

**BS-Beschluss öffentlich**  
**B590-42/09**

**öffentlich: Ja**

Drucksachen-Nr.: 04/1094  
Erfassungsdatum: 06.04.2009

**Beschlussdatum:**  
**25.05.2009**

**Einbringer:**

**SPD-Fraktion, Grüne/oK,  
Die Linke, FDP**

**Beratungsgegenstand:**

**Weiterentwicklung des Seehafens Ladebow**

| Beratungsfolge<br>Verhandelt - beschlossen | am         | TOP  | Abst.                    | ja                | nein | enth. |
|--------------------------------------------|------------|------|--------------------------|-------------------|------|-------|
| AG "Hafen Ladebow"                         |            |      |                          |                   |      |       |
| Wirtschafts- und<br>Kulturausschuss        | 21.04.2009 | 6.1  | mit<br>Zusatzbeschluss   | 3                 | 5    | 0     |
| Finanz- und<br>Liegenschaftsausschuss      | 20.04.2009 | 5.6  | mit Ergänzungen          |                   |      |       |
| Bau- und<br>Umweltausschuss                | 21.04.2009 | 6.2  |                          | 3                 | 5    | 0     |
| OTV Wieck-Ladebow                          | 28.04.2009 | 6.1  |                          | 6                 | 0    | 1     |
| Senat                                      | 05.05.2009 | 9.6  |                          |                   |      |       |
| Hauptausschuss                             | 11.05.2009 | 3.16 | auf TO der BS<br>gesetzt |                   |      |       |
| Bürgerschaft                               | 25.05.2009 | 5.5  | mit Änderungen           | mehr-<br>heitlich | 5    | 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 beschließt:

1. Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald beabsichtigt die Nutzung des Hafens Ladebow zu erweitern. Neben der immissionsarmen gewerblichen Nutzung soll auf den Flächen nördlich der Friedrich-von-Hagenow-Straße und an der Kaikante auch

eine maritim- touristische Nutzung und Wohnbebauung möglich sein. Die Flächen südlich des Tankeranlegers sind gleichwohl in die Betrachtung mit einzubeziehen.

2. Für das Gelände des Öltanklagers soll die bisherige gewerbliche Nutzung einschließlich Ölpier ausschließlich auf dem jetzigen Stand aufrecht erhalten bleiben.
3. Der Hafen Ladebow soll mit folgender Nutzungsstruktur weiterentwickelt werden:
  - immissionsarme gewerbliche Nutzung
  - maritim- gewerbliche Nutzung mit einer Marina,
  - touristische Nutzung und Bildungsstandort mit überregionaler Ausstrahlung;
  - Wohnnutzung einschließlich Infrastruktur.
  - ggf. weitere Nutzungen ohne Konfliktpotential zu vorhandenen Nutzung und zu anliegenden Wohngebieten (z.B. für Gesundheitseinrichtungen)
  - sportliche Nutzung z.B. Jollensegler
4. Für die Realisierung zukünftiger Vorhaben sollen mit den Eigentümern der Hafenflächen Verhandlungen mit dem Ziel aufgenommen werden, dass diese die in Ihrem Eigentum stehenden Grundstücke für die angestrebten Nutzungen zur Verfügung stellen. Für vorhandene nicht in die Konzeption passende Firmen sind durch die Stadt Ausgleichsflächen bereit zu stellen, die eine Weiterführung ihres Gewerbes ohne Einschränkungen gewährleistet.
5. Nach Klärung der Grundstücksfragen soll für den Hafen ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt werden. Die Aufgabenstellung für den Wettbewerb einschließlich Abgrenzung der Wettbewerbsfläche ist mit dem Ausschuss für Bauwesen und Umwelt abzustimmen.
6. Aufbauend auf den Ergebnissen des städtebaulichen Wettbewerbs soll ein Bebauungsplan erstellt und das bereits für eine Marina eingeleitete Raumordnungsverfahren weiter geführt werden. Gleichzeitig wird der Beschluss der Bürgerschaft, die Planungs- und Verfahrensschritte erst nach Akquirierung eines Investors fortzuführen (BS306-20/06 vom 25.9.2006) aufgehoben.
7. Den beiden großen Wohnungsunternehmen der Stadt (WGG e. G. und WVG mbH), soll die Möglichkeit gegeben werden, sich als Investor für einzelne Wohnungsbauvorhaben im Hafengelände zu beteiligen.
8. Die Arbeitsgruppe begleitet die Entwicklung des maritim-gewerblichen und touristischen Konzeptes.
9. Die Verwaltung wird beauftragt, eine belastbare Aussage vom Wirtschaftsministerium zwecks Entwicklung des Seehafens Ladebow über die Rückforderung von gewährten Fördermitteln einzuholen. Gleichzeitig soll geklärt werden inwieweit Fördermittel für die Umsiedlung von Gewerbe sowie Fördermittel für den Bau einer Marina eingeworben werden können.

#### **Sachdarstellung/ Begründung**

#### **Aufgabe des bisher verfolgten Nutzungszwecks einer gewerblich-industrielle Nutzung**

Im Umfeld der gewerblichen Bauflächen im Seehafen befinden sich teilweise unmittelbar angrenzend schutzwürdige Nutzungen, wie Wohnbauflächen in Wieck und Ladebow sowie Kleingärten. Auf Grund fehlender bzw. geringer Abstandsflächen zu den Ortslagen und den Kleingärten war die Planung eines Seehafens mit produzierendem Gewerbe von Anfang an

aus immissionsschutzrechtlicher Sicht (Lärm, Staub, Gerüche etc.) nur mit Einschränkungen möglich. Die Immissionen der vorhandenen Gewerbebetriebe (Stand 1999) führen zu teilweisen Überschreitungen der Tag- und Nachtwerte (DIN 18005) bei den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen. Die maßgeblichen Emittenten sind der Hafenumschlag der Greifswalder Hafengesellschaft und Mibau einschließlich Fahrverkehr.

Die bisherige Entwicklung des Seehafens Ladebow, die Eigentumsverhältnisse, sowie Aussagen zu öffentlichen Investitionen und Zuwendungen des Landes sind in der Anlage (Sachstandsbericht) dargestellt.

### **Öltanklager**

Die Aufgabe ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich. Vom Öltanklager gehen nur geringe Emissionen auf die Umgebung aus. Das Öltanklager kann optisch vom übrigen Gelände durch eine attraktiv gestaltete Wand o. ä. getrennt werden; d. h. optisch negative Auswirkungen können reduziert werden.

### **Neue Nutzungszwecke**

Nach dem Gutachten des Landes M-V „Standortkonzept für Sportboothäfen an der Ostseeküste“ von 2004 sowie dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern weist der Standort Ladebow eine hohe touristische Attraktivität (Städtetourismus) auf und besitzt für eine Marina gute standortbezogene Voraussetzungen in der see- und landseitigen Erreichbarkeit.

Mit einem maritim- gewerblichen und touristischen Konzept kann das Konfliktpotential zwischen der gewerblichen Nutzung und den anliegenden Wohngebieten sowie zwischen einer Marina und dem gewerblichen Seehafen (Konflikt im Raumordnungsverfahren) verringert werden.

### **Fördermittelproblematik**

Nach ersten Vorabstimmungen kann die Gefahr der Rückforderung von Fördermitteln voraussichtlich abgewendet werden

Der Bau einer Marina kann nur mit Fördermitteln realisiert werden: Dabei ist die Fördermittelquote höher, wenn die Stadt die Marina baut. Der Betrieb der Marina sollte an einen privaten Betreiber vergeben werden (erste unverbindliche Interessenbekundungen regionaler Interessenten liegen vor)

### **Städtebaulicher Wettbewerb**

Aufgrund der für Greifswald einmaligen Chance zur städtebaulichen Entwicklung von Flächen mit hohem Entwicklungspotential unmittelbarer am Greifswalder Bodden/ Ostsee soll das städtebauliche Konzept im Rahmen eines Wettbewerbs entwickelt werden. Dabei soll die Gleisanbindung in den Wettbewerb einbezogen werden (Attraktivitätserhöhung durch unmittelbare Anbindung an die Innenstadt).

Voraussetzung ist, dass die für einen qualitätsvollen Wettbewerb erforderlichen Mittel in Höhe von rund 150.000 Euro im Haushalt bereitgestellt werden.

### **Bebauungsplan und Raumordnungsverfahren für die Marina**

Hierfür sind weitere Mittel in Höhe von rund 150.000 Euro für die Erarbeitung von Unterlagen/ Gutachten im Haushalt bereit zu stellen. Die Refinanzierung über Fördermittel bzw. Investoren ist anzustreben.

### **Abstimmung mit den bisherigen Eigentümern**

Die Stadt ist nur Eigentümer eines geringen Teils der Hafenflächen. Das Vorhaben kann deshalb nur in Abstimmung mit den übrigen Eigentümern der Hafenflächen umgesetzt werden. Die Chancen, dass mit den Eigentümern eine Einigung herbeigeführt werden kann, erscheinen gut, weil die Flächen zurzeit kaum genutzt werden und nach der vorhandenen bauleitplanerischen Situation (Baurecht nur nach § 34 BauGB) in wirtschaftlicher Hinsicht nur wenig Entwicklungspotential haben.

### **Investorenfrage**

Die Stadt sollte die Bauleitplanung und das Raumordnungsverfahren unabhängig davon vorantreiben, ob für das Gesamtvorhaben ein Investor zur Verfügung steht. Mit einem investorenunabhängigen städtebaulichen Wettbewerb und sich daran anschließenden B-Plan-Verfahren kann eine hohe städtebauliche Qualität erreicht werden. Insbesondere kann sichergestellt werden, dass Frei-, Grün- und Aufenthaltsflächen mit hoher Qualität (z. B. Promenade) ausgewiesen werden.

Nach Vorliegen der bauleitplanerischen Voraussetzungen kann das Vorhaben möglicherweise auch unabhängig von einem Investor umgesetzt werden. Soweit die Infrastruktur einschließlich Frei-, Grün- und Aufenthaltsflächen nicht vorhanden ist, könnte sie – wie bei anderen Bebauungsplänen – von der Stadt selbst hergestellt werden.

Für einzelne Wohnungsbauvorhaben sollten bei entsprechendem Interesse auch die großen örtlichen Wohnungsunternehmen einbezogen werden. Dann könnte auch deren Mietern die Möglichkeit zum Wohnen in attraktiver Lage am Wasser eröffnet werden.

Das hier nur kurz skizzierte Verfahren wurde in ähnlicher Art von anderen Städten erfolgreich angewandt.

### **Anlage:**

- Sachstandsbericht Seehafen