

<b>Beschlussvorlage</b>	Datum:	21.04.2017
Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>	fed. Senator/-in:	OB, Roland Methling
	bet. Senator/-in:	S 4, Holger Matthäus
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter: Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Amt für Verkehrsanlagen Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Ortsamt Mitte		

<b>1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.GE.52 "Gewerbepark Brinckmansdorf" - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
06.06.2017	Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)	Vorberatung
28.06.2017	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
06.07.2017	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
11.07.2017	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
12.07.2017	Bürgerschaft	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Auslegungsbeschluss 2010/BV/1481 wird aufgehoben.  
Für eine Teilfläche des Bebauungsplans soll die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.GE.52 „Gewerbepark Brinckmansdorf“ erneut aufgestellt werden.
2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.GE.52 „Gewerbepark Brinckmansdorf“ (Anlage 1), und die Begründung dazu (Anlage 2) werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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

bereits gefasste Beschlüsse:  
--

**Sachverhalt:**

Mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes wird die Teilfläche SO 1 der Sondergebietsfläche in ihrer Nutzungsart geändert. Die ausgewiesene Nutzung entspricht nicht mehr den Planungszielen der Hansestadt Rostock und widerspricht auch den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt.

Mit der Änderung wird dem gewerblichen Ansiedlungsbedarf entsprochen.

Es wird eine gewerbliche Baufläche festgesetzt.

Mit den vorgenommenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Deshalb kann das vereinfachte Änderungsverfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung für ein Vorhaben ist nicht begründet. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Mit der Änderung wird der besseren Verwertbarkeit der ausgewiesenen Bauflächen Rechnung getragen und dem Ansiedlungersuchen eines Großmarktes, der seine Zulässigkeit in einem Gewerbegebiet hat, entsprochen.

Durch die erste Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine Kosten für die Hansestadt Rostock.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine

Bezug zum zuletzt beschlossenen Haushaltssicherungskonzept:

Kein Bezug zum Haushaltssicherungskonzept.

Roland Methling

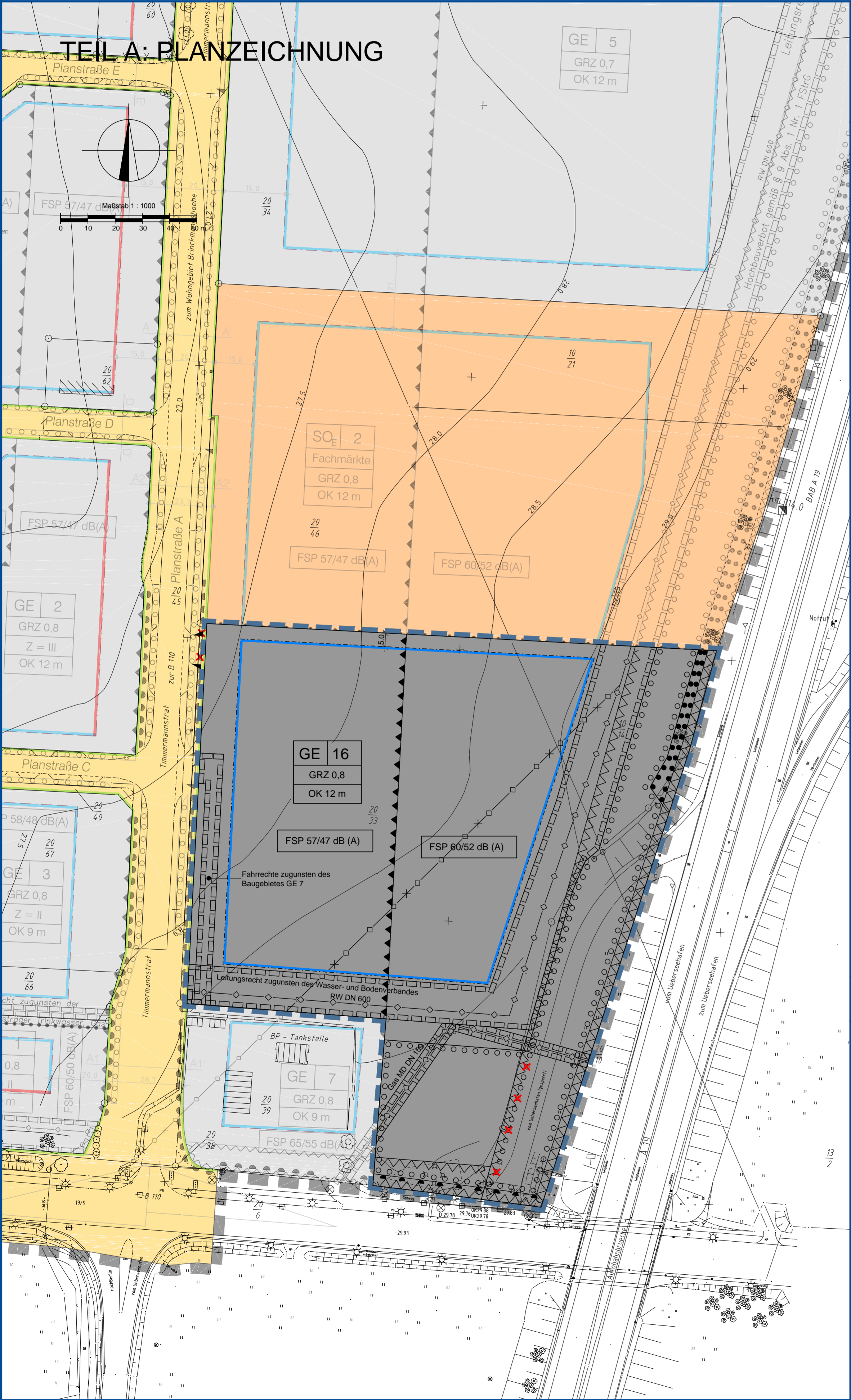
**Anlage/n:**

1. Entwurf Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B),
2. Entwurf Begründung

# SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

## ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 12.GE.52 FÜR DEN "GEWERBEPARK BRINCKMANSDORF"

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.GE. für den Gewerbepark Brinckmansdorf nördlich der Tessiner Straße (B 110), westlich der Bundesautobahn A 19, südlich des Geschützten Landschaftsbestandteils "Oberes Carbakal" und östlich der Bahngleise Kavelstorf-Überseeahfen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanZV -) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GE	Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)

<b>MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	
II	Zahl der vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II	
OK	Oberkante als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie	

<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
—	Baugrenze	

<b>Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
—	Einfahrtbereich	
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt - entfallend	

<b>HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
—	oberirdisch, hier: Elt 20 kV	
—	unterirdisch, hier: Regenwasser DN 60, Trinkwasser DN 150, DN 300, Gas DN 150, Abwasser DN 300	
—	unterirdisch (fortfallend) hier: Gas, Regenwasser	

<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 13 und Abs. 6 BauGB)
—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a 13 und Abs. 6 BauGB)

—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - entfallend	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a 13 und Abs. 6 BauGB)
—	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
—	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
—	Flächenschallleistungspegel in dB(A) als Höchstmaß tags/nachts (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
—	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

<b>II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER</b>	
—	vorhandene Flurstücksgrenze
—	Flurstücksbezeichnung
—	Bemaßung

### TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen	Rechtsgrundlage
<b>1. Art und Maß der baulichen Nutzung:</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>es entfallen:</b>	
Sondergebiet Einzelhandel ( SOE1), hier: Möbelhaus	
Festsetzungen 1.5 - 1.7	
<b>es wird geändert:</b>	
3. Festsetzungen zur Grünordnung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)
3.16 Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe auf Bau- und Verkehrsflächen, die als öffentliche Grünfläche „extensive Wiese“ und „Schutzgrün“ nördlich der Planstraße A und nördlich von GE 4 festgesetzt sind, sind GE/1 - 5 und GE 16 und SO <sub>2</sub> sowie den Planstraßen A, C-E gesammelt zugeordnet.	
Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe auf Bau- und Verkehrsflächen, die als öffentliche Grünfläche „extensive Wiese“ westlich der Fläche für Lärmschutzmaßnahmen an GE/8 festgesetzt sind, sind GE/8-15 sowie den Planstraßen B, F - J gesammelt zugeordnet.	
Von den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe auf Bau- und Verkehrsflächen, die innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im nördlichen Plangeltungsbereich festgesetzt sind, werden 10,5 ha den Bau- und Verkehrsflächen mit Ausnahme von GE/7 gesammelt zugeordnet.	
Als Verteilungsmaßstab für die Kosten der Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gilt der m² der maximal zulässigen Versiegelung auf Bau- und Verkehrsflächen.	
<b>es wird hinzugefügt:</b>	
3.18 Gehölzrodungen und Flächenberäumungen dürfen aus Gründen des Artenschutzes generell nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September erfolgen. Außerhalb dieses Zeitraumes sind derartige Arbeiten zulässig, wenn durch einen Vogel-Sachverständigen ein Brutvorkommen im zu bearbeitenden Bereich ausgeschlossen werden kann.	

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am ..... erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden.
- Von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ..... gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahme eingeholt.
- Die Bürgerschaft hat am ..... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.GE.52 für den Gewerbepark Brinckmansdorf wurde am ..... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ..... gebilligt.

Rostock, (Siegel) Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Rostock, (Siegel) Oberbürgermeister

Rostock, (Siegel) Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

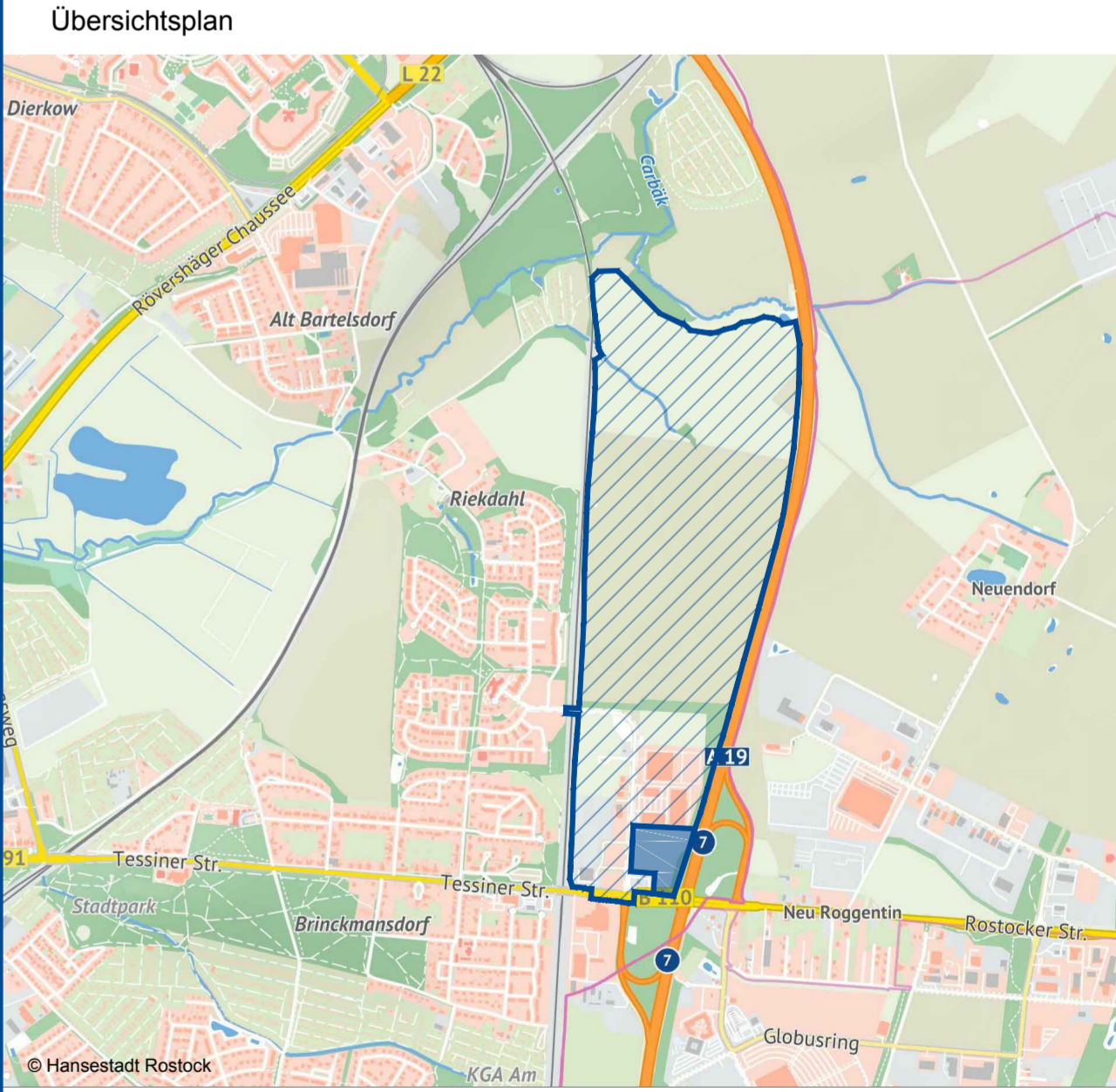
Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.GE.52 für den Gewerbepark Brinckmansdorf sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Vorschriften über das Verhältnis der 1. Änderung des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.GE.52 für den Gewerbepark Brinckmansdorf ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Rostock, (Siegel) Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

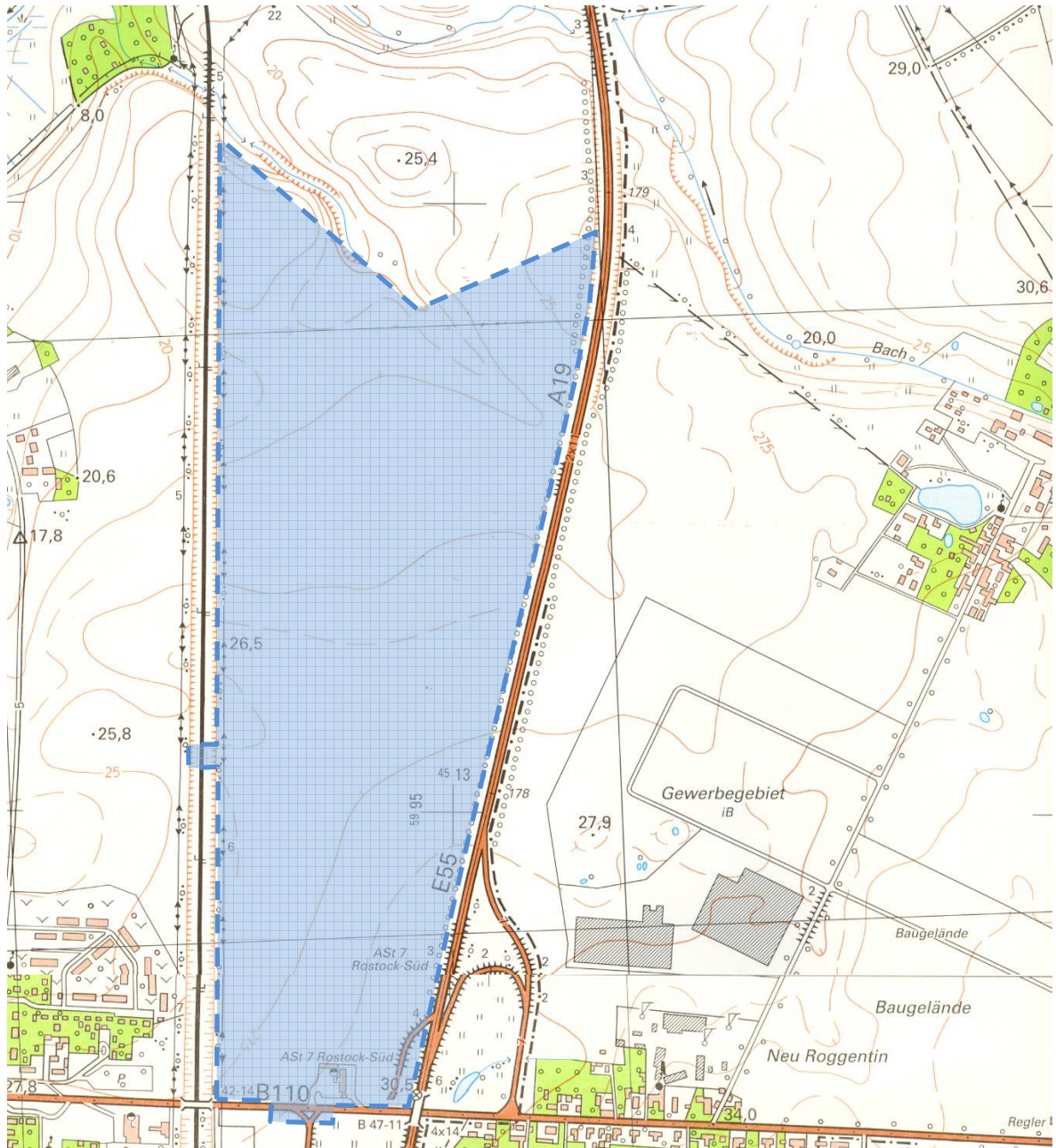
Entwurf Arbeitsstand: 02.05.2017



### Satzung der Hansestadt Rostock über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.GE.52

für den Gewerbepark Brinckmansdorf nördlich der Tessiner Straße (B 110), westlich der Bundesautobahn A 19, südlich des Geschützten Landschaftsbestandteils "Oberes Carbakal" und östlich der Bahngleise Kavelstorf-Überseeahfen

Rostock, (Siegel) Methling Oberbürgermeister



Übersichtsplan M 1: 10.000

## Hansestadt Rostock Land Mecklenburg - Vorpommern

### 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.GE.52

für das Gebiet „Gewerbepark Brinckmansdorf“, nördlich der Tessiner Straße (B 110), westlich der Bundesautobahn A 19 und östlich der Bahngleise Kavelstorf - Überseehafen

## Begründung - Entwurf -

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom .....

ausgefertigt am .....

(Siegel)

Oberbürgermeister

Arbeitsstand: 02.05.2017

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
1.3	Bisheriger Verfahrensablauf	3
<b>2</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	5
2.2	Angaben zum Bestand	7
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	7
2.2.2	Nutzung und Bebauung	7
2.2.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	8
2.2.4	Eigentumsverhältnisse	8
2.2.5	Baugrundverhältnisse, Altlasten	8
<b>3</b>	<b>PLANUNGSINHALTE</b>	<b>9</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
3.4	Verkehrerschließung	10
3.5	Flächen für Versorgungsanlagen	10
3.6	Technische Infrastruktur	11
3.7	Grünordnung	11
3.8	Artenschutzrechtliche Aspekte der Planung	11
3.9	Eingriffs- Ausgleichsbilanz	11
3.10	Nutzungsbeschränkungen (Immissionsschutz)	11
<b>4</b>	<b>SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG</b>	<b>12</b>
6.1	Bodenordnende Maßnahmen	12
6.2	Verträge	12
6.3	Kosten und Finanzierung	12
<b>7</b>	<b>DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE</b>	<b>12</b>

## **1 PLANUNGSANLASS**

### **1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge**

Mit der 1. Änderung des B-Plan Nr. 12.GE.52 soll ein rechtskräftig festgesetztes Baugebiet an die Nachfrage- und Marktsituation angepasst werden.

Insbesondere soll mit der 1. Änderung der in Frage kommende Nutzungsrahmen für gewerbliche Ansiedlungen erweitert werden. Die Änderung dient damit gleichzeitig der Reduzierung bestehender Entwicklungshemmnisse, die durch Festsetzung eines SO-Möbelmarktes gegeben waren und nicht mehr den Entwicklungszielen entsprechen.

Die Grundzüge der Planung werden im Ergebnis des Änderungsverfahrens nicht berührt.

Die Änderung beinhaltet

- Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO
- Aufhebung eines Sondergebietes - Möbelfachmarkt nach § 11 BauNVO

Das Änderungsverfahren dient dabei der Sicherung der städtebaulichen Ordnung, indem gewährleistet wird, dass Auswirkungen auf die Einzelhandelsentwicklung und die Zentrenstruktur und Störwirkungen gegenüber der westlich benachbarten Wohnnutzung vermieden werden.

### **1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 12.GE.52 erfasst eine Teilfläche innerhalb des gesamten Plangebietes, das am östlichen Rand des Stadtteils in Rostock – Brinckmansdorf, südlich des Geschützten Landschaftsbestandteils „Oberes Carbäktal“, westlich der Bundesautobahn A 19, nördlich der Tessiner Straße (B 110) und östlich der Bahnstrecke Überseehafen – Kavelstorf liegt. Die zu ändernde Fläche umfasst ca. 2,8 ha.

Von der Planänderung unmittelbar betroffen sind die folgenden Flächen in der Gemarkung Riekdahl, Flur 3; Flurstücke 20/33 und 10/14 östlich entlang der Timmermannstrat und nördlich der Tessiner Straße (B 110).

### **1.3 Bisheriger Verfahrensablauf**

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Eigentümer der maßgeblich betroffenen Fläche beantragt.

Es entspricht u. a. dem bereits am 19.11.2008 beschlossenen Arbeitsauftrag der Bürgerschaft (0858/08-A), in dessen Ausführung eine Abstimmung mit der obersten Landesplanungsbehörde über den Entscheidungsrahmen für die Zulassung von Einzelhandelsnutzungen erfolgte.

Die Planänderung wird nach § 13a BauGB als B-Plan im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind gegeben, da das von der Planung erfasste Baugebiet innerhalb eines rechtskräftigen B-Plans liegt, der zum Siedlungsbereich der Hansestadt Rostock gehört und aktuellen Entwicklungserfordernissen angepasst werden soll. Im Rahmen der 1. Änderung bleibt die zulässige Grundfläche unverändert. Darüber hinaus wird mit der Planänderung weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die nach Bundes- oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, noch sind Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete betroffen.

Von einer Umweltprüfung wird deshalb abgesehen (vgl. § 13a (2) Nr. 1 BauGB).

Die Planänderung wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft vom .....förmlich eingeleitet. In gleicher Sitzung wird der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Aufstellungs- und Ent-

wurfsbeschluss ist im Städtischen Anzeiger vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nach Bekanntmachung im Städtischen Anzeiger vom ..... erfolgte die öffentlichen Auslegung des Planentwurfs vom ....bis .... Die Behörden wurden parallel zur öffentlichen Auslegung beteiligt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am ..... durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock als Satzung beschlossen.

## **2 PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen**

*Grundlagen des Bebauungsplanes sind:*

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2542)
- Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVObI. M-V 2010, S. 66)

*Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:*

#### **Raumordnung und Landesplanung**

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP) vorgegeben.

Nach dem seit dem 30.05.2005 verbindlichen LEP (GVObI. M-V S. 308) ist der Innenentwicklung Vorrang vor Außenentwicklungen einzuräumen. Bei der Siedlungsentwicklung sollen erschlossene Standortreserven und vorhandene Infrastrukturen vorrangig genutzt und eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördert werden (LEP Nr. 4.1, RREP Nr. 4.1(3)). Die Planänderung dient diesem Ziel, indem erschlossene Bauflächen den Bedürfnissen der Wirtschaft angepasst und einer Nutzung zugeführt werden.

Entsprechend den Vorgaben des LEP wurde mit den Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes Rostock ein verbindlicher Entwicklungsrahmen abgestimmt. Die dort enthaltenen Leitlinien der Siedlungsentwicklung sehen eine Konzentration der Gewerbeentwicklung vorrangig auf die Kernstadt Rostock und ausgewählte Schwerpunktgemeinden des Umlandes vor.

#### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt im Geltungsbereich des B-Plans das Sondergebiet Nr. SO 12.1 (Handel) dar. Die Planungsinhalte der 1. Änderung des B-Plans Nr. 12.GE.52 weichen bezüglich der Festsetzung des Gewerbegebietes von der Sondergebietsdarstellung des FNP geringfügig ab. Die Abweichung ist gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB zulässig, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Abweichung mit den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung (hier insbesondere der Verkehrsentwicklung) vereinbar ist.

Angrenzend an das Plangebiet stellt der FNP im Westen Wohnbauflächen (W 7.1) und im Süden das Gewerbegebiet Nr. GE 12.3 dar. Im Osten grenzt die BAB A 19 und darüber hinaus das Gemeindegebiet Broderstorf an.

*Unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:*

Landschaftsplan (§ 1 abs. 6 Nr. 7g BauGB)

Der Landschaftsplan in seiner 1. Aktualisierung von 2013 ist als Leitlinie und Zielorientierung für die Entwicklung von Natur und Landschaft in der Hansestadt Rostock bei der Durchführung der Bauleitplanung sowie sonstiger Fachplanungen und städtebaulicher Rahmenplanungen auf dem Gebiet der Hansestadt Rostock als Rahmenvorgabe beachtlich.

Bezüglich des Plangebietes sieht der Landschaftsplan den Schutz des an den Verlauf der Carbak angrenzenden Feuchtgrünlandes vor. Die Ziele der Planänderung sind davon nicht berührt.

Sonstige informelle Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g, 11 BauGB)

Umweltqualitäts-Zielkonzept: Das am 07.09.2005 durch die Bürgerschaft beschlossene Konzept bündelt umwelt- und naturschutzfachliche Entwicklungsziele als Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung und dient als Abwägungsgrundlage in der Bauleitplanung sowie als Bewertungsmaßstab für UVP-Verfahren. Für die Planungsziele der 1. Änderung des B-Plans ergeben sich aus dem Zielkonzept keine Anforderungen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die im Plangebiet festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel unverändert einzuhalten sind. Unabhängig von den durch die geplanten Nutzungen verursachten Schallimmissionen bewirkt die vorgesehene Bebauung dabei gleichzeitig eine Abschirmwirkung der Verkehrsgeräusche der BAB 19 gegenüber der Wohnbebauung von Brinckmansdorf und Brinckmanshöhe.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Maßnahmekonzepten zur Gewässerbewirtschaftung, Luftreinhaltung oder zum Umgebungslärm. Es liegt ebenfalls nicht im Bereich von Schutzgebieten.

Auf das Lärmschutzkonzept des rechtskräftigen B-Plans wird in diesem Zusammenhang hingewiesen; es ist durch Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel unverändert umzusetzen.

## 2.2 Angaben zum Bestand



Abb. 1: Luftbild (Quelle: <http://www.bing.com/maps>, 27.08.2010)

### 2.1.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Plangebiet liegt an der östlichen Grenze des Stadtgebietes Rostock. Die unmittelbar angrenzende Autobahn A 19 mit der Abfahrt Rostock Süd gilt als wichtiges Standortmerkmal. Aufgrund der im Westen benachbarten Wohngebiete sind die besonderen Anforderungen des Immissionsschutzes zu beachten.

### 2.1.2 Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet ist im südlichen Teilbereich (südlich der Straßenbrücke über das Gleis zum Überseehafen) voll erschlossen. Die Baugebiete sind teilweise genutzt: ATU, Burger King, Aral-Tankstelle, HOCO Küchen-Fachmarkt / Fitnessstudio, Fachmarktzentrum (Media-Markt, Matratzen Concord, Textilien, Zoohandlung, Aldi-Filiale), HETEC Hausgeräte-Kundendienst, Klöpfer-Holz. Etwa 50 % der erschlossenen Flächen sind noch ungenutzt.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird z.Zt. noch landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

## **2.1.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur**

### Soziale und Versorgungsinfrastruktur

Das Plangebiet erfüllt keine Infrastrukturaufgaben im sozialen Bereich.

Das Fachmarktzentrum an der Timmermannstrat ist insbesondere aufgrund eines Elektrotechnik/Elektronik-Fachmarktes von regionaler Bedeutung; mit einem Lebensmittel-Discounter übernimmt es auch Versorgungsfunktionen mit Waren des täglichen Bedarfs für die angrenzenden Wohngebiete und für Pendler.

### Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet ist über den lichtsignalgeregelten Knotenpunkt Tessiner Straße (B 110) / Timmermannstrat an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. In das Kreuzungsbauwerk bindet ebenfalls der westliche Arm der Autobahnabfahrt Rostock Süd ein.

Die Haupterschließungsstraße des Gewerbegebietes (Timmermannstrat) dient gleichzeitig der Anbindung des Wohnstandortes Brinckmanshöhe. Sie ist zweispurig mit Linksabbiegespuren an den Einmündungen ausgebildet und bei Bedarf ausbaufähig.

### Stadttechnische Infrastruktur

Die im Plangebiet festgesetzten Baugebiete sind bis in Höhe der R.-Tarnow-Straße stadttechnisch erschlossen.

## **2.1.4 Eigentumsverhältnisse**

Die im Plangebiet betroffenen Flurstücke 20/33, 10/14 befinden sich in privatem Eigentum.

Die Flurstücke 20/38, 20/45, 20/48, 10/22 (Timmermannstrat) sowie 19/9, 20/7, 20/44 (Tessiner Straße) sind Eigentum der Hansestadt Rostock. Die Flurstücke 10/23, 20/47 gehören dem WWAV.

## **2.1.5 Baugrundverhältnisse, Altlasten**

Der geologische Untergrund besteht überwiegend aus Sand auf Geschiebemergel. Die Schichtung der eiszeitlichen Ablagerungen ist eher heterogen, so dass auch kleinflächig Unterschiede in der Zusammensetzung des Grundmoränenmaterials auftreten können (Geschiebelehm, Sandlinsen, Sand- und Tonhorizonte). Als Bodenarten werden sandige bzw. lehmig - sandige Böden angetroffen.

Im südlichen Teil sind unter dem Mutterboden bzw. örtlichen Auffüllungen anlehmige Sande unterschiedlicher Mächtigkeiten ab 0,2 bis 0,8 m unter Gelände in mitteldichten Lagerungsverhältnissen zu erwarten. Die Sande werden von bindigen, pleistozänen Substraten (Geschiebemergel) mit teilweise eingelagerten Sandschichten ab einer Tiefe von 2,2 m bis 3,7 m unterlagert. Sie sind als stark feinsandige, mittel bis schwach grobsandige, schwach kiesige Sand - Schluff - Gemische anzusprechen und liegen in mindestens steifplastischer, verbreitet sogar in halbfester Konsistenz vor.

Der Plangeltungsbereich gehört zum Wassereinzugsgebiet der Warnow.

Das Gebiet ist frei von Nutzungseinschränkungen aufgrund von Grundwassernutzungen. Der Planungsraum liegt jedoch in einer Grundwasservorsorgefläche, die beim Geologischen Landesamt M-V als für die Grundwassergewinnung nutzbar kartiert ist. Diese Ressourcenfläche ist jedoch ohne rechtliche Relevanz.

Die lehmigen Sande sind als schwach durchlässige Böden i.S.v. DIN 18130 anzusprechen. Eine unmittelbare Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser besteht hier nicht. Aufgrund des hohen Feinkornanteils der Sande und Geschiebelehme ist die Versickerungsfähigkeit der Böden relativ gering, bei wenig intensiven Niederschlägen jedoch ausreichend. Bei hohem Sandanteil ist mit einer hohen Versickerungsrate und einer geringen Frostanfälligkeit des Bodens zu rechnen.

Im Bereich nördlich der Rohrleitungsstrasse wird der Geschiebemergel teilweise von ca. 2 m mächtigem Hochflächensand überlagert. Dieser stellt den oberen ungedeckten und damit

ungeschützten Grundwasserleiter dar. Im Umgang mit Wasserschadstoffen ist hier Vorsicht geboten.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt; im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes bestehen für die Nutzung des Plangebietes deshalb keine Einschränkungen. Gefährdungen von Grundwasser, Boden, Flora oder Fauna, die auf Schadstoffverunreinigungen zurückzuführen wären, sind nicht erkennbar.

Im südlichen Teilbereich wurde eine Sondierung und Beräumung von Kampfmittelfunden durchgeführt. Einzelfunde können gleichwohl nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

### **3. PLANUNGSINHALTE**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

##### Gewerbegebiet 15 (§ 8 BauNVO)

Eine 28490 m<sup>2</sup> große Teilfläche (SO2) des bisherigen Sondergebietes (1 und 2) wird mit der 1. Änderung des B-Plans als Gewerbegebiet überplant. Damit wird einer gezielten gewerblichen Entwicklung am gut erschlossenen Standort Rechnung getragen.

Die geplante Ansiedlung eines Möbelhauses entspricht nicht mehr den Entwicklungszielen des Einzelhandels in Rostock.

Die textlichen Festsetzungen - Sondergebiet Einzelhandel(SO 1), hier: Möbelhaus – Festsetzung 1.5 -1.7 entfallen ersatzlos

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundzüge zum Maß der Nutzung – zulässige Grundfläche und allgemeine Bauhöhe werden den Anforderungen eines GE angepasst.

Die zulässige Bauhöhe ist im Bebauungsplan bisher mit 12 m über Straßenniveau allgemein normiert; eine Überschreitung ist zweckgebunden für einen Funkmast zulässig. Diese Festsetzung wird beibehalten.

Die zulässige überbaubare Grundfläche wird auf 0,8 (§ 17 BauNVO) für Gewerbegebiete erhöht.

Die örtlichen Bauvorschriften über den Ausschluss von Werbeanlagen im 100 m – Bereich der BAB A 19 (TF 5.1), über Werbeanlagen an Gebäuden (TF 5.2), über die Unzulässigkeit von Werbeanlagen mit Wechsel- oder Lauflicht (TF 5.3) und über Standorte für Großtafelwerbung (TF 5.4) bleiben von der zugelassenen Bauhöhenüberschreitung unberührt und gelten fort.

#### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Mit der 1. Änderung des B-Plans wird die Baugrenze im GE 16 in südlicher Richtung um 15 m verschoben.

Der Lärmschutzzweck wird von der geringfügigen Verschiebung der Baugrenze nicht berührt.

### **3.4 Verkehrserschließung**

Zur Beurteilung von Auswirkungen der Planänderung wurden in einem externen Gutachten (Verkehrsuntersuchung Gewerbepark Brinckmansdorf, Anbindung des Cash&Carry Marktes Handelshof am Knotenpunkt KP2, Brenner BERNARD Ingenieure GmbH, Rostock, März 2017) die prognostizierten Quell- und Zielverkehre des vormals vorgesehenen Möbelhauses dem derzeit geplanten Handelshof gegenübergestellt, um das durch die Nutzungsänderung verursachte Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt Timmermannsstrat/Planstraße C zu bewerten. Im Ergebnis der Untersuchung wird bei der Gegenüberstellung der beiden Nutzungsarten (Möbelhaus und Handelshof) sichtbar, dass der Handelshof in der Spitzenstunde deutlich weniger Verkehre generiert als das Möbelhaus (100 Kfz/h gegenüber 15 Kfz/h).

Für die zusätzliche Grundstückszufahrt an der nördliche Grundstücksgrenze wird empfohlen, die vorhandene Linksabbiegespur auf der Timmermannsstrat in Richtung Handelshof ähnlich wie die Linksabbiegespur in Richtung Mediamarkt zu ändern und dadurch die Möglichkeit des Linksausbiegens in die Timmermannsstrat zu schaffen.

Am Knotenpunkt Tessiner Str. (B110) / A19 / Timmermannsstrat ist in der Spitzenstunde entsprechend des Gutachtens nur eine geringe Steigerung der Verkehrsbelastung zu erwarten.

Da dieser Knotenpunkt bereits im Bestand in den Spitzenstunden an der Leistungsfähigkeitsgrenze ist, bleibt es deshalb unabhängig von der Änderung erforderlich, dem Linksabbiegestrom der Zufahrt B110 Tessiner Straße West einen zweiten Fahrstreifen anzubieten und in der Zufahrt Timmermannstrat eine zweistreifige Führung in Richtung Nord zu schaffen, vorzugsweise bis zur Linksabbiegespur des Knotens Timmermannstrat/ Planstraße C, jedoch mit ausreichender Verflechtungsstrecke.

Eine Umsetzung der vg. Ausbauempfehlungen ist im Rahmen der bestehenden Verkehrsflächenfestsetzungen durchführbar. Die Festsetzung zusätzlicher Verkehrsflächen ist deshalb nicht erforderlich. Jedoch ist in den Randbereichen der bestehenden Verkehrsflächen zusätzlicher Grunderwerb erforderlich.

### **3.5 Flächen für Versorgungsanlagen**

Aufgrund der Planänderung ergeben sich keine Erfordernisse für die Festsetzung von zusätzlichen Flächen, die der Versorgung dienen.

### **3.6 Technische Infrastruktur**

Die Planänderung ist ohne Auswirkungen auf die technische Infrastruktur; es ergeben sich keine zusätzlichen Regelungserfordernisse.

### **3.7 Grünordnung**

Das grünordnerische Konzept des B-Plans wird von der 1. Änderung des B-Plans nicht berührt. Die bestehenden grünordnerischen Festsetzungen gelten fort. Hingewiesen wird insbesondere auf die Vorschriften, die private Baugrundstücke betreffen.

### **3.8 Artenschutzrechtliche Aspekte der Planung**

In Anwendung des europäischen Artenschutzes bei der Zulassung von Vorhaben und bei Planungen sind gem. § 44 (5) BNatSchG folgende Verbotstatbestände bezüglich der in Anhang IV a aufgeführten Tierarten sowie der europäischen Vogelarten abzu prüfen:

- Tötungs-/Schädigungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG): Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und Tötung von Tieren oder ihrer

Entwicklungsformen, soweit die ökol. Funktion der vom geplanten Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht mehr gewahrt ist;

- Störungsverbot (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG): Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, soweit sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Dazu wird die textliche Festsetzung TF 3.18 neu aufgenommen:

„Gehölzrodungen und Flächenberäumungen dürfen aus Gründen des Artenschutzes generell nicht in der Zeit vom 01.März bis 30.September erfolgen. Außerhalb dieses Zeitraumes sind derartige Arbeiten zulässig, wenn durch einen Vogel-Sachverständigen ein Brutvorkommen im zu bearbeitenden Bereich ausgeschlossen werden kann.“

Das Plangebiet stellt sich innerhalb der noch unbebauten Flächen als Ackerbrache dar, die periodisch gemäht werden; der nördliche Abschnitt des Plangebietes ist als Intensivacker genutzt. Aufgrund des Zustandes des Plangebietes ohne Baumbestand, Altbebauung oder sonstige besondere Habitatstrukturen ergeben sich keine Anhaltspunkte für mögliche Beeinträchtigungen besonders geschützter Arten.

Mit der 1. Änderung des B-Plans wird darüber hinaus im Plangebiet eine Zulassung von Vorhaben i.S.v. § 44 BNatSchG nicht neu begründet.

### **3.9 Eingriffs- Ausgleichsbilanz**

Die bestehenden Regelungen zum Ausgleich von Eingriffen i.S.v. § 1a (3) BauGB einschließlich der festgesetzten Vorsorgeflächen für die Durchführung sonstiger naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen werden von der 1. Änderung des B-Plans nicht berührt.

Die textliche Festsetzung TF 3.16 wurde geändert. Hier entfällt SO 1 und wird durch GE 16 ersetzt. Somit entstehen weder inhaltlich noch planungsrechtlich zusätzliche Ausgleichspflichten (§ 1a (3), 13a (2) Nr. 4 BauGB) für die 1. Änderungen des B-Plans.

Für die Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8 wurde auf der GE 16 Fläche ein Pflanzgebot von ca. 2000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Ein Ausgleich des Eingriffs ist formal nicht erforderlich, da im rechtskräftigen B-Plan die GRZ für Nebenanlagen bis 0,8 überschritten werden konnte.

### **3.10 Nutzungsbeschränkungen (Immissionsschutz)**

Im Plangebiet sind flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt, die unverändert einzuhalten sind. Sie bewirken, dass die vom Gewerbepark ausgehenden Lärmimmissionen keinen nennenswerten Anteil am dem durch die BAB A19 dominierten wirksamen Summenpegel hat und dass die gewerblichen Schallimmissionen für sich genommen im Wohngebiet Brinckmansdorf / Brinckmanshöhe die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 einhalten.

Die 1. Änderung hat keine Auswirkungen auf das Lärmschutzkonzept des Bebauungsplans.

## **4. SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG**

- Geringere Verkehrsmengenentwicklung

## **5. FLÄCHENBILANZ**

Auf der Grundlage vorliegender Planänderung ergibt sich für die Flächenbilanz des Gesamtgebietes folgende Änderung:

Lfd. Nr.	Flächenbezeichnung	m <sup>2</sup>
1	SO 2	- 28490 m <sup>2</sup>
2	GE 16	+28490 m <sup>2</sup>
	Σ	0

## 6. SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

### 6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die erforderlichen Maßnahmen zum Knotenausbau Tessiner Straße / Timmermannstrat setzen vsl. folgenden Grunderwerb voraus:

1. Flst. 20/33 (GE 16): ca. 180 m<sup>2</sup>
2. Flst. 20/42 (GE/1, Burger King): ca. 30 m<sup>2</sup>
3. Flst. ... (Mercedes-Benz): ca. 125 m<sup>2</sup>.

### 6.2 Verträge

Nicht erforderlich.

### 6.3 Kosten und Finanzierung

Der Stadt entstehen keine Kosten.

## 7. DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Auf die Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V - geologischer Dienst- sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, wird hingewiesen (§§ 4, 5 des Lagerstättengesetzes).

Auch wenn im südlichen Plangebiet eine Kampfmittelsondierung durchgeführt wurde, können Einzelfunde auftreten. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Im nördlichen Teil des Plangebietes sind Kampfmittelfunde zu erwarten; eine Sondierung ist in Vorbereitung der Erschließungsarbeiten vorzunehmen.