

BS-Beschluss öffentlich
B586-30/13

öffentlich: Ja

Drucksachen-Nr.: 05/968
 Erfassungsdatum: 18.12.2012

Beschlussdatum:
25.02.2013

Einbringer:
Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:

B.-Plan Nr. 87 - Herrenhufen Nord
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (2. Durchgang)

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	08.01.2013	9.8				
OTV Innenstadt	23.01.2013	6.2		8	0	0
Ausschuss für Bauwesen und Umwelt	29.01.2013	7.3		10	0	0
Hauptausschuss	04.02.2013	3.12	auf TO der BS gesetzt	11	0	0
Bürgerschaft	25.02.2013	6.11		38	0	1

Egbert Liskow
 Präsident

Beschlusskontrolle:	Termin:

Haushaltsrechtliche Auswirkungen?	Haushalt	Haushaltsjahr
Nein		

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (2. Durchgang) zum Bebauungsplan Nr. 87 – Herrenhufen Nord - wie folgt:

- Der Entwurf (2. Durchgang) des Bebauungsplans Nr. 87 – Herrenhufen Nord - (Anlage 1) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
 Mit dem Entwurf (2. Durchgang) wird für den im Plan (Anlage 1) entsprechend gekennzeichneten Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 6 – Technologiepark – eine Ersetzung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 87 – Herrenhufen Nord vorbereitet.

2. Der Entwurf (2. Durchgang) des Bebauungsplans Nr. 87 – Herrenhufen Nord - (Anlage 1) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zu dem o.g. Entwurf einschließlich Begründung mit Umweltbericht zu beteiligen. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs (2. Durchgang) des Bebauungsplans Nr. 87 – Herrenhufen Nord - und dessen Begründung mit Umweltbericht sind ortsüblich bekannt zu machen.

Sachdarstellung/ Begründung

Für die Revitalisierung des Industrie- und Gewerbegebiets Herrenhufen hat die Universitäts- und Hansestadt Greifswald Fördermittel bewilligt bekommen. Das Fördergebiet beinhaltet neben dem Bebauungsplan Nr. 87 - Herrenhufen Nord - auch Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 6 – Technologiepark – sowie Teilflächen des als Entwurf vorliegenden Bebauungsplans Nr. 59 - Am Jüdischen Friedhof -. Der Entwurf dieses Bebauungsplans, mit dem bereits der Planungsstand für eine vorzeitige Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 125 BauGB erreicht wurde, bildet für die Fördermaßnahme eine wesentliche Grundlage.

Die Revitalisierung des Industrie- und Gewerbegebiets Herrenhufen ist mit dem Abbruch des Gebäudebestandes und der Fundamente sowie der Sanierung der Altlasten und der Beseitigung der Vermüllungen 2012 großflächig begonnen worden. Es bestehen auf den städtischen Flächen lediglich noch Restkontaminationen. Die weiteren Maßnahmen, wie die Ordnung des vorhandenen Leitungsbestandes, die Grabenöffnung des verrohrten Grabens 25 sowie die Errichtung neuer Erschließungs- und Verkehrsanlagen befinden sich in der Genehmigungsplanung.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan fand im Februar/März 2010 statt. Mit Schreiben vom 02.02.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans frühzeitig beteiligt. Die vorgebrachten Anregungen sind entsprechend Beschluss der Bürgerschaft mit dem Entwurf berücksichtigt worden. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde am 28.06.2010 gefasst. Die Auslegung erfolgte im Juli/August 2010. Mit Schreiben von 19.07.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Öffentliche Auslegung informiert. Insbesondere mit der Schalltechnische Untersuchung fanden die vorgebrachten Anregungen bei der Erarbeitung des Entwurfs (2. Durchgang) Berücksichtigung.

Mit dem Bebauungsplan wird die Zielstellung des Aufstellungsbeschlusses zur Revitalisierung dieser ausgedehnten innerstädtischen Industriebrache u.a. durch eine Neuordnung und Neuerschließung der Flächen vornehmlich im städtischen Besitz umgesetzt.

In Abänderung des Aufstellungsbeschlusses ist bereits mit dem Entwurfsbeschluss eine Erweiterung des Plangebiets in südliche und nördliche Richtung erfolgt (im Süden ist damit die gesamte Herrenhufenstraße im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans). Die nördliche Erweiterung betrifft zum Teil Bereiche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 6 – Technologiepark –, um aus bisherigen Grünflächen entlang der Wilhelm-Holtz-Straße zur Nutzung der günstigen Erschließungssituation Gewerbegebiete (GE) festzusetzen. Somit wird für den im Plan (Anlage 1) entsprechend gekennzeichneten Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 6 – Technologiepark – eine Aufhebung der bisherigen Festsetzung und Ersetzung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 87 - Herrenhufen Nord - als GEe 3 vorbereitet.

In den Entwurf (2. Durchgang) wurde die Schalltechnische Untersuchung eingearbeitet. Die Ermittlung der Emissionskontingente erforderte eine Überarbeitung der Flächen und Lage

der einzelnen Baugebiete, um nach Planungsgrundsätzen für den Tagzeitraum eingeschränktes Entwicklungspotential für Industrie- und Gewerbegebiet ausweisen zu können. Im Nachtzeitraum wird für die gewerblichen Nutzungen lediglich der Bestand sicher gestellt. Mit der Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente wird der Schutzanspruch der angrenzenden Wohngebiete der Stadtrandsiedlung und der weiteren schutzwürdigen Nutzungen gewahrt.

Weiterhin wurde die Höhe baulicher Anlagen u.a. zum Schutz der Stadtansicht von Süden auf bis zu 28 m über HN hohe bauliche Anlagen (Höchstmaß) verringert. Die absolute Höhe von ca. 20 – 21 m (28 über HN) im Zentrum des Gebietes ist in den übrigen überplanten Gewerbe- und Industriegebieten entlang der Gützkower Landstraße nicht erreichbar.

Die Plangrundlage wurde hinsichtlich des Abbruchs von baulichen Anlagen aktualisiert. Als Information zu vormaligen Nutzungen sind in Vorbereitung der neuen baulichen Nutzungen Flächen als Belastungsareale und möglichen Baugrundschwächen dargestellt. Weiterhin sind Altlasten, die vor einer neuen baulichen Nutzung zu beseitigen sind, und Altlastverdachtsflächen gekennzeichnet. Für die Altlastenverdachtsfläche 34 besteht noch Untersuchungsbedarf. Für alle weiteren Altlastverdachtsflächen besteht bei Beibehaltung der gegenwärtigen Nutzung kein Handlungsbedarf.

Hinsichtlich der Verkehrsflächen gibt es nur geringe Veränderung zum Entwurf. Die Planstraße B wurde verlängert, so dass alle städtischen Flächen über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen sind. Zusätzlich ist ein Fuß- und Radweg in Bereich der öffentlichen Grünfläche M 2, abseits der Gützkower Landstraße, festgesetzt. Die o.g. Änderungen erfordern eine erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs.

Die Baugebiete sind neben Lärmimmissionen auch hinsichtlich Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten eingeschränkt.

Zur Sicherung einer geordneten Erschließung können viele bestehende Versorgungsleitungen in den öffentlichen Raum verlegt werden. Leitungsrechte sind allerdings dennoch erforderlich und entsprechend festgesetzt.

Im Plangebiet sind Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und Verkehrsflächen begleitende Baumalleen bzw. Baumreihen festgesetzt. Da es sich um die Revitalisierung von gewerblich genutzten Brachflächen handelt, konnte auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden.

Hinsichtlich des Artenschutzes sind die Vermeidungsmaßnahmen, wie Bauzeitenregelungen und der Erhalt der geschützten Biotope festgesetzt. Die zum Abriss vorgesehenen Gebäude sind möglichst frühzeitig auf die Besiedelung mit Fledermäusen zu kontrollieren. Ggf. sind Ersatzquartiere zu schaffen und entsprechende Genehmigungen einzuholen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Bürgerschaft:	43
davon anwesend:	39
Ja-Stimmen:	38
Nein-Stimmen:	0
Stimmenthaltungen:	1

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

Anlagen:

Plan – Entwurf (2. Durchgang) des Bebauungsplans Nr. 87 – Herrenhufen Nord –
Begründung mit Umweltbericht

Auszug aus der Biotoptypenkartierung, Sept. 2009; Karte - Bestand Biotoptypen

Auszug aus der Orientierenden Untersuchungen für das Gelände des ehem. Betonwertes,
Sept. 2009; Karte

Auszug aus der Dokumentation Stand August 2012; Reste an Bausubstanz, Fundamenten,
kontaminierten Boden, Vermüllung im Fördergebiet

Schalltechnischen Untersuchung Bericht 2080E1/10

Die Anlagen sind im Ratsinformationssystem hinterlegt und liegen in der Kanzlei der
Bürgerschaft zur Einsichtnahme vor.