

<b>Beschlussvorlage</b>	Datum: 19.08.2014	
Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling	
	bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter: Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Ortsamt Mitte Tief- und Hafenbauamt		
<b>Beschluss über die Aufstellung de Bebauungsplans Nr. 12.WA.186 "Wohngebiet Warnowniederung"</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
07.10.2014	Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)	Vorberatung
15.10.2014	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
16.10.2014	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	
	Vorberatung	
21.10.2014	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
05.11.2014	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.

Angesichts der komplexen immissionsschutzrechtlichen Situation wird das Erfordernis gesehen, zur Optimierung des Städtebaus und der Schallschutzmaßnahmen dem Bebauungsplan eine mehrstufige „städtebaulich-akustische Machbarkeitsstudie“ in Varianten voran zu stellen. Hierbei sind neben städtebaulichen und schallschutztechnischen Belangen auch die wirtschaftlichen Aspekte einer realistischen Umsetzbarkeit der geplanten Maßnahmen mit zu berücksichtigen.

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 geräumt, 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 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

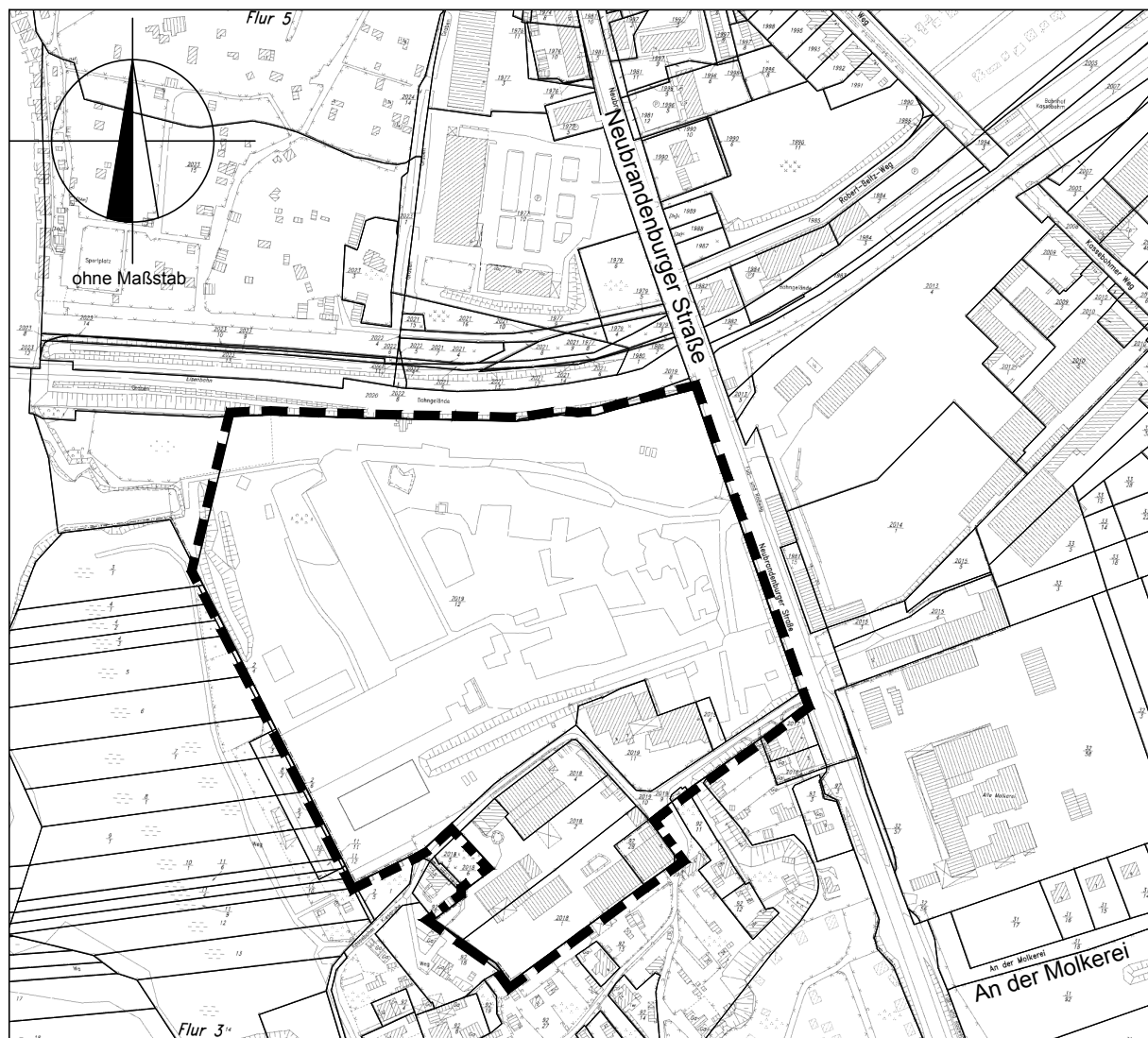
Diese Kosten können erst nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss im weiteren Verfahren dargestellt werden.

Bezug zum Haushaltssicherungskonzept: keinen

in Vertretung

Dr. Chris Müller  
Senator für Finanzen, Verwaltung und Ordnung und  
1. Stellvertreter des Oberbürgermeisters

**Anlage/n:** Übersichtsplan (Lageplan



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