



BS-Beschluss öffentlich
B673-25/18

öffentlich: Ja

Drucksachen-Nr.: 06/1295

Erfassungsdatum: 06.12.2017

Beschlussdatum:
22.02.2018

Einbringer:

Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 55 – Hafenstraße -, Zustimmung zum Masterplankonzept der UTB

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	12.12.2017	5.8				
Ortsteilvertretung Innenstadt	10.01.2018	7.1		6	0	2
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen	15.01.2018	7.6		8	4	2
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	16.01.2018	7.1		8	3	1
Hauptausschuss	29.01.2018	5.4	auf TO der BS gesetzt	mehrheitlich	2	0
Bürgerschaft	22.02.2018	7.6		24	13	0

Birgit Socher
Präsidentin

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 stimmt dem in Anlage befindlichen Masterplankonzept der UTB Greifswalder Projektentwicklungsgesellschaft mbH für den Bebauungsplan Nr. 55 – Hafenstraße - zu und beauftragt die Verwaltung zur bauplanungsrechtlichen Umsetzung des Masterplankonzeptes mit dem Entwurf (3. Durchgang) zum Bebauungsplan Nr. 55 – Hafenstraße -.

Sachdarstellung/ Begründung

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat mit der UTB Greifswalder Projektentwicklungsgesellschaft mbH (UTB) mit Sitz in Berlin im April 2017 einen Anhandgabevertrag zur Entwicklung des Bebauungsplangebietes Nr. 55 – Hafenstraße geschlossen. Die kommunale Planungshoheit und insbesondere die Verantwortlichkeit der Stadt für die weitere Durchführung des bereits seit 1995 laufenden Bebauungsplanverfahrens bleiben von dem Anhandgabevertrag unberührt. Grundlage des zwischen Stadt und UTB geschlossenen Vertrages bildet der Entwurf (2. Durchgang) zum B-Plan Nr. 55 – Hafenstraße mit Stand vom 28.02.2017.

Zwischenzeitlich hat die Bürgerschaft in Ihrer Sitzung am 17.07.2017 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (2. Durchgang) des Bebauungsplanes Nr. 55 – Hafenstraße – gefasst (vgl. BS-Beschluss Nr. B583-21/17, Drucksachen-Nr.: 06/1045). Die Bekanntmachung über die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte am 25.08.2017 im Greifswalder Stadtblatt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes (2. Durchgang) zum B-Plan Nr. 55 – Hafenstraße – sowie dessen Begründung mit Umweltbericht erfolgte im Zeitraum vom 04.09.2017 bis zum 09.10.2017 im Stadtbauamt.

Gemäß des Anhandgabevertrages hat die UTB hinsichtlich der weiteren Entwicklung des B-Plan-Gebietes auf eigene Rechnung ein Werkstattverfahren zum zu Grunde liegenden Bebauungsplanentwurf (2. Durchgang) und dem damit verbundenen Nutzungskonzept durchgeführt. Im Rahmen mehrerer Planungswerkstätten unter Beteiligung der am Projekt beteiligten Partner und einer externen Fachjury sowie der Stadt wurden u. a. Themen wie Architektur, Erschließung/ Verkehr sowie Grün- und Gemeinschaftsflächen diskutiert. Die Ergebnisse des Werkstattverfahrens wurden durch die UTB in einem Masterplan zum B-Plan Nr. 55 – Hafenstraße fixiert. Der Sachstand zur Entwicklung des Bebauungsplangebietes und die im Werkstattverfahren erarbeiteten Inhalte wurden in der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung am 21.11.2017 durch die UTB vorgestellt.

Für die im Rahmen des Werkstattverfahrens erarbeiteten und im Masterplan fixierten Zielstellungen der UTB für das B-Plangebiet wird eine erneute Änderung des von der Bürgerschaft im Juli 2017 beschlossenen Entwurfes (2. Durchgang) erforderlich. Der vorliegende Entwurf ist daher im Rahmen eines 3. Durchganges mit einer sich anschließenden erneuten öffentlichen Auslegung durch die Verwaltung anzupassen. Die erforderlichen Anpassungsbedarfe betreffen **im Wesentlichen** die folgenden Entwurfsinhalte:

- verkehrliche Erschließung und Verkehrskonzept,
- Einordnung eines „Mobility-Hubs“ in das Plangebiet,
- Veränderung von Baugrenzen innerhalb des Plangebietes,
- Veränderung der städtebaulichen Struktur zu einer stärkeren blockhaften Bebauung,
- Verlagerung der Planstraße A.

Der zwischen Stadt und UTB geschlossene Anhandgabevertrag sieht im Fall von sich aus dem Werkstattverfahren der UTB ergebenden Änderungserfordernissen vor, dass die Stadt die Änderungsbedarfe aufgreift und den politischen Entscheidungsträgern zur Beschlussfassung vorlegt. Angesichts der sich aus dem Werkstattverfahren ergebenden Anpassungsbedarfe werden neben einer inhaltlichen Entwurfsänderung auch die Aktualisierung bzw. Neuanfertigung verschiedener Gutachten (z. B. schalltechnische Untersuchung, verkehrstechnische Untersuchung etc.) erforderlich. Aufgrund des Umfangs kann die Änderung des Entwurfes für einen 3. Durchgang nicht kurzfristig realisiert werden. Insofern erfolgt mit dem vorliegenden Beschluss eine den Regelungen des Anhandgabevertrages Rechnung tragende Beauftragung der Verwaltung zur Erarbeitung des Entwurfes (3. Durchgang) unter Beteiligung der politischen Gremien.

Die sich in Folge des Werkstattverfahrens ergebenden Kosten für die Entwurfsüberarbeitung gehen entsprechend den Regelungen des Anhandgabevertrages zu Lasten der UTB.

Eine Zustimmung der politischen Gremien der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zum vorliegenden Masterplankonzept der UTB entfaltet keine Bindungswirkung für später im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens durch die politischen Gremien zu treffende Entscheidungen. Aufgrund der Entscheidung der Bürgerschaft im April 2017 über den Abschluss des Anhandgabevertrag mit UTB und die darin enthaltene Regelung, dass ggfs. durch das Werkstattverfahren notwendige Änderungen im B-Planverfahren von der Stadt zu übernehmen sind, geht die Verwaltung davon aus, dass eine inhaltliche Stellungnahme zu dem erarbeiteten Konzept nicht notwendig ist.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der sich durch die Überarbeitung der Planung ergebenden zeitlichen Verzögerungen sowie des bis Mitte Dezember 2017 noch nicht vorliegenden Verkehrswertgutachtens durch UTB der Wunsch geäußert wurde, die Fristen im Anhandgabevertrag zu verlängern und dazu Verhandlungen laufen.

Anlagen:

Masterplan der UTB Greifswalder Projektentwicklungsgesellschaft mbH zum B-Plan Nr. 55 – Hafensstraße -(Die Anlage ist als vorläufig zu betrachten, nach Überarbeitung durch die UTB wird diese ggf. im Gremienlauf noch aktualisiert.)

Erläuterung Masterplankonzept B-Plan 55_UTB