



Stadtbauamt
Abt. Stadtentwicklung/untere Denkmalschutzbehörde

29.03.2021
Schu./Tel. -4232

Bebauungsplan Nr. 14 - Hafen Ladebow -

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Ziele des Bebauungsplans

Der Seehafen Greifswald-Ladebow ist von großer wirtschaftlicher und entwicklungspolitischer Bedeutung für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, des vormals militärisch genutzten Hafens, zu dem Seehafen Greifswald-Ladebow erfolgte die Aufstellung dieses Bebauungsplans.

Über den Bebauungsplan soll eine sinnvolle Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen auf dem Hafengelände bei Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe gesteuert und die Erschließung gesichert werden. Der Bebauungsplan enthält dazu die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Dabei ist eine verträgliche Verknüpfung mit den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen zu erreichen. Dies sind insbesondere die Wohnstandorte Wieck und Ladebow und die angrenzenden Kleingärten. Zu beachten ist der Greifswalder Bodden mit seiner geschützten Küste, dem europarechtlichen FFH- und Vogelschutzstatus. Die qualitätsvolle und empfindliche städtebauliche Situation des Ortsteils Wieck in unmittelbarer Nähe des Hafens ist ebenso zu berücksichtigen, wie aus reichende Entwicklungsmöglichkeiten des Ortsteils Ladebow.

Mit dem Bebauungsplan ist Planungssicherheit und Baurecht zur Entwicklung des Seehafens Greifswald-Ladebow als Gewerbe- und Industriehafen insbesondere von umschlagsaffinem Gewerbe unter Nutzung des vorhandenen Schienentransportweges sowie der Wasserstraßen geschaffen worden. Entsprechend sind nicht nur hinsichtlich des Lärms eingeschränkte Gewerbegebiete, sondern auch Sondergebiete mit speziellen Zweckbestimmungen festgesetzt. Auf Grund der bestehenden Voraussetzungen für den Umschlag von flüssigen Gefahrgütern (Heizöl EL und Dieselkraftstoff) und deren Lagerung, wird ein Ausbau dieser Spezialisierung, die in Vorpommern ein Alleinstellungsmerkmal des Hafens darstellt, angestrebt. Anzumerken ist, dass der bestehende Betrieb wegen der vorhandenen Lagerkapazitäten den erweiterten Pflichten der 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (Störfall-Verordnung) unterliegt.

Die Entwicklung eines angrenzenden Sportboothafens bleibt grundsätzlich möglich.

Ohne Bebauungsplan wären Bauanträge für Neuansiedlungen nach § 34 BauGB zu beurteilen und ggf. genehmigungsfähig. Eine Fehlentwicklung wäre daher nicht ausgeschlossen, da die Herstellung und Sicherung einer städtebaulichen Ordnung nach § 34 BauGB nicht regelbar ist. Städtebauliche Aspekte wie die Abstandsgrünflächen zwischen Wohnnutzung und Gewerbe, die Regelung zu den Bauhöhen zum Schutz des Landschaftsbildes sowie die Festsetzung der, im Hinblick auf die schutzwürdigen angrenzenden Nutzungen so wichtigen, Lärmkontingentierung, können nur mit dem Bebauungsplan erfolgen.

Der Bebauungsplan schafft eine Beurteilungsgrundlage für neue Gewerbebetriebe und vorhandene, genehmigte, gewerbliche Nutzungen; denn auch diese Gewerbebetriebe unterliegen einer dynamischen Anpassung an den Stand der Technik gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

Verfahrensablauf

Das Verfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss am 11.11.1993 eingeleitet. Diesem Beschluss gingen umfangreiche städtebauliche Begutachtungen und Prognosen zur Entwicklung auf der Basis von Bestandsanalysen voraus.

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Plans im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand durch öffentlichen Aushang des Vorentwurfs mit Begründung vom 09.03.1994 bis zum 15.04.1995 statt. Die Öffentlichkeit gab Stellungnahmen zur Verlegung der Kfz-Zufahrt des privaten Nordhafens, zum Lärmschutz der Kleingärten und der Wohnnutzung, zur Ablehnung der Überplanung von Kleingärten als Gewerbegebiet und zur geplanten Ausweisung des ehemaligen Kiesspülfeldes im Norden als Naturdenkmal unter der Aufgabe der Nutzung als Bauzusatzstofflagerfläche ab.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 09.03.1994 bis zum 15.04.1994 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, auch zur Äußerung ihrer Belange zur vorhandenen Umweltsituation bezugnehmend auf eine ggf. durchzuführende Umweltverträglichkeitsprüfung aufgefordert.

Es wurden Anregungen zu der besonderen Bedeutung des nördlichen Planbereichs (Kiesspülfeld), als vegetationslose Strand- und Geröllabschnitte für Natur- und Artenschutz und Landschaftspflege im Zusammenhang mit dem Verzicht von Gewerbe- und Industriegebietsausweisungen vorgebracht sowie auf die natürliche Eignung des Plangebiets für Fremdenverkehr und Erholung hingewiesen. Weiterhin wurden die Sicherung der Entwicklungsinteressen und -möglichkeiten der vorhandenen Gewerbe- und Industrieunternehmen sowie die Erstellung eines Lärmgutachtens gefordert. Es wurde deutlich, dass konträre Interessenlagen planerisch zu bewältigen sind.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden abgewogen und entsprechend in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet.

Nach Beschluss des Entwurfs am 06.10.1994 erfolgte unter zusätzlicher Berücksichtigung von Altlastverdachtsflächen, dessen Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung einschließlich eines Grünordnungsplans (Zwischenbericht vom 24.10.1994) wurde in der Zeit vom 17.11.1994 bis zum 23.12.1994 öffentlich auslegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.11.1994 zum Entwurf beteiligt und über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Die planerischen Aussagen für den nördlichen Bereich wurden von der unteren Naturschutzbehörde zum Schutz des Lebensraums für Küsten bewohnende Tierarten als geeignet angesehen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans wurden die Ergebnisse eines Schallgutachtens berücksichtigt. Dies kam zu dem Ergebnis, dass bereits ohne Gewerbeerweiterungen die städtebaulichen Orientierungswerte (ORW) gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - Teil 1 überschritten sind. Es sollten in dem jeweiligen Gebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig sein, deren beurteilter Flächenschalleistungspegel die Höchstwerte gemäß DIN 18005 bzw. den Entsprechungswert des Schalleistungsbeurtei-

lungspegels der installierten Gesamtanlagen auf dem Gebiet nicht überschreitet. Um eine Verschlechterung der Immissionssituation zu vermeiden, ist die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln von den Trägern öffentlicher Belange befürwortet, jedoch von den vorhandenen Gewerbebetrieben mit der Begründung, dass diese nur bei Neuplanung anwendbar seien und die bestehende Gemengelage nicht ausreichend Berücksichtigung fand, abgelehnt worden.

Die geplanten mindestens 5 m hohen Schallschutzanlagen wurden von Kleingärtnern und angrenzenden Gewerbebetrieben im nördlichen Bereich des Bebauungsplans abgelehnt. Auf der Basis dieses Entwurfs erfolgte die Errichtung von Erschließungsstraßen und der Lärmschutzanlagen im Süd-Osten des Plangebiets.

Zwischenschritte

Im weiteren Verfahren galt es, insbesondere die Immissionskonflikte planerisch zu fassen. Die Erarbeitung des Entwurfs (2. Durchgang); Stand 27.11.1995, schloss sich unmittelbar an die öffentliche Auslegung des o.g. Entwurfs (1. Durchgang) an.

Allerdings stellte sich die gewählte Herangehensweise zur planerischen Lösung der Lärmimmissionssituation über die Regelung von schalltechnischen Beurteilungspegeln an der Grenze des Bebauungsplangebiets zu den schutzwürdigen Nutzungen (Zaunwerte) auf Grund der Vielzahl von Emittenten als rechtswidrig heraus und konnte nicht weiterverfolgt werden.

Es folgte die Erarbeitung der Schallimmissionsprognose GP 320/99 mit der Ausweisung von Immissionswirksamen Flächenbezogenen Schalleistungspegeln zunächst lediglich für die zu diesem Zeitpunkt zwischengenutzten gewerblichen Bauflächen und nicht für die vorhandenen gewerblich genutzten Flächen. Die Schallimmissionssituation von 1999 war durch eine verhältnismäßig hohe Lärmbelastung, verursacht durch einen hohen Güterumschlag, gekennzeichnet. Die gewachsene Gemengelage wurde berücksichtigt, indem für angrenzende Wohngebiete und Kleingartenanlagen Geräuschimmissionen bis zu 5 dB(A) über dem städtebaulichen ORW für allgemeine Wohngebiete, aber nicht über die zulässigen ORW für Mischgebiete, hingenommen wurden. Diese Prognose war Basis für die Aufstellung der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 56 - Nördlich Max-Reimann-Straße - und 101 - Thomas-Müntzer-Straße - zur Entwicklung allgemeiner Wohngebiete. 2001 wurde die Schallimmissionsprognose GP 418/00 erstellt, um die Immissionsbelastung durch die Häfen Ladebow und Wieck im Bereich des geplanten Sportboothafens beurteilen zu können.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass erst mit der DIN 45691, Geräuschkontingentierung, Dezember 2006 das planerische Instrument zur Erfassung der vorhandenen Lärmsituation und der Ausweisung von Emissionskontingenten für die bereits gewerblich genutzten und die für eine Neuplanung vorgesehen Gewerbegebiete geschaffen wurde. Es ist festzustellen, dass sich im Vergleich zu den in der Schallimmissionsprognose GP 320/99 ausgewiesenen Immissionswirksamen Flächenbezogenen Schalleistungspegeln nach dem in der Schalltechnischen Untersuchung 3299/12 angewendeten Verfahren zur Geräuschkontingentierung nach DIN 45 691 durchgängig geringere Werte bei der Kontingentierung ergeben. Die Ergebnisse des Schallgutachtens GP 320/99 können nicht mit den Ergebnissen der Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 verglichen werden, da bei der Ausbreitungsrechnung nach DIN 45691 lediglich die Entfernungsdämpfung angesetzt wird. Mit den Festsetzungen nach DIN 45691 erfolgt keine über die Festsetzungsvorschläge des Gutachtens GP 320/99 hinausgehende Einschränkung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen.

Unter Berücksichtigung der DIN 45691 wurde der Entwurf (2. Durchgang); Stand

31.08.2012, erarbeitet, der zur Beschlussfassung durch die Bürgerschaft kam.

Zuvor wurde allerdings ein Entwurf (2. Durchgang); Stand März 2006, unter Berücksichtigung eines Sondergebiets Maritimer Gewerbepark erarbeitet. Ziel war es hier entsprechend des 2005 eingeleiteten Raumordnungsverfahrens u.a. einen Sportboothafen planerisch vorzubereiten. Dieser Entwurf wurde verworfen. Das Raumordnungsverfahren wurde 2012 u.a. wegen des Fehlens eines Investors eingestellt.

Ein weiterer Entwurf (2. Durchgang); Stand 24.10.2007, wurde u.a. auf der Grundlage des Hafentwicklungsplans von März 2002 mit der Zielstellung „Langfristige Hafentwicklung unter Einbeziehung des Ansiedlungsprofils Logistik- und Veredlungszentrum für flüssige Gefahrgüter, chemische Grundstoffe und biologische Ölprodukte“ erarbeitet. Dieser Entwurf fand im politischen Raum keine Mehrheit und wurde ebenfalls verworfen.

Nach zwischenzeitlichen Bestrebungen, gemäß Beschluss der Bürgerschaft vom 25.09.2009, für das Hafengebiet schwerpunktmäßig immissionsarme, gewerbliche und maritim-touristische Nutzungen zu verfolgen, ist mit Beschluss der Bürgerschaft am 07.11.2011 die Erarbeitung des Bebauungsplans zur Entwicklung des Seehafens Greifswald-Ladebow als Gewerbe- und Industriehafen bekräftigt und konkretisiert worden, u.a. mit der Prämisse, dass die Entwicklung eines Sportboothafens möglich bleiben soll.

Weiterer Verfahrensablauf

Da zwischen der Beteiligung zum Entwurf und zum Entwurf (2. Durchgang) ein Zeitraum von ca. 19 Jahren liegt, ist Anfang 2012 mit ausgewählten Trägern öffentlicher Belange ein Scoping (z.B. mit Anschreiben vom 11.05.2012) durchgeführt worden.

Bei der Erarbeitung des Entwurfs (2. Durchgang); Stand 31.08.2012, sind die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf nach Abwägung beachtet und weitere Fachgutachten zugrunde gelegt worden.

Der Entwurf (2. Durchgang); Stand 31.08.2012, wurde am 29.10.2012 beschlossen. Dabei wurde von der Ausweisung von Industriegebieten Abstand genommen; es erfolgte die Festsetzung von Gewerbe- und Sondergebieten mit den Zweckbestimmungen Hafen, Hafen affines Gewerbe bzw. Tanklager.

Darüber hinaus wurde die Plangrenze zurückgenommen. Im Norden betrifft das die Flächen - Bauzusatzstofflager mit Betreiben einer Kiesklassier- und Brecheranlage auf dem ehemaligen Kiesspülfeld -. Eine Verfestigung der Lagerfläche neben Kleingartenanlagen in hochwassergefährdeten Höhenlagen als Gewerbegebiet ist nicht anzustreben. Weiterhin befinden sich dort Brut- und Rastvorkommen von geschützten Vogelarten, wobei die in den 1990er Jahren angestrebte Ausweisung als Naturdenkmal aus naturschutzrechtlichen und -fachlichen Gründen nicht vorgenommen wurde. Zwischenzeitlich wurde der Greifswalder Bodden als Bestandteil des europäischen Schutzgebiets Natura 2000 ausgewiesen. Die Reduzierung im Süden erfolgte, da sich hier der planfestgestellte Küstenschutz anschließt, der lediglich als Planaussage nachrichtlich übernommen worden wäre. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde der Bebauungsplan Entwurf (2. Durchgang) mit Begründung einschließlich Umweltbericht in der Zeit vom 24.01.2013 bis zum 27.02.2013 öffentlich auslegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.01.2013 zu diesem Entwurf beteiligt und über die öffentliche Auslegung benachrichtigt. Weiterhin wurde darum gebeten, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Eine Wiederholung der öffentlichen Auslegung wurde auf Grund der Änderung der Hauptsatzung erforderlich und fand vom 06.06.2013 bis zum 10.07.2013 statt. Eine weitere Wiederholung wurde auf Grund von Gerichtsurteilen zu Aussagen der Bekanntmachung vom 26.09.2013 bis zum 30.10.2013 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden wiederholt mit Schreiben 23.09.2013 um eine Stellungnahme bis zum 28.10.2013 gebeten.

Im Rahmen der Auslegungen des Entwurfs (2. Durchgang) wurden einerseits viele Anregungen gegen eine Intensivierung der gewerblichen Nutzung, den betriebsbedingten Verkehr und die damit einhergehenden Immissionen geäußert. Andererseits wurden von einer ansässigen Firma u.a. Forderungen zur Ausweisung von Industriegebieten mit höheren Emissionskontingenten vorgebracht.

Weitere Anregungen bezogen sich gegen die Überplanung von Kleingartenparzellen im Eingangsbereich des Hafens und die Begrenzung von Einzelhandel mit 400 m² Verkaufsfläche.

Es erfolgte die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gemäß § 1 BauGB.

Die Bürgerschaft beschloss am 19.02.2014 die Satzung; Stand 29.01.2014, zum Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B). Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Der Beschluss zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 - Hafen Ladebow - ist am 23.04.2014 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan trat mit Ablauf des Erscheinungstages in Kraft.

Am 29.05.2020 erfolgte eine erneute Bekanntmachung der Satzung des Bebauungsplans. Hiermit wurde der Hinweis auf die Möglichkeit des Einsehens in die, für die Planung zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen/Normen (wie die DIN-Vorschriften), bekanntgemacht. Damit ist die aktuelle Rechtsprechung berücksichtigt worden und wird bezweckt, dass der Bebauungsplan nicht aus diesem formalen Grund unwirksam werden könnte. Der Bebauungsplan wurde rückwirkend zum 24.04.2014 in Kraft gesetzt.

Ergänzendes Verfahren (sektorale Abwägung)

Eine im Plangebiet ansässige Firma hat an das Obergerverwaltungsgerichts Mecklenburg-Vorpommern (OVG M-V) einen Antrag zur Normenkontrolle gestellt.

In dem Verwaltungsstreitverfahren vor dem OVG M-V war die Universitäts- und Hansestadt Greifswald unterlegen, so dass das OVG M-V aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 11.09.2019 den Bebauungsplan Nr. 14 - Hafen Ladebow - für unwirksam erklärte; jedoch eine Revision zuließ.

Der Entscheidungsgrund des OVG M-V ist maßgebend in 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 gebietsübergreifenden Planung, der ein darauf gerichteter planerischer Wille der Gemeinde zugrunde zu liegen hat. D.h., wenn 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, hätte die für fehlerhaft erachtete Kontin-

gentierung wohl nicht zu der Auffassung des OVG M-V, dass der Plan unwirksam sei, geführt.

Die Stadt hat mit Schreiben vom 29.10.2019 gegen das Urteil des OVG M-V Revision beim Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) eingelegt und die Aufhebung des Urteils beantragt.

Am 19.10.2020 beschloss die Bürgerschaft zur Heilung des Bebauungsplans, unabhängig von dem noch ausstehenden BVerwG-Urteil, eine sektorale Abwägung bei unverändertem Satzungsplan (Stand 29.01.2014). Die erneute Bekanntmachung im Greifswalder Stadtblatt erfolgte am 26.02.2021. Der Bebauungsplan wurde rückwirkend zum 24.04.2014 in Kraft gesetzt.

Umweltbelange

Für den Seehafen Greifswald-Ladebow wurde zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Bebauungsplan mit einer Gesamtfläche von 33,8 ha beschlossen. Es soll eine mit den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen, also insbesondere den Wohnstandorten, Kleingartenanlagen und dem Natura 2000-Gebiet Greifswalder Bodden verträgliche Intensivierung der baulichen Nutzung erreicht werden. Für die vorhandenen, genehmigten gewerblichen Nutzungen ist der Bestandsschutz zu gewährleisten. Der Anlagenbetrieb hat sich am Stand der Technik zu orientieren.

Naturschutz

Die Flächen des städtischen Hafens Ladebow waren lange vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens vollständig genutzt und teilweise bebaut. Insoweit ergibt sich durch die derzeitige und weiterhin geplante Nutzung als Gewerbe- und Industriehafen mit einer Nutzungsintensivierung zur Erhöhung der Rentabilität grundsätzlich keine andere Situation. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wurde daher in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde nicht zur Anwendung gebracht.

Hinsichtlich der Natura 2000-Gebiete erfolgte eine FFH-Verträglichkeitsvoruntersuchung nach § 34 BNatSchG (Anlage 4 der Begründung) mit dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des EU-Vogelschutzgebiets „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ in seinen für die Erhaltungsziele oder Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann.

Zur Beurteilung der Belange des Artenschutzes wurde der spezielle artenschutzrechtliche Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG (Anlage 3 der Begründung) unter Einbeziehung des nördlichen Bereichs (ehemaliges Kiesspülfeld außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) erarbeitet.

Mit dem Umweltbericht wurden die prognostizierbaren Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange (Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter) erfasst und bewertet. Mit Realisierung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wird die Beeinträchtigung aller Schutzgüter auf ein geringes Maß reduziert. Die Vermeidungsmaßnahmen betreffen die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln und unter Berücksichtigung der Larven des Nachtkerzenschwärmers sowie Maßnahmen zum Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild durch Pflanzung von Bäumen insbesondere im Bereich der Thomas-Müntzer-Straße und die landschaftsbildangepasste farbliche Gestaltung von Baukörpern höher als 15 m.

Im Ergebnisse der Umweltprüfung werden für die Schutzgüter keine bzw. geringe bis mittlere bau-, anlagen- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen prognostiziert.

Zusammengefasst bewirkt die bauliche Weiterentwicklung des Hafens keine schwerwiegenden Beeinträchtigungen für die Umwelt.

Die Wahrscheinlichkeit des Auftretens schwerer Havarien wird über die gesetzlichen Vorschriften des Umweltrechts und der Schiffssicherheit weitestgehend minimiert.

Gegen die Emission von Schadstoffen sind geeignete Vorkehrungen (Havariepläne) gemäß Stand der Technik zu treffen. Störfallbetriebe haben technische, organisatorische und managementspezifische Vorkehrungen und Maßnahmen vorzubereiten um nach Art und Ausmaß der möglichen Gefahren Störfälle zu verhindern.

Immissionsschutz

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens entspannte sich die Immissionssituation im Plangebiet auf Grund des rückläufigen Güterumschlags.

Zur Beurteilung der Lärmemissionen wurde die - Schalltechnische Untersuchung Bericht 3299/12 - (Anlage 1 und 2 der Begründung) erstellt. Mit dieser Untersuchung wurden einzuhaltende Planwerte für die schutzbedürftige Bebauung festgelegt. Im Bebauungsplan sind diese mit Immissionsorten verortet und mit einem einzuhaltenden Immissionskontingent Tag/Nacht belegt, die unter Beachtung der ermittelten gewerblichen Vorbelastung gewährleisten, dass die Gesamt-Immissionswerte an der schutzwürdigen Bebauung flächendeckend eingehalten werden. Das Gutachten stellt fest, dass der Gesamt-Immissionswert unter Berücksichtigung der Gemengelage an den maßgeblichen Immissionsorten durch die Vorbelastung außerhalb des Bebauungsplangebiets unterschritten und Potential für die Kontingentierung für die gewerblichen Baugebiete gegeben ist. Entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung wurden für die Baugebiete innerhalb des Bebauungsplans Emissionskontingente nach DIN 45691 - Geräuschkontingentierung - festgesetzt.

Hinsichtlich der Staubimmissionen erfolgten 2001 und 2004 gutachterliche Untersuchungen mit dem Ergebnis, dass die Jahresmittelwerte im Bereich der Irrelevanzgrenze nach TA Luft liegen.

Geruchsimmissionen, die die Geruchsschwelle überschreiten, und unzulässige Erschütterungen treten im Plangebiet nicht auf.

Eine unzulässige Vorbelastung bei Gerüchen, Staubimmissionen und Erschütterungen ist im Plangebiet nicht zu verzeichnen und damit die Notwendigkeit von gutachterlichen Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplans nicht gegeben.

In den bauordnungsrechtlichen bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren wird bei der Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkung eines Vorhabens generell die Vorbelastung mit berücksichtigt. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass es an den maßgeblichen Immissionsorten (schutzwürdige Nutzungen) zu keinen erheblichen Belästigungen im Sinne von § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) kommt und die Belange des § 50 BImSchG gewahrt bleiben.

Altlasten

Zur abschließenden Bearbeitung der Altlastenproblematik wurde der „Ergebnisbericht Detailuntersuchung der Altlastenverdachtsflächen im Gebiet des B-Planes Nr. 14 - Hafen Ladebow“ vom 22.02.2013 erarbeitet.

Die 9 Altlastenflächen sind gemäß dem o.g. Ergebnisbericht in den Bebauungsplan Teil A und B als Kennzeichnung aufgenommen worden. Die Kontaminationen sind in Abhängigkeit von der weiteren Nutzung des jeweiligen Grundstücks zu beseitigen.

Die Sanierung der Altlasten ist vom Grundstückseigentümer sicher zu stellen und zwingend fachtechnisch zu begleiten. Im Falle künftiger Erdarbeiten wird Boden als gefährlicher Abfall anfallen. Die Genehmigung der Bebauung erfolgt erst nach Bestätigung und Abschluss der Altlastensanierung.

Für die Altlast Nr. 5. - Soll/Teich - ist eine kurzfristige Beräumung zu veranlassen; der Grundstückseigentümer wurde dazu aufgefordert.

Abschießendes Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der Auslegungen des Bebauungsplans-Vorentwurfs, -Entwurfs und -Entwurfs (2. Durchgang) äußerten viele Bürger Anregungen gegen eine Intensivierung der gewerblichen Nutzung, betriebsbedingtem Verkehr und einhergehenden Immissionen.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern regte auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft von Gewerbegebieten, Wohn- und Freizeitnutzungen an, über die Änderung von Festsetzungen des Bebauungsplans, u.a. in Anlehnung der Anwendung des Abstandserlasses (NRW), schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Minimum zu reduzieren. Diese und auch die Anregungen gegen die Überplanung von 10 Parzellen des Kleingartenvereins „Frieden“ mit dem eingeschränkten Gewerbegebiet 7 und die Begrenzung von Einzelhandel mit 400 m² Verkaufsfläche wurden erläuternd entkräftet bzw. fanden im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange keine oder lediglich teilweise Berücksichtigung. Die Anregungen der ansässigen Firmen, um sich am Standort weiterentwickeln zu können, wurden berücksichtigt. Damit ist eine dynamische Anpassung an den Stand der Technik und eine Entwicklung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Nutzung gewährleistet. Dazu sind alle Baugebiete hinsichtlich Lärmemissionen eingeschränkt worden. Der Anregung zur Ausweisung von Industriegebieten wurde zum Schutz der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen nicht Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar, d.h. es wird nicht für eine bestimmte bauliche Nutzung Baurecht geschaffen. Mit dem Bebauungsplan werden schädliche Umwelteinwirkungen vermieden bzw. unter Beachtung der Zielstellung zur Intensivierung der gewerblichen Nutzung auf ein Minimum reduziert und Bestandsnutzungen und deren Entwicklung weiterhin gewährleistet.

Dazu sind Emissionskontingente gemäß DIN 45691 und das zulässige Maß sowie die zulässige Art der baulichen Nutzungen festgesetzt. Im Ergebnis wurde so der Rahmen von baulichen Nutzungen definiert. Ob eine bauliche Nutzung dann tatsächlich genehmigungsfähig ist, wird in dem erforderlichen Baugenehmigungsverfahren oder ggf. in der Genehmigung gemäß BImSchG unter Berücksichtigung der TA Luft und Geruchsrichtlinie M-V entschieden. Die Prüfung der Bauvorhaben zielt auf die Einhaltung des § 50 BImSchG ab, um zu gewährleisten, dass es in Gebieten, in denen gewohnt wird und in sonstigen schutzbedürftigen Gebieten zu keinen schädlichen Umweltauswirkungen nach § 3 BImSchG kommen wird.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern erklärte in seinen Stellungnahmen, dass der Bebauungsplan mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) stellt für den Planbereich einen Tourismusentwicklungsraum und ein Vorbehaltgebiet für den Küstenschutz dar. Zudem ist der Standort als regional bedeutsamer Hafen gekennzeichnet. Der Bebauungsplan entspricht dem Programmsatz 6.4.4 (2) RREP VP zu Schiffsverkehr und Häfen.

Der Bebauungsplan ist grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald entwickelt. Die Abweichungen im Bereich der im Flächennut-

zungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen durch im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiete hafenaaffines Gewerbe und Tanklager sollen mit einem Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan ausgeräumt werden.

Ergänzendes Abwägungsergebnis (sektorale Abwägung)

Die Stadt verfügt über ein gesamtstädtisches Gliederungskonzept für Gewerbe- und Industriegebiete auf der Ebene der vorbereitenden Planung (Flächennutzungsplan). Der Schwerpunkt liegt im südwestlichen Bereich des Stadtgebiets, also ein so genanntes Ergänzungsgebiet.

Zum anderen, ist der Hafen Ladebow der einzige Seehafen Greifswalds und das einzige Gewerbegebiet mit einem Gleisanschluss an das Großbahnnetz. Weiterhin hat der Seehafen Greifswald-Ladebow infrastrukturelle und wirtschaftliche Bedeutung, auch für überörtliche Funktionen (vgl. regionalplanerische Zielstellung als Programmsatz 4.3.1 im RREP VP 2010 in Verbindung mit dem regionalplanerischen Grundsatz der bedarfsgerechten Weiterentwicklung des Hafenstandorts Ladebow (Kap. 6.4.4 (2) im RREP VP 2010). Es erfolgt ein Umschlag mit flüssigen Gefahrgütern welches eine Spezialisierung als Alleinstellungsmerkmal der Häfen in Vorpommern darstellt. Die Ausweisung von hafennahen, gewerblich nutzbaren Gebieten ist nur mit dem Bebauungsplan Nr. 14 möglich. Ein Verzicht auf Gewerbegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 ist daher nicht möglich.

Der Bezug zu dem Ergänzungsgebiet, welches mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 18.1 - Herrenhufen Süd - und Nr. 22 - Helmsäger Berg - (mit Gewerbe- und Industriegebieten ohne bzw. einer Lärmkontingentierung, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen würden) planungsrechtlich gesichert ist, wurde in die Abwägung eingestellt und ergänzend in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 - Hafen Ladebow - aufgenommen. Die Abwägung stellt sich als sektorale Abwägung, beschränkt auf den Sachverhalt - Ergänzungsgebiet - dar. Die Ergänzungen in der Begründung sind zwecks besserer Nachvollziehbarkeit mit dem „Änderungsmodus“ hervorgehoben. Der Bebauungsplan selber bedarf keiner Änderung.

Stadtrat, Jalla- Hartmann