



BS-Beschluss öffentlich
B621-22/17

öffentlich: Ja

Drucksachen-Nr.: 06/1104

Erfassungsdatum: 09.08.2017

Beschlussdatum:
05.10.2017

Einbringer:

Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 116 – HanseYachts-Parkplatz –, Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	22.08.2017	6.26				
Ortsteilvertretung Innenstadt	06.09.2017	7.3		7	0	0
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	12.09.2017	7.1		12	0	0
Hauptausschuss	18.09.2017	5.14	auf TO der BS gesetzt	einstimmig	0	0
Bürgerschaft	05.10.2017	8.20		einstimmig	0	0

Birgit Socher
Präsidentin

Beschlusskontrolle:	Termin:

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

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 116 – HanseYachts-Parkplatz - wie folgt:

1. Für das Gebiet nördlich der Ladebower Chaussee zwischen der ehemaligen Deponie und angrenzend an die Kleingartenanlagen Rosental und An der Saline (Abgrenzung gemäß Plan der Anlage 1) soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, Baurecht für einen neuen Mitarbeiterparkplatz für den Standort der HanseYachts AG an der Ladebower Chaussee zu schaffen.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) soll durch einen Aushang erfolgen, mit dem über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans zu unterrichten ist.

3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachdarstellung/ Begründung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 116 – HanseYachts-Parkplatz – umfasst den nördlichen Bereich der Ladebower Chaussee gegenüberliegend der HanseYachts AG, bestehend aus Teilflächen der Flurstücke 2 und 3, Flur 4, Gemarkung Greifswald mit ca. 2,5 ha (Abgrenzung gemäß Plan der Anlage 1).

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Dauergrünland (Weidefläche). Der Standort liegt außerhalb von Schutzgebieten und unterliegt nicht dem gesetzlichen Biotopschutz.

Gemäß Bebauungsplan Nr. 12 – Am Rosental – sind in Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 30 – Holzteichquartier – (die Planungen begannen 1998) die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung der ehemaligen Werftanlagen zu Produktions- und Montagehallen einer Yachtwerft geschaffen worden.

Mit dem Bebauungsplan 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 – Am Rosental - erfolgte eine weitere Ausweisung von Gewerbegebieten entlang der Ladebower Chaussee als Voraussetzung des zu entwickelnden Yacht- und Bootsbauzentrums.

Mittelfristig macht sich zur Sicherung des Standorts der HanseYachts AG an der Ladebower Chaussee ein weiterer Ausbau erforderlich. Dazu sollen u.a. die östlichen Gewerbegebiete, die als Mitarbeiterparkplatz der HanseYachts AG genutzt werden, einer baulichen Nutzung mit Gewerbegebäuden zugeführt werden. Die Mitarbeiterzahl wird sich von derzeit 800 voraussichtlich auf 1.150 erhöhen.

Die bisherigen Parkplatzflächen auf den eingeschränkten Gewerbegebieten 9 bis 11 sind bereits derzeit zu knapp.

Im Vorfeld dieses Aufstellungsbeschlusses wurden in einer Machbarkeitsstudie verschiedene Standortvarianten für den Mitarbeiterparkplatz abgeprüft (vgl. Anlage 2). Ein Standort westlich anschließend an das Werftgelände scheidet aufgrund des Biotopstatus aus. Mögliche Standorte in östlicher Richtung lägen im Bereich des Polders Eisenhammer, der als Ausgleichsmaßnahme für die Errichtung des Sperrwerks renaturiert wird (Maßnahme RYZI-1900_M01 nach Wasserrahmenrichtlinie). Eine partielle Aufgabe der Kleingartenanlage wäre angesichts der intensiven Nutzung der Kleingärten sozial nicht verträglich.

Auch eine Lösung als mehrgeschossiges "Parkhaus" auf dem Werftgelände wurde geprüft, musste aber verworfen werden, da die erforderliche Stellflächenkapazität auf Grund der maximal zulässigen Bauhöhen nicht realisierbar ist.

Es erfolgten weiterhin betriebsinterne Prüfungen im Hinblick eines betrieblichen Mobilitätsmanagement bzw. eines Shuttleverkehrs, welche auf Grund der unterschiedlichen Taktzeiten der Produktionsstätten sich auch als nicht praktikabel erwiesen.

Damit verbleibt als einzig realistisch mögliche Flächenalternative für den Mitarbeiterparkplatz die bislang landwirtschaftliche genutzte Wiese zwischen der Deponie und den Kleingartenanlagen.

Die genaue Abgrenzung ist im Verfahren entsprechend der Ergebnisse der floristischen Kartierung sowie der verkehrstechnischen bzw. schalltechnischen Untersuchungen anzupassen.

Ausgewiesen werden sollen private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkplatz sowie private Grünflächen zur inneren Gliederung und Eingrünung, dabei ist der randlich, entlang der Zufahrt zur Kleingartenanlage Rosental vorhandene Baumbestand zu erhalten. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die vorhandenen Grundwassermessstellen östlich der ehemaligen Deponie zu erhalten sind und die Ableitung des Oberflächenwassers von der Deponie zu gewährleisten ist. Die Erschließung ist über die bestehende Zufahrt mit Anbindung an die Ladebower Chaussee vorgesehen.

Der Ausbau als Mitarbeiterparkplatz soll in zwei Stufen erfolgen; beginnend mit 500 Fahrzeugen für die erste Phase und weiteren 290 Plätzen in der zweiten Phase. Die ermittelten Bedarfe gehen von den derzeitigen Gegebenheiten aus (hinsichtlich anteiliger Pkw-Nutzung,

Fahrgemeinschaften, etc.) und berücksichtigen, dass sich zum Schichtwechsel am Nachmittag alle anwesenden Mitarbeiter am Standort befinden. Es soll keine vollflächige Befestigung erfolgen, sondern lediglich die Befahrbarkeit ermöglicht werden.

Der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (FNP) stellt im Planbereich landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Die Ziele des Bebauungsplans stimmen nicht mit der Darstellung im FNP überein, daher ist der FNP mit der 25. Änderung im Parallelverfahren zu ändern.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Universitäts- und Hansestadt und soll im Rahmen eines langfristigen Pachtvertrages von der HanseYachts AG gepachtet werden.

Mit dem Vorhabenträger, der HanseYachts AG, ist ein städtebaulicher Vertrag zur Erarbeitung des Bebauungsplans abzuschließen. Dabei wird angestrebt, dass der Parkplatz an den Wochenenden öffentlich nutzbar sein soll.

Anlagen:

- 1 - Plan - Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 116 – HanseYachts-Parkplatz -
- 2 - Variantenuntersuchung