

Bebauungsplan Nr. 73.1 - Riemserort/ Rügenblick - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Änderung des Aufstellungsbeschlusses

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 14.08.2025
--	----------------------------

<i>geplante Beratungsfolge</i>		<i>geplantes Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat (S)	Beratung	02.09.2025	N
Ortsteilvertretung Riems (OTV Rie)	Beratung	15.09.2025	Ö
Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit (BuK)	Beratung	23.09.2025	Ö
Hauptausschuss (HA)	Beratung	29.09.2025	Ö
Senat (S)	Beratung	01.10.2025	N
Bürgerschaft (BS)	Beschlussfassung	13.10.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 73.1 – Riemserort/ Rügenblick – wie folgt:

1. In Abänderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 73.1 – Riemser Ort/ Rügenblick –, Beschluss-Nr. B446-29/02 vom 28.02.2002 (Abgrenzung gem. Plan der Anlage 2), wird die Plangrenze wie in dem gekennzeichneten Bereich (Abgrenzung gemäß Plan der Anlage 1) beschlossen. Neues Ziel der Planung ist gem. § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Sicherung und Erweiterung des gewerblichen Standorts, die Schaffung eines Küstenweges entlang des Greifswalder Boddens und die Sicherung des Vereinsheims des örtlichen Fußballvereins.
2. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten.
3. Die Änderung des Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Mit dem Investor ist vor Rechtskraft des Bebauungsplans ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen.

Sachdarstellung

Ziel des Bebauungsplans Nr. 73.1 – Riemserort/ Rügenblick – bei der Aufstellung im Jahr 2002 war, ein an den unter Denkmalschutz stehenden Altbestand angepasstes aufgelockertes Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern zu entwickeln. Dabei sollten die dort vorhandenen Gewerbebetriebe in den östlichen Bereich des Ortsteils Riemserort

umgesiedelt werden, deren Firmenbesitzer zu dieser Zeit grundsätzliche Bereitschaft dafür signalisiert haben. Die vorgesehene Umsiedlung fand nicht statt. Stattdessen hat sich der Gewerbebetrieb am Standort etabliert und beabsichtigt, sich zu erweitern.

Die neue Zielstellung des Bebauungsplans Nr. 73.1 – Riemserort/ Rügenblick – ist die langfristige Sicherung und Erweiterung des Gewerbebestandes. Der Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den weiteren Ausbau des Produktionsstandortes schaffen.

Aktuell sind ca. 30% des geplanten Geltungsbereiches mit aktiven Produktions-, Forschungs- Infrastruktur- und Verwaltungsgebäuden bebaut. Die Restflächen bestehen aus ungenutzten Altgebäuden, Verkehrs- und Stellplatzflächen sowie Grün- bzw. Waldflächen. Auf den ungenutzten Flächen sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Lager- und Produktionshallen, einer Infrastruktur zur Erzeugung/Speicherung und Nutzung von erneuerbaren Energien (z.B. Photovoltaik) sowie notwendige Verkehrswege und Mitarbeiterparkplätze geschaffen werden. Mit dem Ausbau geht ein Anstieg der Beschäftigtenzahlen einher.

Das Betriebsgelände befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Greifswalder Bodden. Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans Nr.73.1 – Riemserort/ Rügenblick – wird zu prüfen sein, ob und welche Hochwasserschutzmaßnahmen für den Standort zu errichten sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73.1 – Riemserort/ Rügenblick – befindet sich Wald im Sinne des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern. Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans wird der weitere Umgang mit dem Wald unter Berücksichtigung bereits geführter Gespräche notwendig sein.

Im Masterplan „Stadtteile an der Küste“ (Beschluss-Nr. BV-V/07/0057 vom 25.07.2019; Leitprojekt RK L2) ist die Schaffung einer Wegeverbindung entlang des Greifswalder Boddens im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73.1 – Riemserort/ Rügenblick – vorgesehen. Der Weg soll als Teil eines Rundwegs in Riemserort zur Aufwertung des Wohnumfelds, zum Naturerlebnis und zur Naherholung beitragen.

Eine weitere Zielstellung ist die baurechtliche Sicherung des Vereinsheims des örtlichen Fußballvereins. Im Ortsteil Riemserort der Universitäts- und Hansestadt Greifswald stellt das dort befindliche Großspielfeld inkl. der dazu gehörenden Begleitinfrastruktur einen wichtigen Beitrag im Sinne der Daseinsvorsorge dar und soll gemäß der Empfehlung im Integrierten Sportentwicklungsplan (2019) langfristig gesichert werden.

Die aus dem Geltungsbereich herausgenommenen Flächen südöstlich der Straße An der Wiek wurden auch ohne rechtskräftigen Bebauungsplan weitestgehend im Sinne der städtebaulichen Zielstellung entwickelt. Eine Überplanung ist daher nicht länger notwendig.

Der neue Geltungsbereich umfasst einen Bereich von ca. 7,2 ha (siehe Anlage 1). Im Südosten verläuft die Grenze des Geltungsbereichs mittig der Straße An der Wiek und im Westen mittig der Straße Bukowberg und weiter entlang der östlichen Flurstücksgrenzen der östlichen Bebauung an der Schulstraße sowie im Nordwesten im Bereich des Sportplatzes. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an den verlandeten Greifswalder Bodden (Bundeswasserstraße).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73.1 - Riemserort/ Rügenblick - grenzt im Westen direkt an die Wohnsiedlung Riemserort an. Die Siedlung ist als Baudenkmal unter der Position 393 als „Ehemalige Wohnsiedlung des Friedrich-Loeffler-Instituts mit Straßen- und Wegeführungen, Grün-, Garten- und Freiflächen sowie den Gebäuden“ in die Denkmalliste der Universitäts- und Hansestadt Greifswald eingetragen. An der Erhaltung und Nutzung der Siedlung besteht gemäß § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz M-V vom 06.01.1998 (DSchG M-V) in der geltenden Fassung ein öffentliches Interesse. Die für den Denkmalschutz und die Denkmalpflege zuständigen Behörden sind frühzeitig zu beteiligen.

Die Erschließung ist seitens des Vorhabenträgers aktuell für den gewerblichen Verkehr über die Straße An der Wiek und den Mitarbeiterverkehr über die Straße Bukowberg vorgesehen. Die Funktionalität dieser Anbindungen sowie die Schaffung einer weiteren Anbindung über die Schulstraße sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan (FNP) gemäß § 8 Absatz 3 BauGB für diesen Bereich geändert werden (32. Änderung des FNPs, Parallelverfahren), um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Anstelle der bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans – gemischte Baufläche – soll eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt werden.

Es ist vorgesehen, mit dem Vorhabenträger einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Erarbeitung des Bebauungsplans bis zur Auslegung des Vorentwurfs abzuschließen.

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 Geänderte Abgrenzung des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 73.1 –
Riemserort/ Rügenblick – öffentlich
- 2 Bisherige Abgrenzung des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 73.1 –
Riemserort/ Rügenblick – öffentlich