



Veröffentlichung des Stadtbauamtes im „Greifswalder Stadtblatt“ am 24. März 2023

Bekanntmachung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Bekanntmachung zum Bebauungsplan Nr. 14 - Hafen Ladebow - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zur sektoralen Abwägung zum Sachverhalt - Ergänzungsgebiet -

In der Sitzung am 19.10.2020 fasste die Bürgerschaft einen Beschluss zur Abwägung unter Berücksichtigung eines Ergänzungsgebiets (sektoralen Abwägung) und zur Billigung der ergänzten Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 – Hafen Ladebow –.

Die beschlossene Abwägung hat folgenden Wortlaut:

„Zum Sachverhalt - Ergänzungsgebiet - erfolgt hiermit eine sektorale Abwägung im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens zur Satzung des Bebauungsplans Nr. 14 – Hafen Ladebow –; Bürgerschaftsbeschluss B705-38/14:

a) Sachverhalt

In dem Normenkontrollverfahren zum Bebauungsplan Nr. 14 - Hafen Ladebow - vor dem Obergericht Mecklenburg-Vorpommern (OVG M-V) war die Universitäts- und Hansestadt Greifswald unterlegen, so dass in der mündlichen Verhandlung am 11.09.2019 der Bebauungsplan für unwirksam erklärt wurde; jedoch eine Revision zugelassen wurde.

Der Entscheidungsgrund des OVG M-V ist maßgebend mit der für fehlerhaft erachteten Lärmkontingentierung des Plangebiets begründet worden. Gerügt wird die Verletzung der §§ 1 Abs. 4 Nr. 2 Satz 1 sowie 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die vorgenommene Kontingentierung gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Dez. 2006), die Einschränkungen insbesondere für die Gewerbegebiete darstellen, erfordere eine gebietsübergreifende Planung, der ein darauf gerichteter planerischer Wille der Gemeinde zugrunde zu liegen hat. Es gehöre zu einer geordneten Städtebaupolitik, dass sich die Gemeinde darüber klar wird, ob und welche geeigneten Baugebiete nicht nur zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, sondern auch zukünftig die Funktion von Ergänzungsgebieten, in denen jeglicher Gewerbebetrieb zugelassen werden kann, übernehmen sollen. Der planerische Wille muss in geeigneter Weise dokumentiert sein.

b) Stellungnahme der Verwaltung

D. h. die Erklärung der Unwirksamkeit des Bebauungsplans durch das OVG M-V wäre nicht erfolgt, sofern in der Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf ein anderes Gewerbegebiet (Ergänzungsgebiet) verwiesen worden wäre, welches mit keiner oder einer Lärmkontingentierung belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen würde.

Die Stadt verfügt über ein gesamtstädtisches Gliederungskonzept für Gewerbe- und Industriegebiete, welches dem Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zu Grunde liegt. Das sogenannte Ergänzungsgebiet befindet sich im südwestlichen Bereich des Stadtgebiets.

Die Darstellung im Plan - Gewerbliche Bauflächen - im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan Stand 24.03.1998/Ergänzung 01.06.1999 macht deutlich, dass eine Konzentration von gewerblichen Bauflächen im südwestlich Stadtbereich entlang der Gützkower Landstraße besteht und hier der Schwerpunkt für die Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten gesetzt wird.

Die weiteren gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet tangieren verschiedene vorhandene und zu entwickelnde schutzwürdige Nutzungen, was ausschließlich die Entwicklung von Gewerbegebieten zur Folge hat. In einigen Bereichen sind selbst die Gewerbegebiete nur mit Regelungen zum Immissionsschutz entwickelbar.

An der Ladebower Chaussee und im Ortsteil Ladebow, der Seehafen Greifswald-Ladebow, befinden sich maritim bezogene Gewerbegebiete mit Alleinstellungsmerkmalen. Insbesondere der Seehafen Greifswald-Ladebow hat für die Universitäts- und Hansestadt Greifswalds als maritimes Tor zur Ostsee und mit Verbindung an die Binnenwasserstraßen über den Peenestrom eine stadtkonominisch hohe Bedeutung. Der Seehafen Greifswald-Ladebow ist der zweitgrößte deutsche Ölhafen an der Ostseeküste M-V und verfügt als einziges Gewerbegebiet Greifswalds über einen Großbahnanschluss.

So hat der Seehafen Greifswald-Ladebow infrastrukturelle und wirtschaftliche Bedeutung, auch für überörtliche Funktionen (vgl. regionalplanerische Zielstellung als Programmsatz 4.3.1 im rechtskräftigen RREP VP 2010 in Verbindung mit dem regionalplanerischen Grundsatz der bedarfsgerechten Weiterentwicklung des Hafenstandorts Ladebow (Kap. 6.4.4 (2) im RREP VP 2010).

Die Ausweisung von hafennahen, gewerblich nutzbaren Gebieten ist nur mit dem Bebauungsplan Nr. 14 - Hafen Ladebow - möglich. Ein Verzicht auf Gewerbegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 ist daher ausgeschlossen.

Im Flächennutzungsplan wird davon ausgegangen, dass die ausgewiesene Gesamtfläche für gewerbliche Bauflächen, von ca. 410 ha, kurz- bis mittelfristig ausreichend ist, um auch der Funktion Greifswalds als Teil-Oberzentrum gerecht zu werden. Darin ist das Gebiet Hafen Ladebow (Ordnungsnr. 12) mit 27,9 ha Bruttobauland enthalten.

Das o. g. Ergänzungsgebiet, besteht aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 18.1 - Herrenhufen Süd - und Nr. 22 - Helmhäger Berg - und ist damit planungsrechtlich gesichert. Diese Bebauungspläne setzen Gewerbe- und Industriegebiete ohne bzw. mit einer Lärmkontingentierung, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen würden, fest.

Angesichts der gesamtstädtischen Ziele für die Ortsteile Wieck und Ladebow hinsichtlich Wohnen, Tourismus und Erholung ist das Bebauungsplangebiet Nr. 14 - Hafen Ladebow - eingebettet in schutzwürdige Nutzungen. Daher wäre die Ausweisung von hinsichtlich Lärmemissionen uneingeschränkten Baugebieten nicht verträglich und wurde eine Kontingentierung der Baugebiete zum Teil mit dem Störgrad von eingeschränkten Gewerbegebieten vorgenommen. Dabei hat die Lärmkontingentierung nicht nur den Schutz der Umgebung des Plangebiets als Ziel, sondern primär, die sich aus dem gebotenen Schutz ergebende zulässige Lärmentwicklung gerecht unter städtebaulichen Prämissen auf die Baugebiete zu verteilen.

Städtebauliches Leitmotiv bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine konzentrierte und höhere Bebauung/bauliche Nutzung zwischen Friedrich-von-Hagenow-Straße und nördlicher Nordstraße, und entlang der Friedrich-von-Hagenow-Straße, der zentralen Erschließungsstraße, und eine Abstufung zu den nördlichen und südlichen Rändern des Bebauungsplangebiets hin. Die bauliche Differenzierung zwischen Zentral- und Randbereich ermöglicht u.a. auch die Errichtung von Gebäuden, die großflächigen baulichen Lärmschutz für die Nachbarschaft vor den Emissionsquellen des Hafenumschlages und

dem baustoffverarbeitenden Gewerbe bilden. Diesem Differenzierungsmodell unterliegen auch die Ausweisungen von Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Baumasenzahl sowie der Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 unter besonderer Berücksichtigung der Sondergebiete Hafen angrenzend an den Greifswalder Bodden (siehe die Begründung zum Bebauungsplan).

Das Bebauungsplangebiet Nr. 14 ist Bestandteil einer gesamtstädtischen Gliederung von Gewerbe- und Industriegebieten gem. § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Verwiesen wird auf das Ergänzungsgebiet im Südwesten des Stadtgebiets, die Bebauungspläne Nr. 18.1 - Herrenhufen Süd - und Nr. 22 - Helmshäger Berg - , die Gewerbe- und Industriegebiete festsetzen, die mit keiner oder einer Lärmkontingentierung belegt sind, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebe ermöglichen würden.

c) Beschluss der Bürgerschaft

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 – Hafen Ladebow – ist gemäß der Stellungnahme der Verwaltung zu ergänzen. Die Ergänzungen in der Begründung sind zwecks besserer Nachvollziehbarkeit mit dem „Änderungsmodus“ hervorzuheben. Der Bebauungsplan selber bedarf keiner Änderung.

Die o.g. sektorale Abwägung stellt eine Ergänzung des Satzungsbeschlusses B705-38/14 zur Planerhaltung des Bebauungsplans Nr. 14 - Hafen Ladebow -, dar.“

Zu informatorischen Zwecken ist diese Bekanntmachung ab dem Tag ihrer ortsüblichen Bekanntmachung im "Greifswalder Stadtblatt" auch im Internet unter der Adresse - <https://www.greifswald.de/de/verwaltung-politik/ortsrecht/oeffentliche-bekanntmachungen/> - aufrufbar.

Auf die Datenschutzerklärung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wird ausdrücklich aufmerksam gemacht - <https://www.greifswald.de/de/datenschutzerklaerung/>.

Greifswald, den 10.03.2023


Der Oberbürgermeister

