



BS-Beschluss öffentlich
B735-28/18

öffentlich: Ja
Drucksachen-Nr.: 06/1451
Erfassungsdatum: 03.05.2018

Beschlussdatum:
02.07.2018

Einbringer:
Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 -Technologiepark -Änderungsbeschluss

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	15.05.2018	6.12				
Ortsteilvertretung Innenstadt	30.05.2018	7.5		5	0	1
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	06.06.2018	6.4		14	0	0
Hauptausschuss	18.06.2018	6.12	auf TO der BS gesetzt	einstimmig	0	0
Bürgerschaft	02.07.2018	6.11		40	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 Änderungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 – Technologiepark - wie folgt:

- Der Bebauungsplan Nr. 6 - Technologiepark - soll gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Absatz 8 i. V. m. § 13a Absatz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in dem gekennzeichneten Bereich (Abgrenzung gemäß Plan Anlage 1) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert werden.

Ziel ist es, die eingeschränkte Gewerbefläche in ein Urbanes Gebiet gem. § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) für das Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen dienende Fläche umzuwandeln.

2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB wird gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 i. V. m. § 13 a Absatz 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Sachdarstellung/ Begründung

Die geplante 2. Änderung liegt im nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 6 - Technologiepark - . Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 6 - Technologiepark - ist seit dem 24.05.2005 rechtskräftig.

Im Änderungsbereich ist eingeschränktes Gewerbe sowie private Grünfläche festgesetzt. Die Einschränkungen umfassen die festgesetzten Schalleistungspegel auf den einzelnen Bauflächen. Im Bestand sind auf der Fläche Gebäude vorhanden, die sowohl zum Wohnen, als auch für gewerbliche, kulturelle und soziale Zwecke genutzt werden. Zudem werden in einigen Gebäuden gegenwärtig Flüchtlingsunterkünfte bereitgestellt.

Entsprechend § 246 Abs. 10 BauGB, kann bis zum 31.12.2019 in Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO, auch in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB) für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die mit den Flüchtlingsunterkünften verbundene Frist zur temporären Unterbringung von Flüchtlingen läuft somit zum 31.12.2019 ab. Ferner ist unsicher, ob eine Flüchtlingsunterkunft an diesem Standort länger benötigt wird, da der weitere Bedarf mittelfristig nicht abschätzbar ist. Dementsprechend würden einzelne Gebäude, die für die Wohnnutzung hergerichtet wurden, im Anschluss eine neue Nutzung benötigen, da Wohnen im Gewerbegebiet nicht zulässig ist. Es besteht das Risiko des Gebäudeleerstandes. Leerstehende Gebäude wirken sich negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild sowie auf das Umfeld aus.

Ein Vorhabenträger ist daran interessiert für einzelne Gebäude eine nachhaltige Nachnutzung zu schaffen, die planungsrechtlich über die 2. Änderung gesichert werden soll, damit ein zukünftiger Leerstand vermieden und eine positive städtebauliche Entwicklung für den Änderungsbereich befördert werden kann.

Das Gebiet weist in seinem Bestand eine große Heterogenität in seiner Nutzung auf, sodass sich in diesem Zusammenhang eine planungsrechtliche Nutzungszuweisung für eine mischgenutzte Fläche für Wohnen, Gewerbe sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen für eine zukünftige Entwicklung anbietet.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bestehenden Nutzungen aus Gewerbe, Kulturellem und Sozialem planungsrechtlich weiterhin zuzulassen und abzusichern und darüber hinaus im Rahmen der 2. Änderung Planungsrecht für dauerhaftes Wohnen zu schaffen. Eine entsprechende Nachfrage nach Wohnraum ist in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vorhanden. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 – Technologiepark – sollen dafür Flächen für ein urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden. Die festgesetzten privaten Grünflächen sowie die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen weiterhin gesichert werden.

Insofern zukünftig der Bedarf an Flüchtlingsunterkünften besteht, soll dieser planungsrechtlich über die Zulassung von Wohnen oder sozialen Einrichtungen im Änderungsbereich ermöglicht werden.

Geplant ist die derzeitige Geschossigkeit von bis zu 3 und 6 Vollgeschossen durch Festsetzungen zu Mindestgeschossigkeiten sowie Höhenfestsetzungen zu ergänzen.

Aufgrund der Lage innerhalb eines Siedlungsbereiches (Innenbereich) sowie der baulichen Vorprägung kann die 2. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Im Rahmen des Verfahrens ist gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 2 BauGB eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien durchzuführen, in der nachzuweisen ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Teilflächen des Änderungsbereiches befinden sich im privaten Besitz eines Vorhabenträgers. Der Bebauungsplan soll durch den Vorhabenträger auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages geändert werden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Universitäts- und Hansestadt Greifswald stellt im Planbereich gewerblich genutzte Flächen dar. Die Ziele des Bebauungsplans stimmen nicht mit der Darstellung im FNP überein, daher ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen.

Anlagen:

1. Plan der Abgrenzung des Änderungsbereiches