



Bebauungsplan Nr. 20 – Nördlich Grimmer Landstraße –, Änderung des Aufstellungsbeschlusses

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 07.05.2026
--	----------------------------

<i>geplante Beratungsfolge</i>		<i>geplantes Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat (S)	Beratung	19.05.2026	N
Ortsteilvertretung Innenstadt (OTV In)	Beratung	04.06.2026	Ö
Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit (BuK)	Beratung	09.06.2026	Ö
Hauptausschuss (HA)	Beratung	15.06.2026	Ö
Senat (S)	Beratung	23.06.2026	N
Bürgerschaft (BS)	Beschlussfassung	29.06.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 20 – Nördlich Grimmer Landstraße – wie folgt:

1. In Abänderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 20 - Ziegelhof Nord -, Beschluss-Nr. 306-18/91 vom 04.07.1991, wird die Bezeichnung des Bebauungsplans in - Nördlich Grimmer Landstraße - umbenannt.
2. Für das Gebiet nördlich der Grimmer Landstraße und südlich des Bebauungsplans Nr. 72 – Galgenkampwiesen – soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden mit dem Ziel, Angebotsflächen für eine öffentliche Parkanlage und Kleingärten bereitzustellen sowie die Entwicklung der bestehenden Wohn- und Gewerbenutzungen sicherzustellen.
3. Der Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt zu machen.
4. Die Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten.

Sachdarstellung

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald (UHGW) beabsichtigt die Änderung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 20 – Ziegelhof Nord – zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Kleingartenparks als städtischen Grün- und Erholungsraum sowie zur Sicherung und Entwicklung der bestehenden Nutzungen im östlichen Teil des Plangebiets.

Die Bezeichnung des Bebauungsplans soll im Sinne der Anstoßwirkung in – Nördlich Grimmer Landstraße – geändert werden, um vorrangig einen Rückschluss auf den

räumlichen Geltungsbereich zu ermöglichen.

Das ca. 9,13 ha große Plangebiet am Siedlungsrand befindet sich im Stadtteil Fettenvorstadt/ Stadtrandsiedlung und in der Zäsur zwischen Wohn- und Gewerbenutzung. Der Geltungsbereich liegt nördlich des Bebauungsplans Nr. 21 – Ziegelhof Süd –, welcher geringfügig überlagert wird, westlich von der Straße Am Neuen Friedhof, südlich vom Bebauungsplan Nr. 72 - Galgenkampwiesen - und östlich des vorhandenen Plattenwegs, der die Grimmer Landstraße mit der Straße Am Neuen Friedhof verbindet. Somit umfasst das Plangebiet in der Gemarkung Greifswald Flur 18 die Flurstücke 34, 35/1 und 35/2 anteilig, Flur 21 die Flurstücke 32/2, 32/7, 32/9, 32/10, 32/11, 32/12, 32/13, 32/15, 32/16, 32/17, 32/18, 32/19, 33, 34, 35 ganz, 18 und 37/6 anteilig (s. Abgrenzung gemäß Plan der Anlage 1).

Der Großteil des Plangebiets befindet sich im städtischen Eigentum. Die bebauten Flächen im östlichen Teil des Plangebiets sind im Privateigentum. Das Plangebiet überlagert geringfügig den Bebauungsplan Nr. 21 – Ziegelhof Süd – im nördlichen Kreuzungsbereich Grimmer Landstraße und Mühlenweg.

Beim östlichen Teil des Plangebiets handelt es sich um einen gemischt genutzten Bereich, der in den 1990er Jahren entstand. Westlich daran anschließend befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist.

Im ursprünglichen Planungskonzept von 1991 (Aufstellungsbeschluss 306-18/91 vom 04.07.1991, bekanntgemacht am 26.09.1991) war eine gewerbliche Entwicklung für das Gebiet angedacht.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist seit dem 24.08.1999 teilweise wirksam. Im FNP, neu bekannt gemacht am 27.11.2015, Lesefassung vom 30.01.2021, stellt das Plangebiet straßenbegleitend zur Grimmer Landstraße eine Wohnbaufläche mit einer Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie eine Allgemeine Grünfläche mit einer Wasserleitung dar. Der östliche Planbereich weist eine gemischte Baufläche aus.

Im Ergebnis der Bewertung der Flächenpotentiale entlang planerischer Grundsätze und Leitlinien des ISEK 2030*plus* ist die Fläche F42 Ziegelhof Nord als zunächst nicht weiterzuverfolgende Fläche für den Wohnungsbau aufgeführt.

Anlass der Wiederaufnahme planerischer Überlegungen zur Nutzung der Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 20 ist der Wille, die Formen der gärtnerischen Möglichkeiten in der UHGW zu erweitern und direkte Kleingartenangebotsflächen zu schaffen. Gründe hierfür sind z. B. der Wegfall bestehender Kleingärten durch notwendige städtische Bauvorhaben oder auch durch die Umgestaltung ggf. weniger stark ausgelasteter Kleingartenanlagen an anderen Stellen im Stadtgebiet. Ferner sollen Flächen für temporäre und multilokale Wohnformen ermöglicht sowie der westliche Stadteingang räumlich abgerundet und funktional aufgewertet werden.

Neben neu angelegten Parzellen für die klassische kleingärtnerische Nutzung könnten beispielsweise kleinere als nach dem Bundeskleingartengesetz vorgegebene Gartenparzellen, Gemeinschaftsgärten, „Naschgärten“ als Orte für Bildungsangebote, Flächen für kurzfristiges Engagement, Gartenbauexperimente, Spielplätze, Veranstaltungen, eine öffentliche Grillstelle, u.v.m. entstehen. Idealerweise sollten die unterschiedlichen Nutzungen in ein parkähnliches Areal eingebettet sein, das den westlichen Stadteingang städtebaulich ansprechend und vor allem einladend aufwertet. Ergänzende Wohnformen, die an das Prinzip von Tiny Häusern oder Wochenendhäusern angelehnt sein sollen, könnten je nach Beschaffenheit des Baugrunds in geringem Umfang ermöglicht werden. Durch den höheren Anteil an öffentlich nutzbaren Flächen besitzt ein derartiger Kleingartenpark (vgl. BBSR 2018: Kleingärten im Wandel, S. 47ff.) einen ausgeprägteren Erholungscharakter für die Bevölkerung, als eine herkömmliche Kleingartenanlage. Mit dieser Entwicklung kann ein grün gestalteter Siedlungsrand entstehen, eine Vernetzung mit bestehenden Grünflächen hergestellt und eine Trennung von Wohnnutzung und Gewerbenutzung erreicht werden. Die genaue Ausdifferenzierung der Nutzungen soll im weiteren Verfahren ermittelt werden. Der

Stadteingang hat neben seiner stadtklimatischen Bedeutung, auch eine Stadtbildfunktion mit den drei Kirchen, sodass diese Sichtbeziehung zu erhalten ist.

Trotz der Randlage zeichnet sich das Plangebiet durch eine hohe stadträumliche Lagegunst im aufgelockerten Innenstadtrandbereich aus. Die Innenstadt ist in ca. 1,5 km und die Stadtteile Fleischer-, Mühlen- und Steinbeckervorstadt sind in unter 3 km Entfernung zu erreichen. Das Plangebiet bietet günstige verkehrstechnische Bedingungen und wird im direkten Umfeld durch den öffentlichen Personennahverkehr sowie Versorgungseinrichtungen bedient. Die Sicherung der verkehrlichen und technischen Erschließung soll voraussichtlich über die Grimmer Landstraße erfolgen. Um dem Wunsch nach attraktivem, gesichertem Gartenland im Stadtgebiet, öffentlichen Aufenthaltsorten als auch den wachsenden Ansprüchen an ergänzenden Wohnformen gerecht zu werden, bietet sich die Ertüchtigung des bislang ungenutzten Raums im räumlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 20 an.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan (FNP) gemäß § 8 Absatz 3 BauGB für diesen Bereich geändert werden (35. Änderung des FNPs, Parallelverfahren), um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkungen in Folgejahren	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Prüfauftrag an die Verwaltung	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
		X

Begründung:

Anlage/n

1 01_B020_An1.1_Abgrenzung Geltungsbereich öffentlich