

**BS-Beschluss öffentlich**  
**B513-28/12**

**öffentlich: Ja**

Drucksachen-Nr.: 05/879  
 Erfassungsdatum: 04.09.2012

**Beschlussdatum:**  
**29.10.2012**

**Einbringer:**  
**Dez. II, Amt 60**

**Beratungsgegenstand:**

**B.-Plan Nr. 14 - Hafen Ladebow**  
**Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (2. Durchgang)**

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	11.09.2012	7.5				
OTV Wieck-Ladebow	25.09.2012	5.1		9	0	0
Finanz-, Wirtschafts- und Liegenschaftsausschuss	08.10.2012	7.4		9	0	1
Ausschuss für Bauwesen und Umwelt	09.10.2012	6.1		7	1	3
Hauptausschuss	15.10.2012	3.11	auf TO der BS gesetzt	12	1	0
Bürgerschaft	29.10.2012	6.14		28	8	2

Egbert Liskow  
 Präsident

<b>Beschlusskontrolle:</b>	Termin:

<b>Haushaltsrechtliche Auswirkungen?</b>	Haushalt	Haushaltsjahr
<b>Nein</b>		

**Beschlussvorschlag**

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (2. Durchgang) für den Bebauungsplan Nr. 14 – Hafen Ladebow – wie folgt:

1. In Abänderung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1052-42/93 vom 11.11.1993 und des Entwurfsbeschlusses Nr. 50-03/94 vom 06.10.1994 für den Bebauungsplan Nr. 14 – Hafen Ladebow – wird die Plangrenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans verändert und die Abgrenzung gemäß Plan (Anlage 1) beschlossen.

2. Der Entwurf (2.Durchgang) des Bebauungsplans Nr. 14 – Hafen Ladebow - (Anlage 1) sowie die Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
3. Der Entwurf (2.Durchgang) des Bebauungsplans Nr. 14 – Hafen Ladebow – sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) sind gemäß § 4a Absatz 3 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Absatz 3 BauGB erneut zu beteiligen.  
Die öffentliche Auslegung des Entwurfs (2.Durchgang) des Bebauungsplans Nr. 14 – Hafen Ladebow – und dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) ist ortsüblich bekanntzumachen.

### **Sachdarstellung/ Begründung**

Der Seehafen Ladebow ist von großer wirtschaftlicher und entwicklungspolitischer Bedeutung für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Deshalb wurde am 11.11.1993 zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Mit ihm sollen eine sinnvolle Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen auf dem Hafengelände selbst gefunden, sowie deren Erschließung gesichert werden. Es soll eine verträgliche Verknüpfung mit den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen erreicht werden, insbesondere mit den Wohnstandorten, den Kleingärtnern, mit der geschützten Boddenküste und dem EU-Vogelschutzgebiet. Schließlich muss die qualitätsvolle, aber gleichzeitig auch empfindliche städtebauliche Situation des Ortsteils Wieck in unmittelbarer Nähe des Hafens ebenso Berücksichtigung finden, wie ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten des Ortsteils Ladebow. Die Erschließung des Seehafens Ladebow ist größtenteils unter Nutzung von Fördergeldern erfolgt. Nach zwischenzeitlichen Bestrebungen für das Hafengebiet schwerpunktmäßig immissionsarme, gewerbliche und maritim-touristische Nutzungen (Beschluss der Bürgerschaft B590-42/09 vom 25.09.2009) zu verfolgen, wurde mit Beschluss der Bürgerschaft B399-20/11 vom 07.11.2011 die Entwicklung des Seehafens Greifswald-Ladebow als Gewerbe- und Industriehafen bekräftigt. Mit dem Bebauungsplan ist die Schaffung von Planungssicherheit und Baurecht für Investoren vorzubereiten. Die Entwicklung eines südöstlich angrenzenden Sportboothafens soll möglich bleiben.

Im Bebauungsplan sind neben Mischgebieten zur Thomas-Müntzer-Straße Gewerbe- und Sondergebiete festgesetzt. Die Sondergebiete haben die Zweckbestimmung Hafen, Hafen affines Gewerbe und Tanklager. Umschlagsaffines Gewerbe zur Stärkung des Hafenumschlags soll vornehmlich angesiedelt werden können. Als einziger Hafen in der Planungsregion Vorpommerns ist der Seehafen Ladebow für den Gefahrgutumschlag zugelassen. Diese Funktion ist zu sichern und ggf. auszubauen.

Auf Grund der angestrebten Intensivierung der baulichen Nutzung sind zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan folgende Festsetzungen vorgenommen worden: Grundflächenzahlen von 0,5 im Mischgebiet und bis 1,0 in den Sondergebieten Hafen an der Kaikante, Zahl der Vollgeschosse zwischen I und III in den Mischgebieten, Geschossflächenzahlen zwischen 1,2 und 1,8 sowie Baumassenzahlen zwischen 4,0 bis 10,0 bei einer maximalen Bauhöhe zwischen 15 m und 22 m über Oberkante Straßenverkehrsfläche. Die Baumassenzahl 10,0 wurde für das Sondergebiet Hafen affines Gewerbe SO 6 festgesetzt um entsprechende Lagerhallen, Silos, Umschlags- und Produktionshallen genehmigen zu können. Die Ausnutzung der Baumassenzahl ist prinzipiell nur möglich bei Veränderung der Leitfeuerachse der Ansteuerung des Hafens.

Die Flächen des städtischen Hafens Ladebow waren schon vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens vollständig genutzt und teilweise bebaut. Die Flächen im Norden

dienten als ehemalige Spülflächen zur Kiesgewinnung sowie als Produktionsstätten für Betonfertigteile. Insoweit ergibt sich durch die derzeitig und weiterhin geplante Nutzung als Gewerbe- und Industriehafen keine grundsätzlich andere naturschutzrechtliche und baurechtliche Situation, wenngleich beabsichtigt ist die Nutzungen zu intensivieren. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern – Greifswald ist daher eine Eingriffs-Ausgleichbilanzierung entbehrlich.

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-Vogelschutzgebietes „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ in seinen für die Erhaltungsziele oder Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann.

Zum Schutz der Arten erfolgten Untersuchungen, die im Speziellen artenschutzrechtlichen Fachbetrag (Anlage 3 der Begründung) zusammengefasst sind, mit dem Ergebnis, dass einschlägige Verbotstatbestände (Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote des § 44 Abs.1 BNatSchG) durch die Realisierung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen nicht eintreten. Das betrifft Maßnahmen zur Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln und des Nachtkerzenschwärmers. Das betrifft weiterhin auch Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild durch Pflanzung von Bäumen insbesondere im Bereich der Thomas-Müntzer-Straße und eine landschaftsbildangepasste farbliche Gestaltung von Baukörpern höher als 15 m. Dennoch sind Auswirkungen der weiteren Bebauung auf das Landschaftsbild absehbar; werden jedoch nicht als so gravierend (mittel) eingestuft, da bereits seit Jahrzehnten das Hafengebiet und die benachbarten hohen Schüttguthalden als Gewerbe- und Industriehafen wahrgenommen werden.

Zur Beurteilung der Lärmemissionen wurde die Schalltechnische Untersuchung Bericht 3299/12 (Anlage 1 der Begründung) erstellt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit dem Schallgutachten den Baugebieten innerhalb des Bebauungsplans Emissionskontingente nach DIN 45691 zugewiesen wurden. Entsprechend ist gem. § 50 BImSchG gewährleistet, dass es in der benachbarten schutzbedürftigen Nutzung zu keine schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 BImSchG kommen wird.

Mit der Schalltechnischen Untersuchung ist gleichzeitig nachgewiesen, dass aus schallschutztechnischer Sicht ein Sportboothafen machbar wäre.

In den Gewerbe- und Mischgebieten sind u.a. wegen des nicht ausreichenden Bevölkerungsmantels und des Schwerpunkts auf gewerbliche Nutzungen im Zusammenhang mit dem Seehafen, Einzelhandelsbetriebe eingeschränkt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird mit folgender Begründung verändert:  
Die Reduzierung im Norden betrifft das Bauzusatzstofflager mit Betreiben einer Kiesklassier- und Brecheranlage. Es bestehen Emissionskonflikte zu den Kleingärten und der Wohnbebauung an der Thomas-Müntzer-Straße. Darüber hinaus befinden sich in diesem Bereich Brut- und Rastvorkommen von geschützten Vogelarten. Die seeseitigen Bereiche (Anlandungsflächen) dieser Flächen befinden sich außerhalb des Stadtgebietes, im Gewässerschutzstreifen und sind hochwassergefährdet. Die Nutzung als Bauzusatzstofflager/ehemaliges Kiesspülfeld ist nicht gleichzusetzen mit einem Gewerbegebiet sondern mit einer Lagerfläche. Eine Verfestigung als Gewerbegebiet wird nicht angestrebt.

Die Reduzierung im Süden (Bereich des planfestgestellten Küstenschutzbauwerkes und vorhandener Kleingärten/ein Wohngebäude) wird damit begründet, dass z. Z. lediglich der planfestgestellte Küstenschutz nachrichtlich übernommen werden kann.

Ein Planungserfordernis wird für diese Bereiche z. Z. nicht gesehen. Die Bebauungsgrenze soll daher entsprechend zurückgenommen werden.

Erweitert soll das Plangebiet um den zwischenzeitlich errichteten Ölanleger werden.

Nach dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden Anfang 1994 die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans frühzeitig beteiligt. Die Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf wurden gemäß Abwägungsprotokoll gemeinsam mit dem Entwurfs- und

Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 14 - Hafen Ladebow - am 06.10.1994 von der Bürgerschaft beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte vom 17.11.1994 bis zum 23.12.1994. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.11.1994 zum Entwurf beteiligt und gebeten worden eine Stellungnahme abzugeben. Damit sind die Stellungnahmen, die weitgehend in den Entwurf (2. Durchgang) berücksichtigt wurden, bereits 18 Jahre alt.

Nach Beschlussfassung des Entwurfes (2. Durchgang) werden die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt und der Entwurf erneut ausgelegt.

#### **Anlagen:**

1. Plan – Entwurf (2.Durchgang)
2. Begründung mit Umweltbericht einschließlich Anlagen  
Anlagen der Begründung
  1. Schalltechnischen Untersuchung Bericht 3299/12
    - Anlage 1 - Begriffserklärung
    - Anlage 2 - Vorhandene gewerbliche Vorbelastung
    - Anlage 3 - Emission – vorhandene Emittenten innerhalb des Plangebietes
    - Anlage 4 - Qualität der schalltechnischen Untersuchung
    - Anlage 5 - Anteilige Immissionskontingente an relevanten Immissionsorten
    - Bild 1 - Lageplan mit Richtungssektoren
    - Bild 2 - Bebauungsplangebiet
    - Bild 3 - Lageplan mit Emissionskontingenten
  2. Messbericht 3299M/12 zur Schalltechnischen Untersuchung Bericht 3299/12
  3. Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG
  4. FFH-Verträglichkeitsvoruntersuchung nach § 34 BNatSchG

***Die Anlagen liegen in der Bürgerschaftskanzlei zur Einsichtnahme aus, lagen den beratenden Gremien vor und sind im Ratsinformationssystem hinterlegt.***

#### Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Bürgerschaft: 43

davon anwesend: 38

Ja-Stimmen: 28

Nein-Stimmen: 8

Stimmenthaltungen: 2

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern waren keine Mitglieder der Bürgerschaft von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Greifswald, den

Dr. König  
Oberbürgermeister