

Begründung zur Satzung Bebauungsplan Nr. 22 - Helmshäger Berg

1. Allgemeines

Zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur sowie aufgrund einer Vielzahl von Anträgen zur Neuordnung und Verlagerung bestehender Betriebe ist die Ausweisung von zusätzlichen Industrie- und Gewerbeflächen erforderlich.

Damit sollen in erheblichem Umfang Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen werden. Diese Aufgabe ist gerade auch wegen der Stilllegung der Kraftwerksblöcke des Kernkraftwerks für die Stadt, wie für die Region von existentieller Bedeutung. Auch aus diesen Gründen wurden seitens des Wirtschaftsministeriums erhebliche Fördermittel für die Erschließung dieses Gewerbe- und Industriegebietes zur Verfügung gestellt. Ihr Ziel ist es insbesondere, überwiegend Betriebe des Produktionssektors anzusiedeln.

2. Einordnung der Planung

Der ausgewiesene Standort für ein Industrie- und Gewerbegebiet entspricht den Überlegungen und Zielvorstellungen des alten Generalbebauungsplans. In eingeschränkter Form entspricht dieser Standort auch den gesamtstädtischen Rahmenplänen zur Entwicklung der Stadt, wie die von der Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald als Flächennutzungsplanersatz beschlossen worden sind.

3. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Stadtgebietes zwischen der Gützkower Landstraße im Westen, der Schönwalder Landstraße im Norden und der Eisenbahnlinie Saßnitz-Berlin im Osten. Das Gewerbe- und Industriegebiet Helmshäger Berg hat eine Bruttofläche von ca. 130 ha.

4. Bestehende örtliche Situation

Das Plangebiet ist gegenwärtig überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen und westlichen Randbereich befinden sich unter- und oberirdische Versorgungsleitungen, an der Gützkower Landstraße befindet sich eine Gärtnerei mit einer Größe von ca. 8,4 ha und im nördlichen Bereich des Gebietes wurde südlich der Schönwalder Landstraße eine Aral-Tankstelle angesiedelt. Die Baugrundverhältnisse sind stellenweise problematisch. Inmitten des Baugebietes liegt eine Torfmoorlinie, die mit Busch- und Strauchwerk bewachsen ist. Baumbestand ist im östlichen Randbereich des Baugebietes vorhanden.

5. Art der Nutzung

Der Bebauungsplanentwurf weist für den nördlichen und südlichen Bereich Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und im mittleren Bereich Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO aus. Die kleine im Westen gelegene Kleingartenanlage ist keine öffentliche Kleingartenanlage im Sinne des Gesetzes. Weiteren Verhandlungen mit den Nutzern und Fachbehörden und sonstigen Dienststellen wird es vorbehalten bleiben, über die weitere Nutzung dieser Fläche zu entscheiden. Der Gartenbaubetrieb auf der Nachbarfläche ist zwischenzeitlich Konkurs gegangen und auch hier werden die weiteren Verhandlungen zeigen, welche Nutzung hier langfristig auszuweisen ist. Es ist deshalb beabsichtigt, nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes ein Änderungsverfahren einzuleiten, um die o. g. Sachverhalte einer endgültigen Klärung und Darstellung zuzuführen. Im Rahmen dieser Abklärung wird dann auch zu entscheiden sein, ob und wenn in welcher Form eine differenzierte Ausweisung im Bebauungsplan bezüglich der angrenzenden Industrieflächen vorzunehmen ist. Auf der Grundlage des derzeitigen Entwurfes soll im Rahmen der Vergabe von Grundstücken an entsprechende Betriebe versucht werden, nur solche Betriebe im Umfeld der Kleingartenanlage anzusiedeln, die mit dieser Nutzung auch einigermaßen verträglich sind.

6. Belange der Wirtschaft

Im Plangebiet sollen vorwiegend produzierendes Gewerbe, Bauhaupt- und Baunebengewerbe sowie Dienstleistungsbereiche angesiedelt werden, wobei eine möglichst große Zahl neuer Arbeitsplätze geschaffen werden soll.

7. Belange des Umweltschutzes

7.1 Allgemeines

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz § 8 stellt die Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Helmshäger Berg" einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der zu vermeiden bzw. durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist.

7.2 Derzeitige Nutzung

Der betroffene Landschaftsraum stellt sich z. Z. als flachwelliger Naturraum am südlichen Stadtrand von Greifswald dar. Nördlich und westlich grenzen Gewerbegebietsflächen an das Plangebiet an. Das Plangebiet in einer Gesamtgröße von ca. 130 ha wird derzeit hauptsächlich als landwirtschaftliche Nutzfläche (47,09 % Acker) bearbeitet.

Geschützter Biotop

Ein genannter Niedermoorsumpf (Moorlinse) durchzieht das Plangebiet in Ost-West-Richtung. Der in der Senke befindliche Niedermoorsumpf setzt sich aus folgenden Biotoptypen zusammen:

Röhrichte, nasser und binsen-dominierter Calthion, seggen- und binsenreiche Nasswiesen sowie hochstaudenreiche Nasswiesen. Diese Biotoptypen sind gem. § 20 c des Bundesnaturschutzgesetzes geschützt, so dass Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser führen, unzulässig sind.

7.3 Auswirkungen der geplanten Maßnahme auf den Naturhaushalt und Landschaftsbild

Durch die Verwirklichung der geplanten Maßnahme werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, deren erheblichster die Versiegelung von ca. 78,5 ha Fläche ist.

7.4 Vermeidung

Bei Anwendung der Eingriffsregelung steht an erster Stelle die Frage der Vermeidung, wobei hier die Unterlassung von vermeidbaren Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch den geplanten Eingriff zu berücksichtigen ist. Innerhalb des Plangebietes wird zu 95 % der Niedermoorsumpf (5,5 ha) erhalten und durch umfangreiche Maßnahmen erweitert, so dass keine Beeinträchtigung zu erwarten ist. Weiterhin werden ca. 66 % der vorhandenen Gräben mit ihrem Bestand erhalten und zur Verbesserung der derzeitigen Situation sind auch hier Maßnahmen in Form von Gewässerrandstreifen geplant. Zwei weitere Punkte sind die Erhaltung von Wegen, die eine traditionelle Wegbeziehung (Weitenhagen- Greifswald) darstellen sowie die Wahrung von ca. 9,4 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 16,25 ha mit den bestehenden Funktionen erhalten.

7.5 Geplante Ausgleichsmaßnahmen

Auf der Grundlage des Grünbegleitplanes (s. Anlage 2) wurden im Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die mit der Bebauung des Plangebietes zu verwirklichen sind:

An Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Gebietes sind vorrangig Maßnahmen zur Sicherung vorhandener, zu erhaltener Biotope geplant. Die aufgeführte Erhaltung des Niedermoorsumpfes ist durch die Ausweisung von Schutzflächen (Brachen), die den Biotop in einer Breite von 20 m - 130 m umgeben, begleitet, so dass dauerhaft seine Funktionen erhalten bleiben. Neben der Erhaltung der Moorlinse ist somit eine Aufwertung von ca. 12,7 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche durch Extensivierung vorgesehen, die Funktionsverluste z.B. durch Versiegelung kompensiert. In Verbindung mit der Erhaltung der Gräben steht eine Kompensationsmaßnahme, die durch Extensivierung von Gewässerrandstreifen, beidseitig 10 m, dauerhaft die Funktion dieser Biotope sichert. Insgesamt werden hierdurch 3 ha Fläche aufgewertet, die Funktionsverluste auf anderen Flächen kompensieren. Auf den die Regenwasserrückhaltebecken umgebenden Flächen von ca. 0,5 ha Größe findet eine Extensivierung statt, durch die ebenso Funktionsverluste kompensiert werden. Zur Kompensation von Funktionsverlusten (wie z.B. Staubfilterung, Lebens- und Nahrungsraum etc.) sowie zur Einbindung der Maßnahme in das Landschaftsbild sind umfangreiche Gehölzanpflanzungen vorgesehen (öffentliche Grünfläche). Insgesamt sind ca. 16,2 ha Flächen für Gehölzanpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Zusätzlich zu den oben beschriebenen Bepflanzungsmaßnahmen ist im ausgewiesenen Straßenraum durchgehend die Anpflanzung von Baumreihen und Verkehrsgrün mit einer Gesamtfläche von ca. 2,8 ha geplant.

Die vorgenannten Maßnahmen und Festsetzungen betreffen insgesamt Flächen in einer Größenordnung von ca. 53 ha, die einer Eingriffsfläche von ca. 96,5 ha (Gewerbe- und Straßenfläche) gegenüberstehen. Somit entsteht ein Defizit von 43,5 ha.

7.6 Ersatzmaßnahme

Vorgesehen ist die Ausweisung einer im Osten angrenzenden 35 ha großen Fläche als Fläche mit Maßnahmen für den Naturhaushalt und den Landschaftsschutz (gemäß Plan der Anlage). An diese Fläche grenzt das ND „Jungfernwiese“. Derzeit werden die angrenzenden Flächen intensiv als Acker genutzt. Diesbezüglich erfolgt eine Abstimmung mit der Gemeinde, auf deren Fläche das ND „Jungfernwiese“ liegt.

8. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet soll im Norden an die Schönwalder Landstraße und im Westen an die Gützkower Landstraße angeschlossen werden und hat damit direkten Anschluss an die wichtige Nord-Südachse der B 96. Gleichzeitig ist das Plangebiet angeschlossen an die südliche Umgehungsstraße wie auch an die geplante Westumgehung. Günstig zu beurteilen ist auch die Lage des Plangebietes zu den Wohngebieten, so dass die Pendlerströme mehrheitlich am Rande der Stadt, und nicht durch das Stadtgebiet hindurch verlaufen werden. Im Hinblick auf die weiterhin steigende Verkehrsmenge weist der Bebauungsplan Flächen aus, die eventuell erforderlich sind, um die Gützkower Landstraße und die Schönwalder Landstraße vierspurig auszubauen. Die Knotenpunkte mit der B 96 sind zu signalisieren; Gützkower Landstraße und Schönwalder Landstraße sind darüber hinaus anbaufrei zu halten. Bei der inneren Erschließung wurde darauf geachtet, dass die Erreichbarkeit des Plangebietes auch für den Radfahrer gegeben ist: darüber hinaus sind die wichtigen Fuß- und Radwegebeziehungen zwischen der Hansestadt und der Gemeinde Weitenhagen berücksichtigt, das heißt beibehalten worden.

Das Verkehrskonzept zur inneren Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes Helmsäger Berg sowie dessen Anbindung an die Schönwalder Landstraße und an die Gützkower Landstraße hat die Zustimmung der Fachaufsichtsbehörde gefunden, die Prüfbehörde ist für die Förderanträge zur Erschließung dieser Flächen.

Gemäß Beauftragung des Innenministeriums in Verbindung mit der Zustimmung zur Herstellung der Erschließungsanlagen nach § 125 BauGB wurden an den Stichstraßen im nordwestlichen Teil des Plangebietes Wendemöglichkeiten vorgesehen. Mit entsprechender Begründung wurde die Erreichbarkeit der Gewerbebaufläche im südwestlichen Plangebiet zeichnerisch dargestellt.

9. Gestalterische Aspekte

Durch örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung soll erreicht werden, dass ein qualitativ anspruchsvoll gestaltetes Gewerbe- und Industriegebiet entsteht. Dazu beitragen soll insbesondere die Verwendung ortsüblicher Baumaterialien, die Verwendung von geeigneten Dächern, die Begrünung von Stellplätzen, Fassaden.

10. Ver- und Entsorgung

Die Elt- und Wasserversorgung des Gebietes bindet an vorhandene öffentliche Leitungssysteme des Gebietes an. Im nördlichen Bereich ist eine im Bau befindliche Abwasserdruckrohrleitung DN 500 mit einem Pumpwerk, welches an die klein- und mittelständigen Betriebe sowie an die zu errichtenden Wasserversorgungsleitungen angeschlossen wird. Die Abwasserdruckrohrleitung ist umzuverlegen, da das geplante Regenrückhaltebecken sich in dem Bereich der Druckrohrleitung befindet. Ebenso ist das gesamte Bebauungsgebiet an die öffentliche Müllentsorgung anzuschließen.

11. Besondere bauliche Vorkehrungen

Die 110 kV- Leitung Stralsund-Greifswald befindet sich in Realisierung und verläuft parallel zur Gützkower Landstraße. Mit dem Bau dieser 110 kV- Leitung wird die 110 kV-Leitung Greifswald- Anklam nicht mehr benötigt und wird 1992 verschrottet. Für die 110 kV- Leitungsabführung vom Umspannwerk Gorzberg Greifswald in den südlichen Raum wird eine Ersatztrasse für die Leitung Greifswald- Anklam mit einer Trassenbreite von 50,00 m freigehalten. Im Interesse des Landes wird ein Trassenstreifen zwischen der Gützkower Landstraße und der neuen fertig zu stellenden 110 kV- Leitung Stralsund- Greifswald von ca. 100,00 m für eine zusätzliche 110 kV-Leitung freigehalten. Die vorhandene 110 kV-Hochspannungsleitung (Richtung Greifswald-Wolgast-Karlshagen) bleibt bestehen und wird im Jahre 1997 rekonstruiert. Die Elt- Leitungen sind in jedem Falle so durch das Plangebiet zu führen, dass eine Bebauung der darunter befindlichen Grundstücke möglich ist.

12. Immissionsschutz

Entsprechend der Verfügung des Innenministers v. 11.2.1993 ist unter Einbeziehung der Belange des Immissionsschutzes ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden.

Dieses Gutachten ist flächendeckend für das gesamte Plangebiet erstellt worden, da für die möglichen Einwirkungen bzw. Emissionen aus der benachbarten Nutzung zur Kleingartenanlage keine Grenzlinie definiert werden kann.

Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass folgende Maßnahmen erforderlich sind:

a)

An der Ost- und an der Südseite der Kleingartenanlage ist ein Lärmschutzwall $h = 3,50$ m erforderlich, um die unmittelbaren, bodennahen Emissionen aus der Anlage fernzuhalten.

b)

Zu der schon im Osten bisher vorgesehenen Grünanlage (öffentliche Grünfläche) wird eine gleiche Fläche an der Südseite in einer Tiefe von 25,0 m vorgesehen. Eine gleiche Grünfläche wird vorgesehen im Norden, nördlich der hier festgesetzten Verkehrsflächen. Damit wird ein jeweils größerer Abstand zur Kleingartenanlage bewirkt.

c)

Die zwischen Kleingartenanlage und dem Gebäude innerhalb des Gartenbaubetriebes gelegene Fläche westlich der Anlage ist als Fläche festzusetzen, auf der keine Emissionen entstehen, d.h. als nicht bebaubare Fläche und als Fläche, auf der keine Emissionen verursacht werden. Daraus folgt, dass hier durch Festsetzung im Bebauungsplan der zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel auf 0 dB(A) festgesetzt ist; hier kann dann nur eine dem Gartenbaubetrieb zugeordnete Freilandnutzung stattfinden.

d)

Innerhalb der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen sind Gliederungen der Gewerbegebiete im Norden, Osten und Westen des Plangebietes erforderlich, die hier entsprechend dem Lageplan im Gutachten flächenbezogene Schalleistungspegel festlegen und eine textliche Festsetzung aufnehmen.

Mit all diesen Festsetzungen, die auch Teile der von der Genehmigung ausgenommenen Industriegebietsflächen erfassen, wird dann im Kleingartengebiet rechnerisch ein Immissionspegel von 57 dB(A) bis max. 58,5 dB(A) erreicht. Dieser liegt zwar um bis zu 3,5 dB(A) oberhalb des in der DIN 18 005 benannten Orientierungswertes von 55 dB(A); er ist aber aus folgenden Gründen hinnehmbar und damit Ergebnis einer sachgerechten Abwägung:

- Die Berechnung unterstellt eine freie Schallausbreitung, d.h. die Abschirmung durch Gebäude, bauliche Anlagen etc. fließt nicht ein; darauf folgt, dass bei entsprechender Belegung des gesamten Plangebietes durchaus die Annahme eines niedrigeren Immissionspegels sachgerecht ist.
- Die Überschreitung von bis zu 3,5 dB(A) bewegt sich in einem Rahmen, der der Abwägung als Überschreitungsrahmen deshalb zugänglich ist, weil er vom Betroffenen nur bedingt wahrgenommen werden kann und insoweit auch eine Toleranzgrenze umfasst, die mit dem Begriff eines "Städtebaulichen Orientierungswertes" einhergeht.
- Ein Wert von 58,5 dB(A) bewegt sich zwischen den Orientierungswerten für ein allgemeines Wohngebiet und einem Mischgebiet. Insoweit wird hier durch die Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan eine Schutzqualität erreicht, die weitestgehend dem eines Wohngebietes entspricht.
- Die Berechnungen berücksichtigen zudem, dass den Flächenschallquellen die Verkehrsflächen zugeordnet sind. Deren Emissionsorthöhe liegt allerdings nicht in einer Höhe von 3,50 m, so dass hier ebenfalls niedrigere Immissionswerte zu erwarten sind. Hinsichtlich der Verkehrsflächen greift wegen der niedrigen Emissionsquellenhöhe von rd. 1,0 m zudem die Errichtung des Lärmschutzwalles besonders.
- Des Weiteren ist für die Abwägung von Bedeutung, dass auch eine Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte um 5 dB(A) nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes durchaus das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann. Maßgeblich sind allein die Umstände des Einzelfalles (BVerwG, Beschluss v. 18.12.1990, 4 N 6.88-UPR 1991/4, S. 141 ff). Die Umstände des Einzelfalles sind hier dadurch gegeben, dass es sich um eine Kleingartenanlage im Außenbereich (bisher) handelt, für die bisher eher ein Schutzanspruch von 60 dB(A) anzusetzen gewesen wäre, da der Außenbereich nicht den gleichen Schutzanspruch genießt, wie etwa vergleichbare bauliche Anlagen und Nutzungen innerhalb der bebauten Ortslage. Des Weiteren ist von Bedeutung, dass zur Sicherung und Schaffung der dringenden benötigten Arbeitsplätze dieses Gewerbe- und Industriegebiets an dieser Stelle erforderlich ist. Letztlich fließt in die Abwägung ein, dass durch die nunmehr vorgesehenen Festsetzungen ein weitreichender Schutz der Kleingartenanlage erreicht wird, der dem Schutzstatus eines allgemeinen Wohngebietes sehr nahe kommt. Insoweit ist die nur in Teilen des Gebietes rechnerisch ermittelte Maximalimmission von 58,5 dB(A) als Ergebnis einer sachgerechten Abwägung zu bezeichnen.

13. Bodenkontaminationen/ Altablagerungen

Innerhalb des Plangebietes sind Bodenkontaminationen/ Altablagerungen nach dem vorliegenden Kenntnisstand auszuschließen. Dieses gilt insbesondere für die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen.

14. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde

Wer bei Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Funde oder Spuren entdeckt und findet, bei denen der Anlass zu solchen Funden gegeben ist, hat diese unverzüglich dem Verantwortlichen für Denkmal- und Bodendenkmalpflege des Stadtgebietes Greifswald, Herrn Kaiser, Abt.-Leiter der unteren Denkmalschutzbehörde, Tel. 68 623, anzuzeigen.

15. Überschlägige Kostenermittlung und Finanzierung

Gesamtkosten	33,0 Mio. DM
davon Landesmittel	25,6 Mio. DM
davon Stadtanteil	7,4 Mio. DM

| = gemäß Maßgaben des Innenministeriums vom 11.2.1993 geändert