

Bebauungsplan Nr. 87 - Herrenhufen Nord - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Ziel des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist die Revitalisierung einer in großen Teilen brach gefallenen Gewerbefläche zu einem städtebaulich geordneten Industrie- und Gewerbegebiet. Über den Bebauungsplan soll eine sinnvolle Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen bei Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe gesteuert und die völlig ungeordnete innere Erschließung geordnet werden. Dabei ist eine Verträglichkeit insbesondere mit den Wohnstandorten in der Stadtrand siedlung und den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen entlang der Gützkower Landstraße zu erreichen.

Mit dem Bebauungsplan ist Planungssicherheit und Baurecht zur Entwicklung von hinsichtlich Einzelhandel und Lärm eingeschränkten Gewerbe- und Industriegebieten geschaffen worden. Der Bebauungsplan enthält dazu die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und weitere städtebauliche Aspekte, wie die Abstandsgrünflächen zwischen Wohnnutzung und Gewerbe sowie Regelungen zu den Bauhöhen u.a. zum Schutz des Landschaftsbildes/der Sichtbeziehung auf die Innenstadt und Festsetzungen zur Lärmemissionskontingenten. Der Bebauungsplan schafft damit nicht nur eine Beurteilungsgrundlage für neue Gewerbebetriebe sondern auch für vorhandene, genehmigte, gewerbliche Nutzungen.

Verfahrensablauf

Das Verfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 08.06.2009 eingeleitet. Diesem Beschluss gingen umfangreiche Untersuchungen, wie das Nutzungskonzept von 1992 und die Machbarkeitsstudie von 1999 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 04.02.2010 bis zum 05.03.2010 statt. Mit Schreiben vom 02.02.2010 wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange u.a. zur Äußerung ihrer Belange zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Es wurden Anregungen abgegeben zur Öffnung eines Teilstücks des Grabens 25, zur Geräuschkontingentierung der Baugebiete im Ergebnis einer Aktualisierung des vorliegenden Lärmgutachtens sowie zur Berücksichtigung der Ergebnisse von Bodenuntersuchungen bzgl. Altlasten und Bodenbelastungen durch vormalige Nutzungen. Weiterhin wurden von Bürgern Anregungen zur Notwendigkeit und technischen Gestaltung der Regenrückhaltebecken geäußert.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden abgewogen und entsprechend in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet. Von der Ausweisung eines Sondergebietes Energiegewinnung, speziell für die Nutzung für Photovoltaikfreianlagen, wurde abgese-

hen. Mit dem Entwurfsbeschluss am 28.06.2010 wurde der Planungsstand für die vorzeitige Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 125 BauGB erreicht. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung wurde in der Zeit vom 22.07.2010 bis zum 24.08.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.07.2010 zum Entwurf beteiligt und über die öffentliche Auslegung benachrichtigt. Mit dem Entwurf wurden insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Einwerbung von Fördermitteln zur Revitalisierung der Gewerbebranche geschaffen. Die Aktualisierung der vorliegenden Lärmgutachtens von 2005 lag noch nicht vor, somit war zwangsläufig die Erarbeitung eines erneuten Entwurfs erforderlich.

Mit dem Entwurf (2. Durchgang) erfolgte die Einarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung 2080E1/10, dies erforderte u.a. neben der Festsetzung von Emissionskontingenten eine Überarbeitung der Baugebiete hinsichtlich Fläche und Lage. Weiterhin wurde für einen Bereich des Bebauungsplans Nr. 6 - Technologiepark - eine Ersetzung der Festsetzungen vorbereitet. Der Entwurf (2. Durchgang) beachtet die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf und wurde am 25.02.2013 beschlossen. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde der Bebauungsplan Entwurf (2. Durchgang) mit Begründung einschließlich Umweltbericht in der Zeit vom 27.06.2013 bis zum 31.07.2013 öffentlich auslegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.06.2013 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 von Gerichtsurteilen zu Aussagen der Bekanntmachung vom 20.02.2014 bis zum 24.03.2014 durchgeführt. Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde waren Festsetzungen zum Arten und Biotopschutz zu überarbeiten. Verschiedene Versorgungsleitungen wurden zwischenzeitlich verlegt. Der Entwurf (2. Durchgang) wurde daher nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Änderungen berührten nicht die Grundzüge der Planung. Gemäß § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB wurden daher die berührten Behörden und den sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.03.2014 zur Stellungnahme aufgefordert. Da die betroffene Öffentlichkeit nicht abgrenzbar war, erfolgte eine öffentliche Auslegung des Entwurfs (2. Durchgang); vereinfachte Änderung, vom 27.03.2014 bis zum 30.04.2014. Die Änderungen betrafen die Präzisierung/Fortschreibung von Maßnahmen zum Biotop- und Artenschutz, mit Rücknahme der südwestlichen Bebauungsplangrenze, Altlasten, Leitungsverläufe und -rechte von Versorgungsleitungen.

Die Bürgerschaft beschloss am 15.09.2014 die Satzung; Stand 28.07.2014, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B). Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Umweltbelange

Die Revitalisierung der Industriebranche mit einer Gesamtfläche von ca. 40,1 ha ist ein zentrales städtebauliches Ziel der Universitäts- und Hansestadt Greifswald und hat Vorrang vor der Erschließung von bisher nicht baulich genutzten Flächen. Es soll eine mit den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen, insbesondere den Wohnstandorten, verträgliche Intensivierung der gewerblichen 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 Plangebiets waren lange vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens vollständig genutzt und teilweise bebaut. Insoweit ergibt sich durch die derzeitige und weiterhin geplante Nutzung als Gewerbe- und Industriegebiet mit einer Nutzungsintensivierung grundsätzlich keine andere Situation. Dies wurde erneut durch den Abgleich der Biotoptypenstrukturen im November 2013, (Anlage 1 der Begründung) geprüft und bestätigt. Die Eingriffs-Ausgleichbilanzierung gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde daher in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht zur Anwendung gebracht.

Zur Beurteilung der Belange des Artenschutzes wurde der spezielle artenschutzrechtliche Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG erstellt und in den Umweltbericht eingearbeitet.

Mit dem Umweltbericht wurden die prognostizierbaren Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange (Schutzgüter: Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, 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 u.a. zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie einer schonenden Beleuchtung und die Prüfung auf Fledermausbesatz vor dem Abriss von Gebäuden.

Im Ergebnisse der Umweltprüfung werden für die Schutzgüter keine bzw. geringe Beeinträchtigungen prognostiziert.

Die zusammengefassten Umwelteinwirkungen durch die Planung wurden als nicht erheblich bzw. wenig erheblich eingeschätzt.

Die Wahrscheinlichkeit des Auftretens schwerer Havarien wird über die gesetzlichen Vorschriften des Umweltrechts weitestgehend minimiert. Gegen die Emission von Schadstoffen sind geeignete Vorkehrungen (Havariepläne) gemäß Stand der Technik zu treffen.

Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Lärmemissionen wurde zur Aktualisierung des vorliegenden Lärmgutachtens von 2005 die Schalltechnische Untersuchung Bericht 2080E1/10 (Anlage 3 der Begründung) erstellt. Zu beachten ist dabei, dass das Gutachten nur die unbefristet genehmigten Betriebe und Anlagen berücksichtigt. Zwischenzeitlich haben Betriebe den Standort aufgegeben.

Mit der Schalltechnische Untersuchung wurden einzuhaltende Planwerte für die schutzbedürftige Nutzungen festgelegt. Diese sind 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. Da als Vorbelastung nach DIN 45691- Geräuschkontingentierung -, die auf den Immissionsort einwirkenden Geräusche von bereits bestehenden Betrieben und Anlagen außerhalb des Bebauungsplangebietes sowie die außerhalb des Plangebietes befindlichen rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 22 - Helmhäger Berg - und Nr. 6 - Technologiepark - zu verstehen sind, ist im Ergebnis der Berechnung festgestellt worden, dass die Nachtwerte bereits durch die Flächen des Bebauungsplans Nr. 22 überschritten sind. Somit ist für den Nachtzeitraum kein Potential für ein Emissionskontingent für die gewerblichen Baugebiete gegeben; ausgenommen für das eingeschränkte Gewerbegebiet 14 auf Grund der Bestandsnutzungen. Für den Tagzeitraum stellt das Gutachten fest, dass der Gesamt-Immissionswert an den maßgeblichen Immissionsorten 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 festgesetzt.

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

In den bauordnungsrechtlichen bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren werden bei der Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen eines Vorhabens generell die Vorbelastungen 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.

Bodenbelastungen/Altlasten

Zur Untersuchung der Altlastverdachtsflächen, der Altlasten, der sonstigen Belastungsreale, der Bausubstanz- und Fundamentreste, der Vermüllungen und der Kampfmittelbelastungen erfolgten historische Recherchen und umfangreiche Begutachtungen (Übersicht siehe auch Anlage 2 der Begründung).

Zwischenzeitlich wurde auf den städtischen Flächen im Zentrum des Plangebiets die Sanierung der Altlasten bereits zum Abschluss gebracht. Von den übrigen Altlasten (AF) und Altlastverdachtsflächen (ALVF) geht keine akute Gefahr, jedoch ein latentes Gefährdungspotential für das oberflächennahe Grundwasser und für die menschliche Gesundheit aus. Dieses Potential ist insbesondere für die Umnutzung des Areals zu beachten. Im Einzelnen sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Teil A der Satzung folgende Flächen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet:

AF 15 – alte Tankstelle

Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen der gekennzeichneten AF 15 sind mit Gutachten belegt. Die Sanierung ist mit dem Grundeigentümer vertraglich zu vereinbaren. Die Genehmigung der Bebauung erfolgt erst nach Abschluss und Bestätigung der Altlastensanierung.

ALVF 34 – Tankanlage Flakkaserne

Für die ALVF 34 besteht Untersuchungsbedarf. Eine akute Gefahr geht von der ALVF 34 nicht aus. Die Genehmigung der Bebauung erfolgt erst nach Abschluss der Untersuchung und ggf. Sanierung.

Für alle anderen Kennzeichnungen in Teil A der Satzung besteht bei Beibehaltung der gegenwärtigen Nutzung kein Handlungsbedarf.

Der mit Kampfmittel belastete Bereich ist hinweisend mit Planzeichen umgrenzt.

Abschießendes Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der Auslegungen des Bebauungsplans-Vorentwurfs, -Entwurfs und -Entwurfs (2. Durchgang) sowie dessen vereinfachte Änderung wurden Stellungnahmen abgegeben. Die privaten und öffentlichen Belange der eingegangenen Stellungnahmen wurden gemäß § 1 BauGB abgewogen.

Bürger äußerten Bedenken bzgl. möglicher Immissionsbelastungen angrenzender Wohngebiete durch eine Intensivierung der gewerblichen Nutzung. Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern regte auf Grund der Nachbarschaft von Gewerbegebieten und Wohnnutzungen an, die Einschränkungen des Gewerbegebiete konkreter festzusetzen und ggf. in den Gewerbe- und Industriegebieten nur solche Gewerbebetriebe zuzulassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Anregungen wurden erläuternd entkräftet bzw. fanden im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten

Belange keine oder lediglich teilweise Berücksichtigung.

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 auf sonstigen schutzbedürftigen Gebieten zu keinen schädlichen Umweltauswirkungen nach § 3 BImSchG kommen wird.

Der Anregung ein Grundstück innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes 13 als Mischgebiet festzusetzen wurde nicht gefolgt. Einigen Hinweisen/Stellungnahmen wurde teilweise gefolgt. Allen weiteren abgegebenen Anregungen und Stellungnahmen wurde gefolgt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald entwickelt.

Die am 15.09.2014 von der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschlossene Satzung des Bebauungsplans Nr. 87 - Herrenhofen Nord - überplant im entsprechend gekennzeichneten Bereich eine Ersetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 - Technologiepark - durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 87 - Herrenhofen Nord -.

Der Beschluss zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 87 - Herrenhofen Nord - ist am 08.01.2015 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt mit Ablauf des Erscheinungstages in Kraft.

Jedermann kann die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 87 - Herrenhofen Nord - und die Begründung mit Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung sowie die für die Planung relevanten DIN-Vorschriften ab diesem Tag im Stadtbauamt der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde - Greifswald, Stadthaus Markt 15 - während der Sprechzeiten einsehen.