

BS-Beschluss öffentlich
B718-40/14

öffentlich: Ja

Drucksachen-Nr.: 05/1283
 Erfassungsdatum: 07.03.2014

Beschlussdatum:
30.04.2014

Einbringer:
Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 55 - Hafenstraße -, Änderung des räumlichen Geltungsbereiches

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	18.03.2014	9.11				
OTV Innenstadt	02.04.2014	5.4	nicht beschlussfähig			
Ausschuss für Bauwesen und Umwelt	08.04.2014	4.4		12	0	0
Hauptausschuss	14.04.2014	3.16	auf TO der BS gesetzt	11	0	1
Bürgerschaft	30.04.2014	6.10		34	0	3

Egbert Liskow
 Präsident

Beschlusskontrolle:	Termin:

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen?		Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	
Finanzhaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Beschluss zur Änderung des räumlichen Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 55 - Hafenstraße - wie folgt:

1. In Abänderung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 55 - Hafenstraße - (Beschlusses Nr. B170-11/05) vom 20.06.2005 wird der räumliche Geltungsbereich geändert. Die Abgrenzung erfolgt gemäß der Darstellung in der Anlage 1 - Plan der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches.
2. Der Beschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekanntzumachen.

Ziel der Bauleitplanung im Bereich südlich des Ryck-Ufers zwischen Marienstraße und Straße - An den Wurthen - ist die Entwicklung eines Wohnviertels mit einer gemischten Baufläche entlang der Straße - An den Wurthen -, einhergehend mit einer Aufwertung der Ryck-Zone. Ob der besonderen Lage am Ryck als auch seiner Innenstadtnähe weist das Areal ein hohes Potential zur Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes auf.

Die Erarbeitung eines verbindlichen Bauleitplanes gestaltet sich jedoch aufgrund der Größe des Plangebietes, der vormaligen Nutzung sowie der Eigentumsstruktur als überaus komplex. Der westliche Planbereich befindet sich, bis auf das Grundstück 87/20, ausschließlich in Privateigentum. Alle bisherigen Bemühungen der Stadt, das Areal zwischen der Marienstraße und der Straße - An den Wurthen - als städtebauliche Gesamtkonzeption zu entwickeln, blieben bislang erfolglos. Nunmehr möchte die Universitäts- und Hansestadt Greifswald mindestens die Entwicklung der städtischen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinsichtlich Planung, Bereinigung der Grundstücke, Erschließung und Vermarktung zügig vorantreiben. Unabhängig davon besteht für private Investoren angrenzender Areale weiterhin die Möglichkeit, eventuell parallel Baurecht für ihre jeweiligen Grundstücke zu erwirken. Die städtebauliche Konzeption soll jedoch unabhängig voneinander umsetzbar sein.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 21.12.1995 von der Bürgerschaft gefasst (Nr. 352-16/95) und am 09.01.1996 ortsüblich im Greifswalder Stadtblatt bekannt gemacht. Des Weiteren wurde das Gebiet am 01.06.2005 in das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet Innenstadt/ Fleischervorstadt aufgenommen. Am 20.06.2005 wurde ein Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (Nr. B170-11/05) gefasst, der unter anderem auch eine Änderung des räumlichen Geltungsbereiches beinhaltete, da für Flächen beiderseits der Marienstraße ein Planungserfordernis nicht länger nachweisbar war.

Der geplante räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 - Hafenstraße - berücksichtigt nunmehr nur noch die städtischen Grundstücke der Flur 44 zwischen dem südlichen Ufer des Rycks und der nördlichen Begrenzung des Alten Friedhofs entlang der Straße - An den Wurthen -. Der ursprüngliche Geltungsbereich umfasste eine Fläche von etwa 14 Hektar. Der geplante Geltungsbereich hat eine Fläche von etwa 7,2 Hektar. Im südlichen Lückenschluss zum Bebauungsplan Nr. 62 - An den Wurthen - wird östlich der Straße - An den Wurthen - ein Teilbereich des Grundstücks 25/26 der Flur 45 in den Geltungsbereich aufgenommen, um hier ggf. die baurechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Stadtarchivs an dem Standort zu schaffen.

2006 wurde für den damaligen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Der Wettbewerb sollte Konzepte aufzeigen, die sowohl mit einem einprägsamen öffentlichen Raum aufwarten, als auch mit innovativen Wohnkonzepten. Das Konzept des Wettbewerbssiegers Kaiser & Kaiser, Freie Architekten aus Stuttgart sollte im Weiteren die Grundlage für die Bauleitplanung bilden. Im Rahmen der Erstellung des Entwurfes zum Bebauungsplan in einem 2. Durchgang sind nun mehrere Punkte entsprechend den damaligen Empfehlungen der Jury zu präzisieren und auf den angepassten Geltungsbereich anzuwenden. Es soll eine Quartierstruktur mit Wohnungsangeboten für verschiedene Nutzergruppen und hochwertigen, öffentlichen Freiflächen sowie nichtstörendem Gewerbe entlang der Straße - An den Wurthen - entstehen.

Für zwei Grundstücke im geplanten Geltungsbereich wird zurzeit die Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechtes gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wahrgenommen, um eine

zügige Planung bzw. deren zeitnahe Umsetzung zu befördern. Da die städtebauliche Konzeption nicht abschließend geklärt ist, ist nicht voraussehbar, ob die Flächen zur Erschließung benötigt werden, in jedem Falle wäre die Entwicklung des Teilbereiches eingeschränkt, sollten die Grundstücke nicht zur Verfügung stehen.

Die Einleitung einer Entwicklung mindestens für die städtischen Grundstücke an dieser Stelle ist eine der dringendsten Zielsetzungen für die Stadtentwicklung in Greifswald. Insbesondere im Hinblick auf die bestehende Nachfrage nach zentrumsnahem und zielgruppenspezifischem Wohnungseigentum bietet sich die Möglichkeit kurz- bis mittelfristig mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 55 zu beginnen. Die Entwicklung von Bauflächen an dieser innenstadtnahen Stelle erhöhen die Kaufkraft und die Nachfragen an sozialer, kultureller und technischer Infrastruktur. Zentralörtliche Funktionen werden gestärkt und deren Existenz gesichert. Die Aktivierung der seit Jahren brachliegenden Flächen ist wegen der Zentrumsnähe von oberster Priorität. Gegebenenfalls haben städtische Aktivitäten in dem Bereich Initialwirkung auf private Investoren benachbarter Grundstücke.

Für das Bebauungsplangebiet Nr. 55 - Hafenstraße - ist ein erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (2. Durchgang) im laufenden Bauleitplanverfahren vorzubereiten.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Bürgerschaft:	43
davon anwesend:	37
Ja-Stimmen:	34
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

Anlagen:

Anlage 1 - Plan der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches