

**BS-Beschluss öffentlich**  
**B449-24/12**

**öffentlich: Ja**

Drucksachen-Nr.: 05/759  
 Erfassungsdatum: 03.02.2012

**Beschlussdatum:**  
**02.04.2012**

**Einbringer:**  
**Dez. II, Amt 60**

**Beratungsgegenstand:**

**Bebauungsplan Nr. 29 – Gützkower Landstraße –,  
 Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (3. Durchgang)**

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	14.02.2012	8.4				
OTV Innenstadt	07.03.2012	7.2	einstimmig	9	0	0
Ausschuss für Bauwesen und Umwelt	13.03.2012	9.2		11	0	0
Hauptausschuss	19.03.2012	3.3	auf TO der BS gesetzt	12	0	0
Bürgerschaft	02.04.2012	5.13		35	0	3

Egbert Liskow  
 Präsident

<b>Beschlusskontrolle:</b>	Termin:

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

**Beschlussvorschlag**

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (3. Durchgang) zum Bebauungsplan Nr. 29 – Gützkower Landstraße – wie folgt:

1. Der Entwurf (3. Durchgang) des Bebauungsplans Nr. 29 – Gützkower Landstraße – (Anlage 1) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Der Entwurf (3. Durchgang) des Bebauungsplans Nr. 29 – Gützkower Landstraße – (Anlage 1) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) sind gemäß § 4a Absatz 3 Satz 1 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu dem Entwurf (3. Durchgang) zu beteiligen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs (3. Durchgang) des Bebauungsplans Nr. 29 – Gützkower Landstraße – sowie dessen Begründung mit Umweltbericht ist ortsüblich bekannt zu machen.

### **Sachdarstellung/ Begründung**

Der Bebauungsplan Nr. 29 befindet sich seit 1994 in Aufstellung. Für das Plangebiet wurde am 06.10.1994 der Entwurf für einen Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen, der die Errichtung einer Hotelanlage und den Bau von Einfamilienhäusern vorsah.

Das Vorhaben wurde aufgegeben und 2004 von der Johanna-Odebrecht-Stiftung eine Erweiterung ihrer Gebäude geplant. Nach Weiterbearbeitung der Planung setzte daher der am 20.12.2004 beschlossene Entwurf (2. Durchgang) auf den nördlichen Flächen ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie ein Sondergebiet Klinik (SO) und auf den südlichen Flächen ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit innerer Erschließung sowie ein Mischgebiet (MI) fest.

Nachdem die städtebauliche Zielstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht mehr verfolgt wurde, ist dieser mit dem Entwurfsbeschluss vom 20.12.2004 in einen Bebauungsplan umgewandelt worden.

Der Entwurf (2. Durchgang) wurde im Januar/ Februar 2005 öffentlich ausgelegt. Parallel ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden. Auf dieser Grundlage entstand 2005 auf den nördlichen Flächen ein Parkplatz und ein Alten-/ Pflegeheim.

Nach dem Beschluss der Stadt vom 08.08.2007, der die Bereitstellung der Wohnbauflächen im südlichen Bereich in 2. Priorität festlegte, wurde der Bebauungsplan nicht weiter verfolgt.

Nunmehr beabsichtigt die Johanna-Odebrecht-Stiftung auf den südlichen WA-Flächen die Errichtung von Gebäuden für intensiv betreutes Wohnen mit ambulanter Behandlung und ein ambulantes Zentrum (Ärztehaus), das sich flächenmäßig deutlich dem Wohnen unterordnet, sowie den Neubau von Parkplatzanlagen. Langfristig soll auf der nördlichen SO-Fläche ein Klinikum für Psychiatrie, Psychosomatik und Psychotherapie entstehen.

Im Bereich der Gützkower Landstraße entstand in den zurückliegenden Jahrzehnten ein Nebeneinander von Klinik-, Wohn- und gewerblicher Nutzung. Parallel entwickelten sich hier die Johanna-Odebrecht-Stiftung mit Kliniken und Alten- und Pflegeheimen sowie gewerbliche Betriebe (erste Gebäude der Stiftung wurden bereits 1902 eingeweiht). Diese Nutzungen wurden stetig weiter entwickelt und innerhalb des unbeplanten Innenbereichs kontinuierlich verdichtet.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich an der Gützkower Landstraße den Bestand dar (SO/gesundheitsdienende Gebäude, Wohnbauflächen, gemischte und gewerbliche Bauflächen) und weist damit für die einzelnen Baugebiete Möglichkeiten zur Entwicklung aus. Die vorhandene Nutzungsmischung wird insgesamt als städtebaulich positiv bewertet. Die Entwicklungsmöglichkeiten für die jeweiligen Nutzungen, die der Flächennutzungsplan vorsieht, werden weiterhin befürwortet.

Um insbesondere auf den südlichen Flächen Baurecht zu erlangen, ist die Weiterführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Entwurf (3. Durchgang) des Bebauungsplans behält die Festsetzungen der Baugebiete, der maximalen Geschossigkeit und der Grundflächenzahl sowie die Grünflächen (Streuobstwiese), wie im Entwurf (2. Durchgang) vorgesehen, im Wesentlichen bei. Die Erschließung im Gebiet soll mittels Privatstraßen erfolgen. Bei der weiteren Bearbeitung der Planung wurden die Stellungnahmen von 2005 beachtet und weitere Fachgutachten zugrunde gelegt. So sind die Ausgleichs- und Ersatzberechnung und eine Schallimmissionsprognose überarbeitet und ergänzt worden.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Anlagen zur Begründung liegen in der Bürgerschaftskanzlei zur Einsichtnahme aus.

#### **Anlagen:**

Anlage 1 - Bebauungsplan – Entwurf (3. Durchgang)

Anlage 2 – Begründung zum Entwurf (3. Durchgang) einschließlich Anlagen

**Die Anlagen zur Begründung liegen in der Bürgerschaftskanzlei zur Einsichtnahme aus.**

#### Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Bürgerschaft: 43

davon anwesend: 38

Ja-Stimmen: 35

Nein-Stimmen: 0

Stimmenthaltungen: 3

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