

<b>Informationsvorlage</b>	Datum:	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Federführendes Amt: <b>Error! Bookmark not defined.</b>	fed. Senator/-in:	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Beteiligte Ämter: <b>Error! Bookmark not defined.</b>	bet. Senator/-in:	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
	bet. Senator/-in:	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>Error! Bookmark not defined.</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
<b>Error! Bookmark not defined.</b>		

bereits gefasste Beschlüsse:  
Nr. 2014/AN/5227 vom 05.03.2014

**Sachverhalt:**

Im Ergebnis der Prüfung des Erhaltes der „Alten Zuckerfabrik“ als Vergnügungsstätte soll die planungsrechtliche Zulässigkeit durch einen Bebauungsplan geregelt werden.

Hierbei sind die möglichen immissionsschutzfachlichen Konflikte zwischen dem Wohnen und den unterschiedlichen Schall-Emittenten einschließlich der „Alten Zuckerfabrik“ durch die planungsrechtlichen Möglichkeiten eines Bebauungsplanes zu lösen.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12.WA.186 „Wohngebiet Warnowniederung“ wird der Bürgerschaft zur Sitzung am 03.09.2014 vorgelegt.

Roland Methling

**Anlage/n:**

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12.WA.186 „Wohngebiet Warnowniederung“ (Entwurf)

<b>Beschlussvorlage</b>  Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>  Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft  Beteiligte Ämter: Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Ortsamt Mitte Tief- und Hafenbauamt	Datum: 07.04.2014  fed. Senator/-in: OB, Roland Methling  bet. Senator/-in:  bet. Senator/-in:																					
<b>Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12.WA.186 "Wohngebiet Warnowniederung"</b>																						
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Vorberatung</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bau- und Planungsausschuss</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>03.09.2014</td> <td>Bürgerschaft</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit		Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung			Vorberatung			Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung		Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung		Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)	Vorberatung	03.09.2014	Bürgerschaft	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit																				
	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung																					
	Vorberatung																					
	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung																				
	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung																				
	Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)	Vorberatung																				
03.09.2014	Bürgerschaft	Entscheidung																				

**Beschlussvorschlag:**

1. Für das Gebiet westlich der Neubrandenburger Straße südlich des Bahnübergangs soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.  
Das Gebiet wird begrenzt  
**im Norden:** durch die Bahntrasse zwischen Rostock und Stralsund,  
**im Osten:** durch die „Neubrandenburger Straße“,  
**im Süden:** durch die Bebauung der ehemaligen Kiesgrube Kassebohm,  
**im Westen:** durch das Grünland der Warnowniederung  
**im Westen:** durch das Grünland der Warnowniederung.
2. Der Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung folgender Planungsziele schaffen:
  - Die Wiedernutzbarmachung und städtebauliche Aufwertung einer ca. 8 ha großen Fläche westlich der Neubrandenburger Straße, die seit vielen Jahren unsaniert und unbebaut, jedoch teilversiegelt und bodenkontaminiert einen

städtebaulichen Missstand darstellt, soll durch den Bebauungsplan ermöglicht werden.

- Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines Wohngebietes auf diesen Flächen entsprechend des Aufstellungsbeschlusses zur Änderung des Flächennutzungsplans vom 07.11.2012. Zunächst werden hierfür Bodensanierungen vorzunehmen sein, die den höheren Ansprüchen eines Wohngebiets an die Dekontamination zu entsprechen haben.

- Der am südlichen Ende des Geltungsbereichs gelegene gewerblich geprägte Teil der Bebauung der ehemaligen Kiesgrube Kassebohm einschließlich der „Alten Zuckerfabrik“ wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufgenommen, um die Wechselwirkungen zwischen dem auf dem Gelände entstehenden Gewerbe- und Freizeitlärm (ehem. Zuckerfabrik) und der von Norden heranrückenden Wohnbebauung durch immissionsschutzfachliche Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Sinne der Konfliktbewältigung harmonisieren zu können. Der Erhalt der „Alten Zuckerfabrik“ als Veranstaltungsort und kulturelle Begegnungsstätte ist hierbei Ziel der bauleitplanerischen Konfliktbewältigung.

3. Es werden aufgrund der Nähe zu gemeldeten Natura 2000-Gebieten eine Natura 2000-Vorprüfung, daneben ein Grünordnungsplan, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und ggf. nach Erfordernis weitere naturschutzfachliche Gutachten zu erstellen sein.

Durch die räumliche Nähe des Geltungsbereichs zum FFH- und zum Europäischen Vogelschutzgebiet bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete. Daher können hier weder das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB noch das „beschleunigte Verfahren“ nach § 13a BauGB Anwendung finden. Ein Umweltbericht wird erstellt und die Begründung übernommen.

4. Zur Konfliktbewältigung der Schall-Einwirkungen unterschiedlicher Schallquellen auf die geplante, an die Schall-Emittenten (Schiene, Straße, Gewerbe) heranrückende Wohnbebauung werden vertiefende schalltechnische Untersuchungen durchzuführen sein.

5. Derzeit ist der nördliche unbebaute Teil des Geltungsbereichs im wirksamen Flächennutzungsplan noch als „Grünflächen“ mit der zusätzlichen Kennzeichnung von „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“, dargestellt. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans zur zukünftigen Darstellung einer Wohnbaufläche wurde von der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock bereits am 07.11.2012 gefasst.

Der als Anlage beigefügte Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Beschlussvorschriften: § 22 Abs. 2 KV M-V  
§ 2 Abs. 1 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse: keine

**Sachverhalt:**

Seit Jahren ist die große Fläche westlich der Neubrandenburger Straße südlich des Bahnübergangs, das ehemalige „VENOC-Gelände“, zwar oberflächlich beräumt, aber aufgrund der im Boden vorhandenen Kontaminationen unbebaut geblieben.

Die Dekontamination der im Boden nachgewiesenen Altlasten muss im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung, über das Sanierungsziel der bloßen Gefahrenabwehr hinaus, mit einer vollständigen Altlastenbeseitigung erfolgen. Die finanziellen Lasten der Bodensanierung trägt die landeseigene Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Altlasten GAA. Ein entsprechendes Sanierungskonzept liegt bereits vor. Die nach der Sanierung geplanten Flächenveräußerungen an Dritte zur Umsetzung des Wohnungsbaus sollen die notwendigen intensiveren Bodendekontaminationen refinanzieren helfen.

Der Erhalt der „Alten Zuckerfabrik“ als Veranstaltungsort und kulturelle Begegnungsstätte im südlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist ein weiteres Ziel der Aufstellung dieses Bebauungsplans. Hierbei sind die auftretenden immissionsschutzfachlichen Konflikte zwischen Wohnen einerseits und den unterschiedlichen Schall-Emittenten, von denen die „Alte Zuckerfabrik“ nur einen von mehreren darstellt, durch die planungsrechtlichen Möglichkeiten eines Bebauungsplans zu lösen.

Aufgrund der räumlichen Nähe des Geltungsbereichs zu naturschutzrechtlich Aufgrund der räumlichen Nähe des Geltungsbereichs zu naturschutzrechtlichen Schutzgebieten unterschiedlicher rechtlicher Bestimmungen sind auch die zu erwartenden Auswirkungen des neuen Wohngebiets auf die angrenzenden Schutzgebiete zu untersuchen und ggf. zu minimieren.

Der Flächenumfang des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt insgesamt ca. 9,4 ha, von denen ca. 1,4 ha im gewerblich geprägten Bestand bereits bebaut sind.

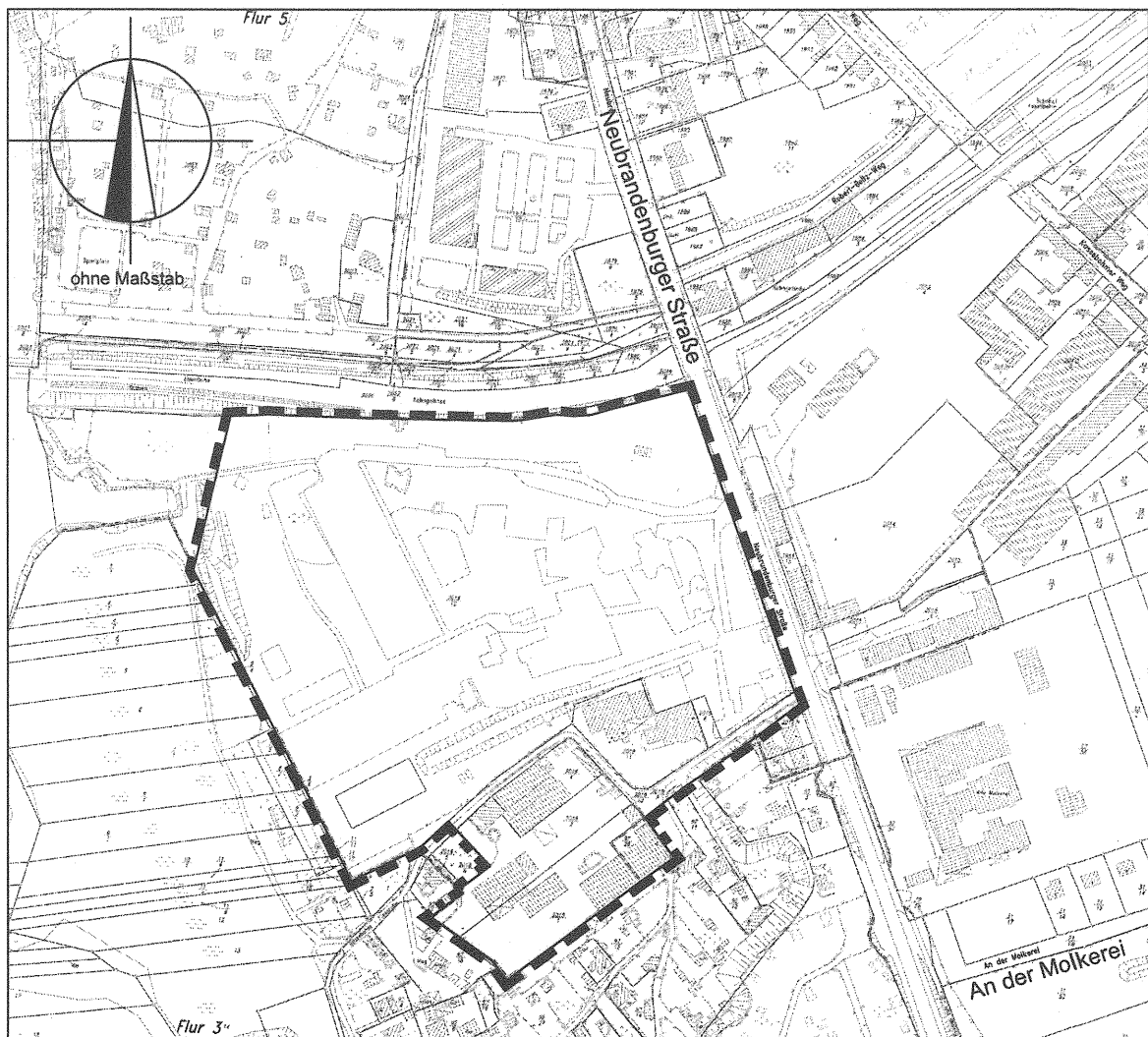
**Finanzielle Auswirkungen:** - Planungskosten sowie Aufwendungen für natur- und artenschutzrechtliche Fachbeiträge sowie ggf. weitere Schallgutachten  
- ggf. Erschließungskosten

Diese Kosten können erst nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss im weiteren Verfahren dargestellt werden.

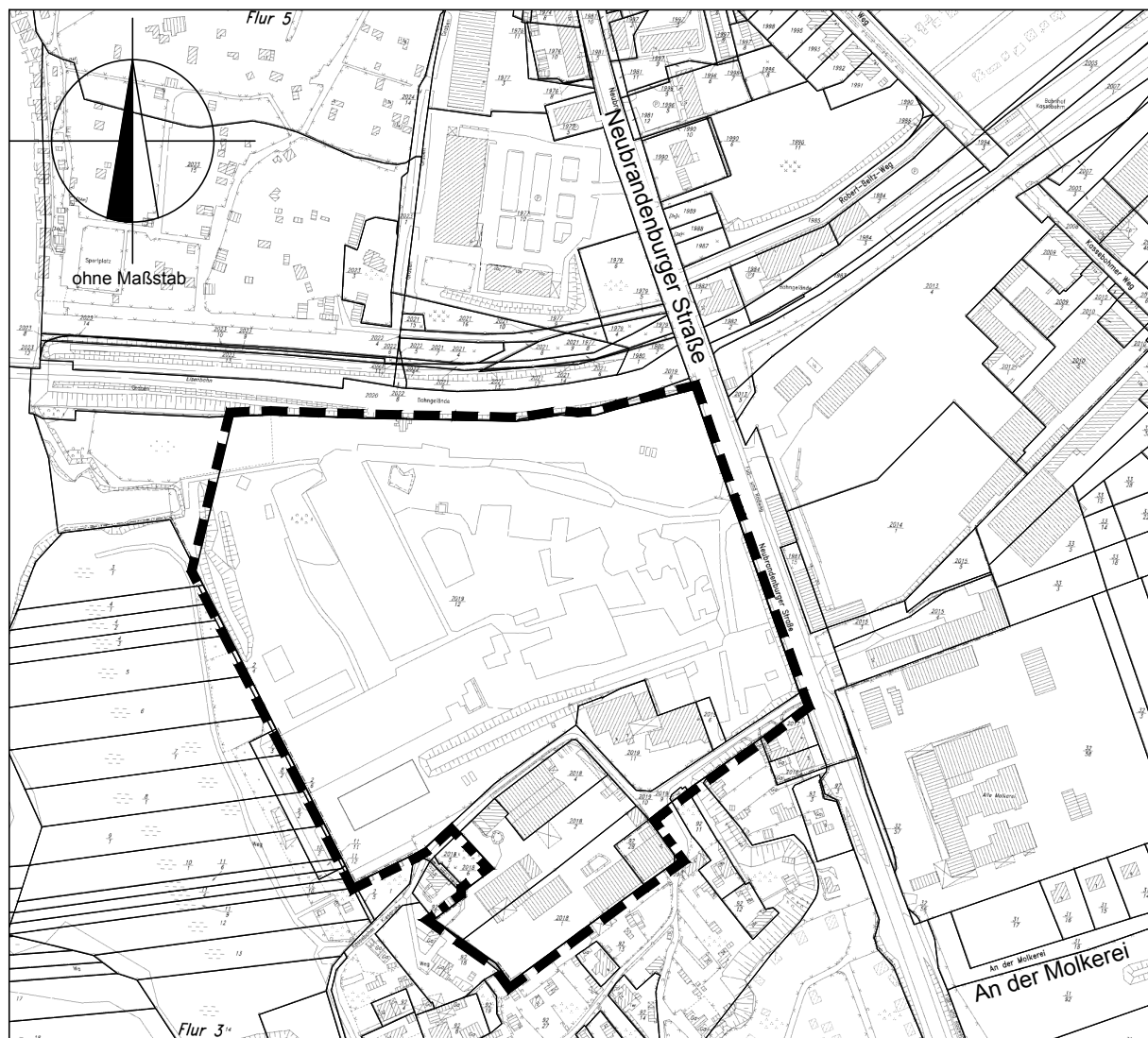
Bezug zum Haushaltssicherungskonzept: keine

Roland Methling

**Anlage/n:** Übersichtsplan (Lageplan)



Anlage zum Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12.WA.186  
 "Wohngebiet Warnowniederung"



Anlage zum Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12.WA.186  
"Wohngebiet Warnowniederung"