B120_Aufstellung_An1_1 öffentlich

