

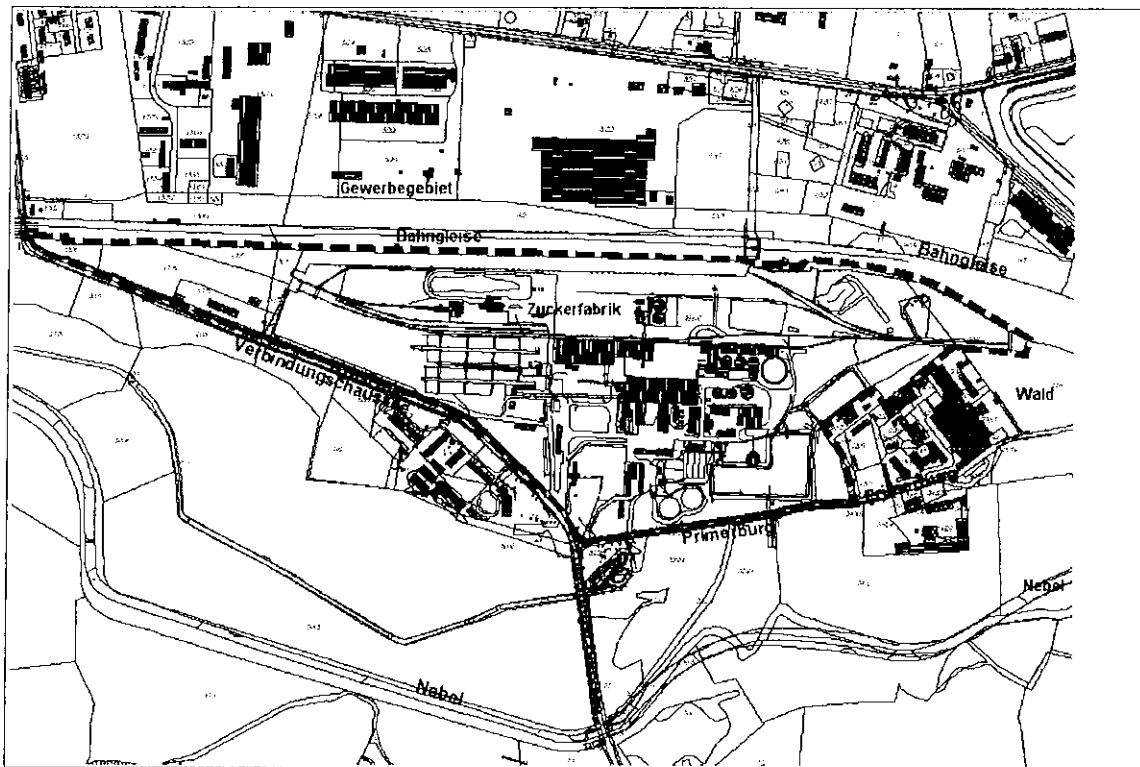


# Barlachstadt Güstrow

## Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 76 - Industriegebiet Verbindungschaussee-

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Juli 2011



Lage des Bebauungsplanes Nr. 76 Industriegebiet Verbindungschaussee (Auszug aus der Stadtgrundkarte)

Stadtentwicklungsamt  
Abteilung Stadtplanung

## 1. Planungsanlass

Die Nordzucker AG Braunschweig hat 2008 die Schließung der Zuckerfabrik in Güstrow beschlossen. Der gesamte Betrieb wurde bis Ende 2009 abgerissen. Mit dem Rückbau der industriellen Nutzung war es notwendig, diesen Bereich zu überplanen, um bauplanungsrechtlich die weitere Nutzung als Industriegebiet zu sichern.

Ziel der Planaufstellung ist die Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten zur Sicherung des Bestandes ansässiger Betriebe sowie zur Vorbereitung neuer Betriebsansiedlungen auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik. Weiterhin werden Gleisanlagen, Fuß- und Radwege, eine Ersatzstellplatzanlage für den Natur- und Umweltpark in Form einer Grünfläche sowie weitere Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die im Plangebiet vorhandenen Waldflächen werden erhalten. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 43,5 ha.

## 2. Verfahrensablauf

Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel der Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen wurde durch die Stadtvertretung der Barlachstadt am 11.12.2008 gefasst.

Die Planungsanzeige erfolgte beim Amt Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben vom 05.01.2009, am 29.01.2009 erhielt die Barlachstadt Güstrow eine positive Stellungnahme.

Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit erfolgte am 25.06.2009. Die geäußerten Bedenken betrafen vor allem den Lärm- und Immissionsschutz der künftigen Nutzungen und die zu erwartenden Verkehrsströme. Bei der weiteren Planung wurden die Bedenken berücksichtigt und planerische Vorkehrungen in Form von Abschirmungen getroffen.

Der Scopingtermin (frühzeitige Behördenbeteiligung) fand am 06.05.2009 statt. Hier wurden vorrangig Fragen des Umweltberichtes diskutiert und der Untersuchungsumfang festgelegt. Gravierende Widersprüche zum Plangebiet gab es nicht. Auch die bis zum 20.05.2009 schriftlich eingegangenen Stellungnahmen zum Scopingterm stellten das Planungsziel nicht in Frage. Relevant waren vor allem die Trassenführungsvarianten für die künftige Umgehungsstraße, welche in der weiteren Planung berücksichtigt wurden.

Mit Schreiben vom 11.01.2010 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange zur schriftlichen Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Umweltbericht und den vorliegenden Gutachten bis zum 12.02.2010 aufgefordert.

Mit Beschluss der Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow vom 28.10.2010 wurde der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zugestimmt und außerdem die öffentliche Auslegung beschlossen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.12.2010 von der Auslegung informiert, die Öffentlichkeit über den Stadtanzeiger Januar 2011.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 10.01.2011 bis 11.02.2011 statt. Es wurden der Bebauungsplan mit Umweltbericht und zusätzlich die Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung und der Abschlußbericht der Altlastensanierung ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein.

Der Abwägungsbeschluss wird voraussichtlich am 15.09.2011 durch die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow behandelt. Das Ergebnis wird allen Beteiligten mitgeteilt.

Der Satzungsbeschluss soll ebenfalls durch die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow am 15.09.2011 behandelt werden. Bei Beschlussfassung wird der Bebauungsplan mit der Veröffentlichung im Stadtanzeiger Oktober 2011 mit Ablauf des Bekanntmachungstages in Kraft treten.

### **3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Innerhalb des Stadtgebietes Güstrow gibt es keine vergleichbaren Flächenpotenziale, die eine Ansiedelung industrieller und gewerblicher Betriebe im gleichen Umfang wie auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik ermöglichen würden.

Bei Durchführung der Planung auf bereits durch industrielle Nutzung vorbelasteten Flächen können höherwertige und sensiblere Bereiche im Stadtgebiet geschont werden. Dementsprechend wird mit der Planung unter anderem dem in § 1a Abs. 2 BauGB geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden in der Bauleitplanung Rechnung getragen.

Das Plangebiet ist in der übergeordneten Regionalplanung bereits als Vorbehaltsgebiet für die gewerbliche und industrielle Entwicklung der Stadt Güstrow dargestellt. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Alternativenprüfung bei der Planerarbeitung sowie im Prozess der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung ergab, dass alternative Planungsmöglichkeiten, insbesondere solche mit geringeren Umweltauswirkungen, nicht bestehen.

### **4. Beurteilung und Berücksichtigung der Umweltbelange**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB besteht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Verpflichtung, die erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu prüfen. Zur Beurteilung der Planung wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher die Auswirkungen auf alle in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB genannten Schutzgüter betrachtet. Die im Rahmen des Planungsprozesses erstellten Gutachten wurden dabei herangezogen. Damit wurde den Inhalten und dem Detaillierungsgrad des Umweltberichtes nach BauGB ausreichend Rechnung getragen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine planbedingten Umweltauswirkungen eintreten können.

#### **4.1 Schutzgut Boden**

Der Bebauungsplan führt aufgrund der geplanten Zerstörung von Rasen- und Brachebiotopen, von Siedlungsgehölzen und wegen der zusätzlichen Bodenversiegelung voraussichtlich zu geringen bis mittleren Beeinträchtigungen der Biotope und des Bodens. Die damit verbundenen Eingriffe sind auszugleichen. Der Eingriffsminderung dient der Erhalt der Waldflächen sowie weiterer Brachflächen im Plangebiet.

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Boden ist hervorzuheben, dass die Böden der derzeit oder ehemals baulich genutzten Flächen erheblichen Vorbelastungen durch Versiegelung, Verdichtung, Altlasten und Ablagerungen unterliegen. Die geplanten Bauflächen wurden altlastenfrei gestellt. Darüber hinaus können im Bereich von Waldflächen Altlasten in Form von Bunkeranlagen und Munition aus dem zweiten Weltkrieg vorhanden sein. Eine Erkundung dieser Flächen erfolgte nicht. Diese Flächen werden als Flächen für Wald festgesetzt und sind von der baulichen Nutzung ausgenommen.

#### **4.2 Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet sind aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet der Warnow bzw. der Wasserfassung Bockhorst besondere Anforderungen an den Schutz von Grund- und Oberflächenwasser zu stellen. Das im künftigen Industriegebiet anfallende Niederschlagswasser soll wie bisher im Bereich der Zuckerfabrik gesammelt und über das Regenrückhaltebecken mit gedrosseltem Abfluss über den Zuckergraben zur Nebel abgeführt werden. Auf die, nach Angaben des StAUN Rostock erhebliche organische Sedimentbelastung im Zuckergraben, wird verwiesen. Ebenso auf die geplante partielle Verlegung von Teilen des Zuckergrabens. Zusätzlich ist im Plangebiet ein Monitoring zur Überwachung des Grundwassers vorgeschrieben.

#### **4.3 Schutzgut Flora/ Fauna**

Auswirkungen des B-Plans auf das in ca. 300 m Entfernung befindliche FFH- Gebiet „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“ sowie auf das SPA „Nebel und Warinsee“ wurden überschlägig untersucht. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund

gleichartiger Vorbelastung erhebliche Auswirkungen der Planung auf die Natura-2000-Gebiete nicht zu erwarten sind. Davon unberührt bleibt das Erfordernis ggf. betriebliche Ansiedlungen auf ihre FFH- Verträglichkeit zu überprüfen.

Der B-Plan wurde auch im Hinblick auf artenschutzrechtliche Konflikte geprüft. Auswirkungen auf europäische Vogelarten, Fledermäuse sowie europarechtlich geschützte Amphibien- und Reptilienarten können nicht von vorn herein ausgeschlossen werden. Um artenschutzrechtliche Konflikte bei der Planumsetzung zu vermeiden, enthält der Plan Hinweise zu Bauzeitenregelungen sowie zur Voruntersuchung von Altbäumen, falls diese im Ausnahmefall gefällt werden müssen.

#### **4.4 Schutzgut Mensch**

Aufgrund der Lage von Wohnnutzungen im Umfeld der geplanten Industriegebiete bedurften die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einer besonderen Berücksichtigung. Eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der vom Vorhaben ausgehenden Lärmbelastung wurde durch das Planungsbüro UmweltPlan GmbH erarbeitet. Der Minderung von Umweltauswirkungen durch Lärm auf das Schutzgut Mensch dienen insbesondere die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel für einzelne Teilgebiete des Industriegebietes. Dadurch können Überschreitungen der Orientierungswerte für die städtebauliche Planung vermieden werden. Die erneute planerische Einordnung einer industriellen Nutzung anstelle der Zuckerfabrik ist damit bauleitplanerisch unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben vertretbar und entspricht den Zielen der Raumordnung für den Geltungsbereich. Im Plangebiet wird nicht jegliche industrielle Nutzung gemäß 4. BImSchV möglich sein, jedoch wird eine Nutzung entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 1.4. unter Beachtung von betrieblichen Vorkehrungen zum Schutz der Umgebung als realisierbar angesehen (z.B. Anordnung abschirmender Gebäude in Richtung der Wohnbebauung, Einhausung von lärmemittierenden Anlagen).

#### **4.5 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild, Schutzgut Klima/ Luft, Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Beim Landschaftsbild ist durch die Begrenzung der künftigen Höhe der baulichen Anlagen auf 14 m eine deutliche Verringerung von Auswirkungen gegenüber der bisherigen Zuckerfabrik zu verzeichnen. Anlagenbedingte Verluste für die Erholungsfunktion sind nicht zu erwarten, da der Raum keine Bedeutung für Erholungsfunktionen hat.

Das Plangebiet hat keine klimatische Ausgleichsfunktion für bebauete Bereiche und liegt in einem Raum mit guter Durchlüftung, sodass der Verlust dieser Fläche als nicht erheblich zu werten ist.

Innerhalb des Plangebietes besteht der Hinweis auf das Vorhandensein von einem Bodendenkmal. Der Bereich wurde gekennzeichnet und wird bei künftigen Baumaßnahmen zu berücksichtigen sein.

#### **4.8 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern**

Auswirkungen infolge von Wirkungsketten sind zwischen den Schutzgütern berücksichtigt worden. Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind im Plangebiet und darüber hinaus nicht zu erwarten.

#### **4.9 Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen**

Die Emissionen eines Industriegebietes hängen von den konkreten Ansiedlungen ab, die im Vorfeld nicht abschließend ermittelt werden können.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Mehrheit der erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen mit Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen entgegengewirkt werden kann. Die verbleibenden Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern Boden, Pflanzen und Tiere (Versiegelung und Überbauung) sowie der Verlust einiger Bäume lassen sich durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im und außerhalb des Geltungsbereiches vollständig kompensieren, sodass der Bebauungsplan zu keinen erheblichen Nachteilen für die Umwelt führt.

## 5. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die durch den Landkreis geforderte Begrenzung der Flächen für ebenerdige Photovoltaikanlagen sowie der Ausschluss von Windkraftanlagen wurde berücksichtigt.

Das von der Denkmalbehörde festgestellte Bodendenkmal wurde im Plan gekennzeichnet.

Die durch die Forstbehörde als Wald festgelegten Flächen wurden in den Plan übernommen, zu der möglichen Unterschreitung der gesetzlichen Waldabstandsflächen gab es mehrere Abstimmungen, die Ausnahmen sind in die Begründung übernommen worden und als textliche Festsetzung Nr. 1.5 formuliert.

Das Straßenbauamt forderte eine größere Trassenbreite für die geplante Umgehungsstraße sowie Änderungen der vorhandenen und geplanten Zufahrt. Da seitens der Barlachstadt Güstrow andere Vorstellungen bestanden, waren dazu weitere Gespräche und Ortstermine notwendig. Die vorhandenen Zufahrten wurden im Plan belassen, da Bestandsschutz besteht. Der Trassenkorridor wurde als „von Bebauung frei zu haltende Fläche“ zeitlich begrenzt festgelegt. Dazu dient die textliche Festsetzung 1.10.

Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur verwies auf die kontaminierten Sedimente im Zuckergraben, in den das Regenrückhaltebecken mündet. Mit dem städtischen Abwasserbetrieb wird dazu eine Lösung durch Verlegung eines Grabenabschnittes geprüft, um den Schadstoffeintrag über den Zuckergraben in die Nebel zu minimieren, da das Land als Grundstückseigentümer eine Sanierung nicht in Aussicht stellt.

Durch das Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz wurde auf die verbleibende Kampfmittelbelastung verwiesen. Beim Abriss wurden die genutzten Betriebsflächen vom Munitionsbergungsdienst beräumt.

## 6. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Bedenken konnten ausgeräumt werden. Während der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen der Bürger ein. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB während der öffentlichen Auslegung wurden abgewogen und entsprechend der Abwägung in die Satzung eingearbeitet. In Folge der Genehmigung zur Unterschreitung des Waldabstands ergab sich eine Änderung im westlichen GE. Hier musste die Baugrenze zurück genommen werden, da durch die Forst nur Lagerflächen im 30-m-Abstand zugelassen wurden. Da es sich um höherrangiges Recht handelt, ist die Forderung nicht abwägungsfähig.

Diese zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 76 – Industriegebiet Verbindungschausee beigelegt.

Güstrow, 24.10.2011

Der Bürgermeister  
Arne Schuldt

