



Bebauungsplan Nr. 116 – Östlich Kleingartensparte Rosental –; Änderung des Aufstellungsbeschlusses

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 20.01.2022
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat (S)	Beratung	15.02.2022	N
Ortsteilvertretung Innenstadt (OTV In)	Beratung	02.03.2022	Ö
Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit (BuK)	Beratung	08.03.2022	Ö
Hauptausschuss (HA)	Beratung	21.03.2022	Ö
Bürgerschaft (BS)	Beschlussfassung	04.04.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst die Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 116 - Östlich Kleingartensparte Rosental – wie folgt:

1. In Abänderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 116 - HanseYachts-Parkplatz - Beschluss-Nr. B621-22/17 vom 05.10.2017, wird der Bebauungsplan Nr. 116 umbenannt und das Plangebiet geändert. Der Bebauungsplan wird in - Östlich Kleingartensparte Rosental - umbenannt für das Gebiet östlich der Kleingartensparte Rosental (Abgrenzung lt. Plan der Anlage 1).
2. Für das Gebiet nördlich der Ladebower Chaussee östlich und südlich angrenzend an die Kleingartenanlage Rosental, auf Ackerflächen, wird der Bebauungsplan Nr. 116 mit dem Ziel, Baurecht für einen neuen Mitarbeiterparkplatz für den Standort der HanseYachts AG an der Ladebower Chaussee zu schaffen, aufgestellt. Ergänzend zum Betriebsparkplatz soll ein Sondergebiet Energiegewinnung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen durch die HanseYachts AG entwickelt werden.
3. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachdarstellung

Mittelfristig macht sich zur Sicherung des Standorts der HanseYachts AG an der Ladebower Chaussee ein weiterer Ausbau erforderlich. Dazu sollen u.a. die östlichen Gewerbegebiete, die als Mitarbeiterparkplatz der HanseYachts AG genutzt werden, einer baulichen Nutzung mit Gewerbegebäuden zugeführt

werden. Die Mitarbeiterzahl wird sich von derzeit 800 voraussichtlich auf 1.150 erhöhen.

Die bisherigen Parkplatzflächen sind bereits derzeit zu knapp. Der Ausbau als Mitarbeiterparkplatz soll in zwei Stufen erfolgen; beginnend mit 565 Fahrzeugen für die erste Phase und weiteren 235 Plätzen in der zweiten Phase. Die ermittelten Bedarfe gehen von den derzeitigen Gegebenheiten aus (hinsichtlich anteiliger Pkw-Nutzung, Fahrgemeinschaften, etc.) und berücksichtigen, dass sich zum Schichtwechsel am Nachmittag alle anwesenden Mitarbeiter am Standort befinden. Es soll keine vollflächige Befestigung erfolgen, sondern lediglich die Befahrbarkeit ermöglicht werden.

Im Vorfeld des Bauleitverfahrens wurden in einer Machbarkeitsstudie verschiedene Varianten für den Mitarbeiterparkplatz auf die Realisierbarkeit abgeprüft. Lediglich der Standort 1, nördlich der Ladebower Chaussee direkt dem Betriebsgelände der HanseYachts AG gegenüberliegend, schied aus verschiedenen Gründen zunächst nicht aus und wurde als Bebauungsplan Nr. 116 - HanseYachts-Parkplatz - weiterverfolgt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um Dauergrünland (Weidefläche). Im Sommer 2019 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden. Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung sowie der floristischen und faunistischen Bestandsaufnahmen kann diese Planung nicht weiterverfolgt werden. Der Bereich zählt insbesondere zu den Nahrungshabitaten von drei Brutpaaren des geschützten Weißstorchs. Die Belange des Artenschutzes sind einer kommunalen Abwägung nicht zugänglich, sodass ein alternativer Standort erforderlich geworden ist.

Da die Zielstellung, Errichtung eines Mitarbeiterparkplatzes weiter besteht, soll die Nummer 116 des Bebauungsplans beibehalten und die Bezeichnung und der Geltungsbereich geändert werden.

Als einziger alternativer Standort, der ursprünglich wegen seiner Entfernung zum Betriebsgelände nicht Gegenstand der o.g. Machbarkeitsstudie war, kommt lediglich die Ackerfläche östlich der Kleingartensparte Rosental in Frage. Trotz der suboptimalen Anbindung des Kfz-Verkehrs, über die Zufahrt zur Bauschuttdeponie, und einer weitläufigen Fußgängeranbindung (Abstand mind. 500 m zu den Produktionsstätten), soll für einen Teil der Ackerfläche östlich der Kleingartensparte Rosental das Planverfahren weiterverfolgt werden. Diese Fläche wäre nicht nur groß genug für den geplanten zweistufigen Ausbau des Mitarbeiterparkplatzes, sondern kann ergänzend auch mit Photovoltaikanlagen belegt werden. Das kommt den Bestrebungen der HanseYachts AG, ein zusätzliches Stromangebot über die Gewinnung regenerativer Energien zu schaffen, entgegen. Ziel ist eine 100%ige Deckung des betrieblichen Strombedarfs mit regenerativer Energie (Photovoltaik) über die (Dach-)Flächen auf dem Produktionsgelände, die Teilüberdachung der neu zu errichtenden Mitarbeiterparkplätze und die östlich angrenzende Photovoltaik-Freiflächenanlage.

Dem entsprechend wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Träger öffentlicher Belange bereits mit der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 116 - Östlich Kleingartensparte Rosental - in Form eines städtebaulichen Konzepts im Mai/Juni 2021 durchgeführt. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans wurde unterrichtet.

Dieses Verfahren, im Vorfeld der Änderung des Aufstellungsbeschlusses, wurde gewählt, um gewisse Planungsunsicherheiten ausschließen zu können.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergab eine grundsätzliche Zustimmung und folgende wesentliche Hinweise, die bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs zu beachten sind:

- Auf Anregung der Regio Infra Nord-Ost GmbH & CO KG als öffentliches nichtbundeseigenes Eisenbahninfrastrukturunternehmen soll der Einmündungsbereich zur Zufahrt von der Ladebower Chaussee in Richtung

Bauschuttdeponie vergrößert werden, um eine sichere Querung des Bahnübergangs zu gewährleisten. Zusätzlich ist auf Grund der noch zu ermittelnden Verkehrsstärke zu klären, ob es einer technischen Lösung zur Regelung der Querung des Bahnübergangs bedarf.

- Unter Berücksichtigung der sehr kurzen Spitze im Verkehrsaufkommen ist die Zweckdienlichkeit einer Linksabbiegerspur in der Ladebower Chaussee zu prüfen, Sichtbehinderungen für die Verkehrsteilnehmer Fußgänger und Radfahrer dürfen nicht entstehen.

- Der Planbereich liegt mit den von 0,70 m bis 1,80 m über NHN vollständig unter dem Bemessungshochwasserstand (BHW) für Greifswald von ca. 3,07 m über NHN2016. Hier ist ein Restrisiko durch einen möglichen Ausfall der Küstenschutzanlagen oder/und ein Zusammentreffen von Binnen- und Außenhochwasser zu beachten.

- Versickerungsanlagen zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers auf Grund des geringen Grundwasserabstands sind zu beachten, dies gilt auch für den über das Plangebiet verlaufenden verrohrten Vorfluter 12/1, der sich in der Unterhaltungslast des Wasser- und Bodenverbandes „Ryck-Ziese“ befindet und der außerhalb des Vorhabengebiets in den Kohlgraben mündet. Die Öffnung des Grabens 12/1 soll planerisch vorbereitet werden. Der Kohlgraben ist ein nach der EG-Wasserrahmenrichtlinie berichtspflichtiges Gewässer.

- Seitens des Sachgebiets Naturschutz wird die Verlagerung des Vorhabens in den Bereich östlich der Kleingartensparte begrüßt, eine umfassende Beurteilung der Planung entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes als eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist durchzuführen und den Behörden vorzulegen. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu berücksichtigen.

- Gemäß Anregung des Verkehrsbetriebs Greifswald GmbH soll für die zukünftige ÖPNV-Entwicklung und insbesondere die Anbindung des Gebiets an die Innenstadt planerisch eine Buswendeschleife vorbereitet werden.

- Das Landesentwicklungsprogramm M-V formuliert als Ziel der Raumordnung, dass eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen „nur in einem Streifen von 110 Metern beiderseits von Autobahnen, Bundesstraßen und Schienenwegen für Freiflächenphotovoltaikanlagen in Anspruch“ genommen werden soll (LEP M-V 5.3 (9)). Vor dem Hintergrund der betrieblichen Nutzung der gewonnenen Energie wurde bei einem Vororttermin mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern am 09.09.2021 der Verzicht auf ein Zielabweichungsverfahren in Aussicht gestellt.

Im Ergebnis dieser (erneuten) Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan-vorentwurf Nr. 116 soll der neue Standort für die Umsetzung der Planungsziele weiterverfolgt werden.

Der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (FNP) stellt im Planbereich landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Die Ziele des Bebauungsplans stimmen nicht mit der Darstellung im FNP überein, daher ist der FNP mit der 25. Änderung im Parallelverfahren zu ändern.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Universitäts- und Hansestadt und wurde über einen langfristigen Pachtvertrages von der HanseYachts AG gepachtet.

Mit dem Vorhabenträger, der HanseYachts AG, ist im Juni 2021 ein städtebaulicher Vertrag zur Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 116 – Östlich Kleingartensparte Rosental – abgeschlossen worden. Die Möglichkeit für eine öffentliche Nutzbarkeit des Mitarbeiterparkplatzes an den Wochenenden wurde vereinbart.

Finanzielle Auswirkungen

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	Nein	
Finanzhaushalt	Nein	

	Teil- haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1				

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1				

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1			

Folgekosten (Ja oder Nein)?		
-----------------------------	--	--

	HHJahr	Produkt/Sachkonto / Untersachkonto	Planansatz in €	Jährliche Folgekosten für	Betrag in €
1					

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
x	x	

Begründung:

Landwirtschaftliche Nutzfläche wird durch Verkehrsflächen versiegelt und durch Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung überschirmt. Eine CO₂-neutrale Energieversorgung des Gewerbebetriebs wird angestrebt.

Anlage/n

1. Abgrenzung des Geltungsbereichs



Kleingartensparte Rosental

Flur 6

24
2

24
1

25

2
1

2
2

Ladower Chaussee

Flur 7

23
2

22
2

23
4

Eisenhammer



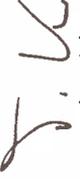
Universitäts- und
Hansestadt
Greifswald

Anlage 1
zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses
Bebauungsplan Nr. 116
- Östlich Kleingartensparte Rosental -

Maßstab : 1:2.500

 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Stadtbauamt
Greifswald, den
25.01.2022


Amtsleiter