

<b>Beschlussvorlage</b>	Datum: 06.12.2017
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: Ortsamt Mitte Bauamt Amt für Verkehrsanlagen Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz	
<b>Bebauungsplan Nr. 12.GE.52 "Gewerbepark Brinckmansdorf"/ 1. Änderung - Abwägungs- und Satzungsbeschluss</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
09.01.2018	Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)
17.01.2018	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus
23.01.2018	Bau- und Planungsausschuss
25.01.2018	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung
31.01.2018	Bürgerschaft
	Zuständigkeit
	Vorberatung
	Vorberatung
	Vorberatung
	Vorberatung
	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vorgebrachten Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden mit dem in der Anlage 1 dargestellten Ergebnis geprüft.

2. Auf Grund des § 10 des BauGB beschließt die Bürgerschaft die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.GE.52 "Gewerbepark Brinckmansdorf" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung (Anlage 2).

3. Die Begründung wird gebilligt (Anlage 3).

**Beschlussvorschriften:**

§ 22 Abs. 2 KV M-V

§ 2 Abs. 1 BauGB

**bereits gefasste Beschlüsse:**

2017/BV/2700 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.GE.52 "Gewerbepark Brinckmansdorf" - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

**Sachverhalt:**

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

Mit der Festsetzung einer gewerblichen Baufläche wird dem gewerblichen Ansiedlungsbedarf entsprochen.

Mit den vorgenommenen Änderungen wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Deshalb wurde das vereinfachte Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB angewendet. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung für ein Vorhaben ist nicht begründet. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB konnte abgesehen werden.

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

Von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden im Beteiligungsverfahren keine Bedenken erhoben.

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

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.



Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:



liegen nicht vor.



werden nachfolgend angegeben

Bezug zum zuletzt beschlossenen Haushaltssicherungskonzept:

Kein Bezug zum Haushaltssicherungskonzept.

Roland Methling

**Anlage/n:**

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

**Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.GE.52  
„Gewerbepark Brinckmansdorf“,  
Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und der Öffentlichkeit**

**Übersicht zu den Stellungnahmen, Hinweisen und deren Berücksichtigung:**

**Berücksichtigt werden die Stellungnahmen bzw. die Hinweise von:**

2. Amt für Stadtgrün und Naturschutz
3. Amt für Umweltschutz

**Teilweise berücksichtigt werden die Hinweise von:**

25. WBV „Untere Warnow-Küste“

**Nicht berücksichtigt werden die Hinweise von:**

9. Brandschutz- und Rettungsamt
15. Hauptzollamt
22. Landesamt für Straßenbau und Verkehr M-V


**Die Stellungnahmen von:**

1. Amt für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg/Rostock
2. Amt für Kultur und Denkmalpflege
4. Amt für Verkehrsanlagen
7. Bauamt Abt. Bauordnung
8. Bauamt Abt. Bauverwaltung und Wohnungswesen
10. e.dis AG
11. EURAWASSER
13. Handelsverband Nord e.V, Geschäftsstelle Rostock
14. Handwerkskammer, Ostmecklenburg-Vorpommern
16. Industrie- und Handelskammer
17. Landesamt für Gesundheit und Soziales
18. Ortsamt Mitte
19. Rostock Business
20. Stadtamt, Abt. Gewerbeangelegenheiten
21. Stadtwerke Rostock AG
23. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
24. Warnow-Wasser- und Abwasserverband

enthielten entweder die Zustimmung zum Entwurf oder es wurden Hinweise vorgebracht, die auf die Inhalte der Satzung keine Auswirkung entwickeln.

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 12.GE.52 „Gewerbepark Brinckmansdorf“, 1. Änderung	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 3	TÖB bzw. Bürger Amt für Umweltschutz	Postausgang 21. Juli 2017	Posteingang 11.09.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.GE.52 "Gewerbepark Brinckmansdorf" - Öffentliche Auslegung vom 14.08. – 15.09.2017</p> <p>- Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz -</p> <p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des o. g. B-Plans gibt das Amt für Umweltschutz nach Prüfung der Unterlagen folgende Hinweise und Anmerkungen:</p> <p><b>1. Abt. Abfallwirtschaft</b></p> <p><u>SG Straßenreinigung</u></p> <p>In der <b>Begründung</b> ist folgender Hinweis zu ergänzen, vorzugsweise im <b>Kap. 3.4 Verkehrserschließung</b>: „Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Bestimmungen der Straßenreinigungssatzung in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.“ (Rückfragen sind zu richten an Frau Reimers: Tel. -7307)</p> <p><b>2. Abt. Wasser/Boden</b></p> <p><u>Wasser:</u> Im alten als auch im neuen B-Plan ist das Leitungsrecht des WBV für den dort verrohrten Graben 10/4 eingezeichnet (hier beschriftet mit „RW DN 600“). Dementsprechend sollte auch die Trasse des Nebengewässers Graben 10/4/1, welcher in der südöstlichen Ecke des Plangebiets liegt, gekennzeichnet werden. Die Lage kann den Portalen <i>GeoPort</i> oder <i>OpenData.HRO</i> entnommen werden. (Rückfragen sind zu richten an Herrn Badrow: Tel. -7343)</p> <p><u>Boden/ Altlasten:</u> Altlasten oder Bodenbelastungen sind nach wie vor nicht bekannt. Im Vergleich mit der Fassung vom 03.07.01, Kap.9 „Technische Infrastruktur/ Abfallwirtschaft“, S. 16, wurde jedoch folgendes festgestellt: Dort sind folgende Angaben gemacht: " Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie [...] angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach §§ 2,3,11 KrWiAbfG verpflichtet". Diese Formulierung ist in der neuen Fassung vom 02.05.2017, Kap. 2.1.5 „Baugrundverhältnisse, Altlasten“, S. 9, nicht mehr aufgeführt, sollte aber als Information für die Bauherren aufgenommen werden. (Rückfragen sind zu richten an Frau Dietzsch: Tel. -7339)</p> <p><b>3. Abt. Immissionsschutz und Umweltplanung</b></p> <p>hier: Formulierung des Kapitels 3.10 Nutzungsbeschränkungen (Immissionsschutz)</p>		<p>Zu 1.:</p> <p>Diese Satzung gilt unabhängig von Festsetzungen im Bebauungsplan und sind allgemein zu beachten. Für die Verkehrserschließung ist dieser Hinweis nicht relevant und wird deshalb nicht berücksichtigt.</p> <p>Zu 2.:</p> <p>Die Trasse wird in die Planzeichnung übernommen.</p> <p>Die Begründung der Ursprungsfassung gilt auch nach der 1. Änderung weiter . Somit ist ein erneuter Hinweis nicht erforderlich.</p>	



Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 12.GE.52 „Gewerbepark Brinckmansdorf“, 1. Änderung	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 2	TÖB bzw. Bürger Amt für Stadtgrün	Postausgang 21. Juli 2017	Posteingang 08.09.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>1. Änderung B-Plan Nr. 12.GE. 52 „Gewerbegebiet Brinckmannsdorf“</p> <p><b>Stellungnahme Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB</b> hier: Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege</p> <p>Für die Beurteilung wurden folgende Unterlagen vorgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Entwurf B-Plan: Planzeichnung, Stand 16.05.2017</li><li>Entwurf B-Plan: Begründung, Stand 02.05.2017</li></ul> <p>Zu o.g. B-Plan geben wir folgende Stellungnahme ab:</p> <p><u>Entfall der Umweltprüfung im Zuge des Planverfahrens gem. § 13a BauGB</u> Der im Begründungstext zum Bebauungsplan unter Punkt 1.3 dargelegten Begründung des Verzichtes auf eine Umweltprüfung wird gefolgt.</p> <p><u>Artenschutz</u> Die Belange des Artenschutzes wurden geprüft. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt bei Beachtung der festgesetzten Bauzeitenregelung (ergänzte TF 3.18, Ausschlusszeiten für Gehölzrodungen und Flächenberäumung) nicht vor.</p> <p><u>Festsetzungen zur Grünordnung</u> Das grünordnerische Konzept des Ursprungsbebauungsplans wird von der 1. Änderung nicht berührt.</p> <p>Die Ergänzung des Pflanzgebotes auf dem GE 16 von ca. 2.000 m² wird begrüßt. Die Festsetzungen zu Art und Qualität der zu verwendenden heimischen und standortgerechten Gehölze gem. TF 3.8 des rechtskräftigen Bebauungsplans gilt auch für diese Teilmaßnahmenfläche.</p> <p>Die redaktionelle Anpassung der textlichen Festsetzung TF 3.16 wird bestätigt.</p> <p><u>Begründung</u> Die unter Punkt 3.9 „Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung“ S. 11 getroffene Aussage, dass ein Ausgleich des mit der Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8 verbundenen Eingriffs formal nicht notwendig ist, da im rechtskräftigen B-Plan die GRZ für Nebenanlagen bis 0,8 überschritten werden konnte, ist nicht korrekt. Anders als dargelegt, schließt der rechtskräftige Bebauungsplan eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen in der TF 1.17 und in der Begründung aus.</p> <p>Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB ist eine Ermittlung und Bilanzierung von Eingriffen, die aufgrund der 1. Änderung des B-Plans zu erwarten sind (hier Erhöhung der GRZ), dennoch nicht erforderlich. Die Eingriffe gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs.2 Satz 4 BauGB).</p> <p>Das Kapitel 3.9. der Begründung sollte dementsprechend geprüft und überarbeitet werden.</p> <p> Dr. Ute Fischer-Gäde</p>		<p>Die Begründung unter 3.9 wurde entsprechend den gegebenen Hinweisen geprüft und korrigiert.</p>	

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 9	TÖB bzw. Bürger Brandschutzamt	Postausgang 21. Juli 2017	Posteingang 31.08.2017
------------	-----------------------------------	------------------------------	---------------------------

Bedenken und Anregungen

Behandlung

Brandschutztechnische Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans  
Nr. 12.GE.52 „Gewerbepark Brinckmansdorf“

Nach Einsichtnahme in die eingereichten Unterlagen, hier: Planzeichnung (Teil A) nebst Begründung, vom 16.05.2017 wird auf Grundlage des § 20 (1) BrSchG M-V zum o.g. **Entwurf** aus brandschutztechnischer Sicht zu nachfolgenden feuerwehrspezifischen Inhalten:

- Anforderungen, die sich aus der Sicherstellung der Löschwasserversorgung ergeben,
- Zugänglichkeit zu Grundstücken einschließlich Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr,
- Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr,,

wie folgt Stellung genommen.

1. Hinweise

- 1.1.1 Sollte der zweite Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr führen, so müssen, bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstungen zum Anleitern bestimmter Fenster oder sonstiger Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegen, eine mindestens 3 m breite Zu- und/oder Durchfahrt zu Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr vorhanden sein (hier: DLK 23/12).  
(siehe §§ 3 (1), 5, 14 und 33 LBauO M-V in Verbindung mit der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ i.d.F. 2006 und der Liste der Technischen Baubestimmungen, Anlage 7.4/1)
- 1.1.1.1 Die erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr haben vorbezeichneter Richtlinie zu entsprechen; müssen demzufolge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Kurvenradien sind zu beachten.
- 1.1.1.2 Baumbewuchs darf die Rettungswegsicherstellung insbesondere die Anleiterbarkeit von Rettungsfenstern mittels Drehleitern der Feuerwehr oberhalb 8m Brüstungshöhe über Gelände nicht beeinträchtigen.
- 1.2 Poller im Zuge von Aufstellflächen und Zufahrten für Fahrzeuge der Feuerwehr müssen mit einer Feuerwehrschießung ausgestattet sein, wie z.B. mit einer Schließung nach DIN 3223. (siehe Punkt 7 der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)
- 1.3 Weiterführende Anforderungen oder Hinweise vorangestellter brandschutztechnischer Stellungnahmen zum o.g. B-Plan bleiben unberührt.

Die gegebenen Hinweise sind im Bauantragsverfahren zu berücksichtigen.  
Im Bebauungsplan werden sie nicht festgesetzt.


  
Frank Koparski

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 12.GE.52 „Gewerbepark Brinckmansdorf“, 1. Änderung	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 15	TÖB bzw. Bürger Hauptzollamt	Postausgang 21. Juli 2017	Posteingang 12.09.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.GE.52 "Gewerbepark Brinckmansdorf"</p> <p>Ihr Schreiben mit GZ: 61.32/Scha vom 21. Juli 2017</p> <p>Z 2316 B – BB 69/2017 – B 110001 (bei Antwort bitte angeben)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB merke ich zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.GE.52 "Gewerbepark Brinckmansdorf" folgendes an:</p> <p>1</p> <p>Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht <b>keine Einwendungen</b> gegen den Entwurf.</p> <p>2</p> <p>Darüber hinaus gebe ich folgende <u>Hinweise</u>:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bau-phasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.</p>		<p>Die gegebenen Hinweise sind vom Grundstückseigentümer zu berücksichtigen und stellen keine Festsetzungen für den Bebauungsplan dar.</p> <p>Der Eigentümer wird über die Hinweise in Kenntnis gesetzt.</p>	



Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 12.GE.52 „Gewerbepark Brinckmansdorf“, 1. Änderung	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 15.1	TÖB bzw. Bürger Hauptzollamt	Postausgang 21. Juli 2017	Posteingang 12.09.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).</p> <p>Für Rückfragen steht der Unterzeichner gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Im Auftrag</p> <p>Böhning</p>			

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 12.GE.52 „Gewerbepark Brinckmansdorf“, 1. Änderung	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 22	TÖB bzw. Bürger Landesamt für Straßenbau und Verkehr M-V	Postausgang 21. Juli 2017	Posteingang 01.09.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12.GE.52 „Gewerbepark Brinckmansdorf“ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB</p> <p>Sehr geehrte Frau Schabehorn,</p> <p>gegen die Änderung Bebauungsplan bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht nur dann keine Bedenken, wenn nachfolgendes beachtet wird.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Am Verbindungsarm West der Anschlussstelle Rostock Süd der BAB 19 ist ein Brückenbauwerk über die Landesstraße Nr. 39 (Tessiner Straße) in den Gewerbepark mit entsprechenden Auf-/Abfahrten zur Landesstraße zu schaffen. Bereits jetzt ist dieser Teil der Anschlussstelle nicht mehr in der Lage zu Spitzenzeiten den Verkehr (insbesondere zum Gewerbepark) aufzunehmen, so dass es zu erheblichen Rückstauungen auch auf der Autobahn kommt. Es wird insoweit auch auf den zwischen den beiden Häusern diesen Monat stattfindenden Termin zur Anschlussstelle verwiesen.</li><li>- Bei den ausgewiesenen Flächen gehe ich davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der BAB A 19 berücksichtigt wurde und diese ausreichend vor Immission geschützt ist. Gegen den Baulastträger der Bundesautobahn bestehen keine Ansprüche auf Lärmschutz.</li><li>- Auf das gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bis zu einer Entfernung von 40 Metern bestehende Anbauverbot (gemessen von äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) wird hingewiesen. Bis zu einer Entfernung von 100 Metern längs der Bundesautobahn bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbauverwaltung (Anbaubeschränkungszone; § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG). Die Zustimmung darf nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist (§ 9 Abs. 3 FStrG). Zu den baulichen Anlagen zählen z. B. auch Werbeanlagen, Versorgungsleitungen und deren Zubehör. Die Anbauverbote und -beschränkungen gelten auch an den Auf- und Abfahrten der Bundesautobahn (Verbindungsarme).</li><li>- Anlagen der Außenwerbung mit Wirkung auf die Verkehrsteilnehmer der BAB 19 einschließlich ihrer Verbindungsarme (Rampen Anschlussstelle) dürfen grundsätzlich nicht errichtet werden (§ 9 FStrG, § 33 StVO).</li></ul>		<p>Diese Forderungen sind für die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht relevant, da im rechtskräftigen Bebauungsplan lediglich eine Fläche in ihrer Nutzungsart geändert wird. Das gesamte Plangebiet gilt als erschlossen.</p> <p>Die zu erwartenden Verkehrsmengen für die Änderungsfläche sind zudem geringer als in der ursprünglichen Flächennutzung. Der Ausbau der Kreuzung ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt und Bedarf der Realisierung.</p> <p>Alle festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen bleiben bestehen. Ebenso die festsetzungen zu zulässigen Werbeanlagen im Autobahnbereich.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			<b>Bebauungsplan Nr. 12.GE.52</b> <b>„Gewerbepark Brinckmansdorf“,</b> <b>1. Änderung</b>
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 22.1	TÖB bzw. Bürger Landesamt für Straßenbau und Verkehr M-V	Postausgang 21. Juli 2017	Posteingang 01.09.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>§ 11 Abs. 2 FStrG ist zwingend zu beachten. Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen dürfen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Bundesautobahnen und autobahnähnliche Bundesstraßen (Kraftfahrstraßen).</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Im Auftrag</p>  <p>Mathias Safhöfer</p>			

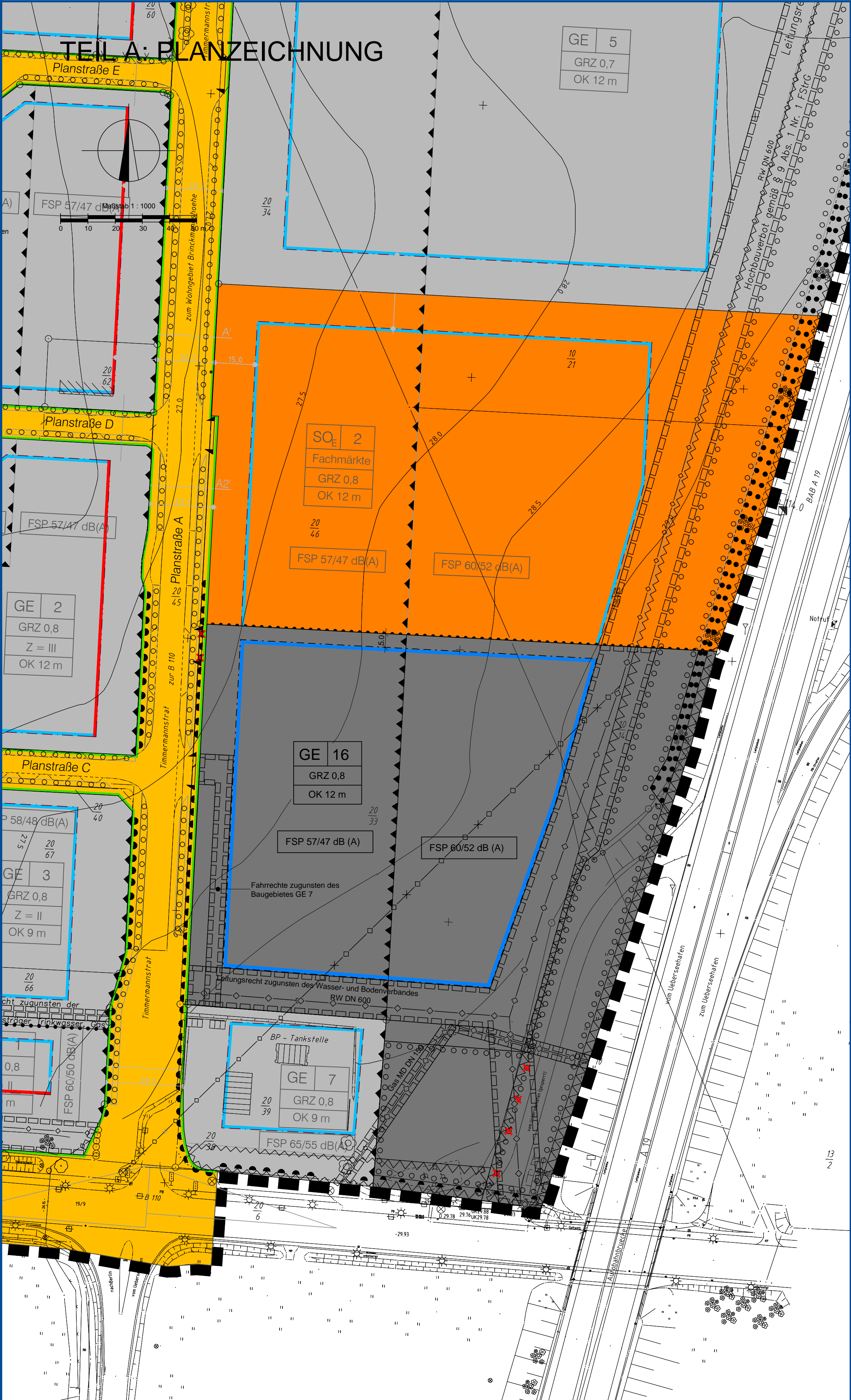
Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 12.GE.52 „Gewerbepark Brinckmansdorf“, 1. Änderung	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 25	TÖB bzw. Bürger WBV „Untere Warnow-Küste“	Postausgang 21. Juli 2017	Posteingang 31.08.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Bereich der Maßnahme "<b>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr 12.GE.52 Gewerbegebiet Brinckmansdorf</b>" befinden sich die Gewässer II. Ordnung <b>10/4</b> (Trasse als Leitungsrecht ausgewiesen) und <b>10/4/1</b>. [siehe Karten im Anhang]</p> <p>Die Rohrleitungstrassen einschließlich der beidseitigen Randstreifen von 5 Metern zum Rohrscheitel sind von jeglicher Bebauung freizuhalten (bei offenen Gewässern 5 Meter beidseitig ab Böschungsoberkante).</p> <p>Der WBV weist darauf hin, dass die Vorflut-Rohrleitung 10/4 in Richtung Carbak (Gew. 27) im Hinblick auf eine Neuansiedlung nur noch bedingt Einleitmöglichkeiten bietet. Grundsätzlich wird ein hydraulisches Gutachten als Grundlage für die Beurteilung der Entwässerungssituation und ggf. der Ausbau des Vorflutsystems empfohlen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Martin Schmid</p>		<p>Die Trasse für 10/4/1 wurde in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Die gegebenen Hinweise zu den Einleitmöglichkeiten werden im Bauantragsverfahren berücksichtigt und sind dem Grundstückseigentümer bekannt.</p> <p>Im Bebauungsplan bedarf es dazu keiner weiteren Festsetzung.</p>	



# 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), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVBl. M-V S. 106), 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 Landschaftsbestabteils "Oberes Carbakta" und östlich der Bahngleise Kavelstorf-Überseehafen, 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), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 -PlanZV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

**I. FESTSETZUNGEN**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

**MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 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

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**Baugrenze**

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

**HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 13 und Abs. 6 BauGB)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

**II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**

### TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

1. Art und Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**es entfallen:**

Sondergebiet Einzelhandel ( SOE1), hier: Möbelhaus

Festsetzungen 1.5 - 1.7

**es wird geändert:**

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 m<sup>2</sup> der maximal zulässigen Versiegelung auf Bau- und Verkehrsflächen.

- es wird hinzugefügt:**
3. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)
- 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.
5. Örtliche Bauvorschriften (86 LBauO M-V)
- 5.6 Ausnahmsweise zulässig ist die Überschreitung der Gebäudehöhe (12 m OK) um 3 m und in einer Breite von 25 m für max. 2 ausragende Gebäudesegmente, die der Werbung dienen.

- ### VERFAHRENSVERMERKE
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 12.07.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 02.08.2017 erfolgt.
  - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
  - Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 06.06.2017 durchgeführt worden.
  - Von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 21.07.2017 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 12.07.2017 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 14.08.2017 bis zum 15.09.2017 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 Verwaltungsgerichtsordnung 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 02.08.2017 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

- 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 Flächennutzungsplans 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.

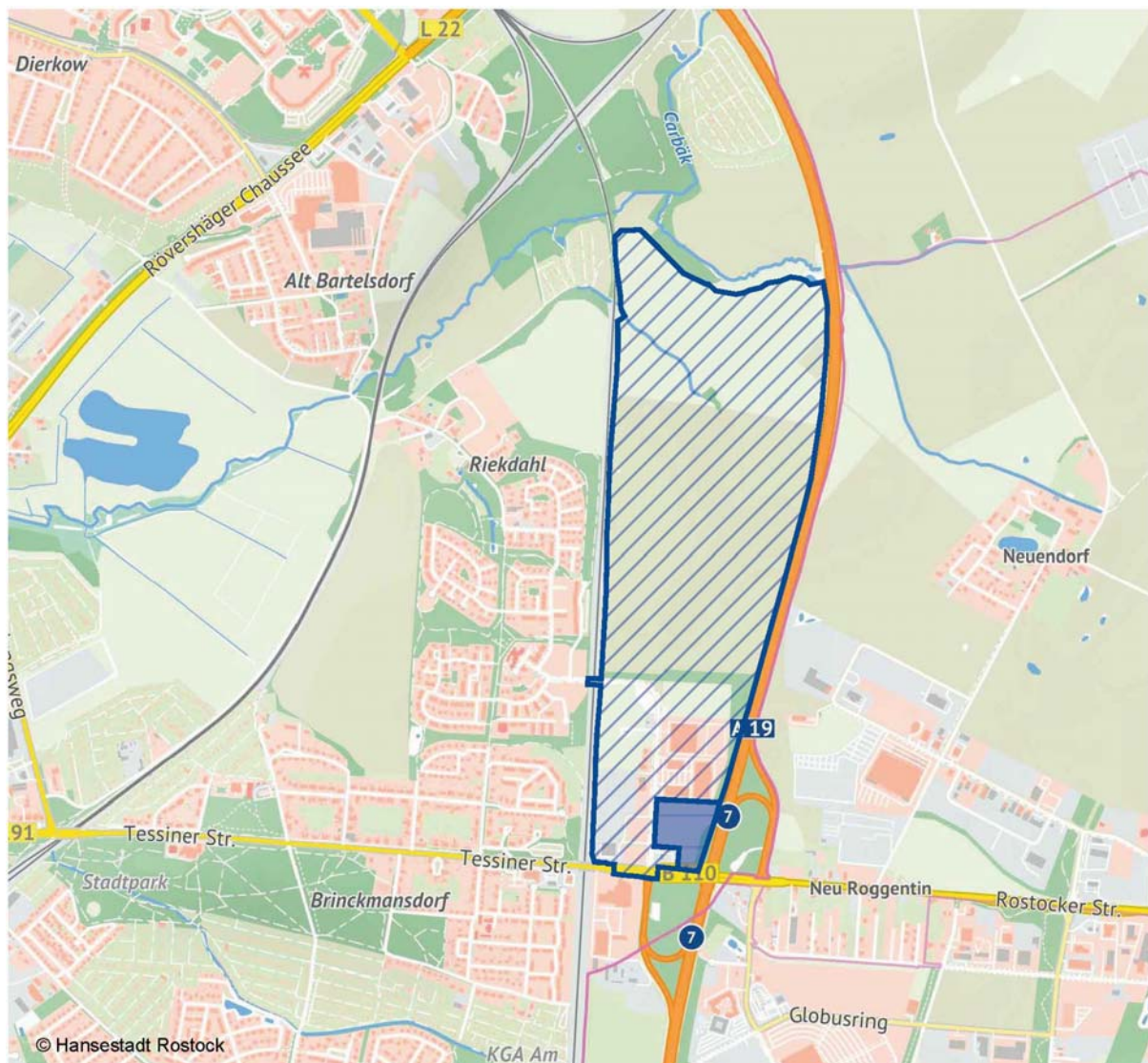
Rostock, (Siegel) Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

### Übersichtsplan

### 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 Landschaftsbestabteils "Oberes Carbakta" und östlich der Bahngleise Kavelstorf-Überseehafen

Rostock, (Siegel) Methling Oberbürgermeister





Übersichtsplan

**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

## **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 12.07.2017 förmlich eingeleitet. In gleicher Sitzung wird der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss ist im Städtischen Anzeiger vom 02.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.



Nach Bekanntmachung im Städtischen Anzeiger vom 02.08.2017 erfolgte die öffentliche Auslegung des Planentwurfs vom 14.08.2017.bis 15.09.2017. 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 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2542)
- Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. 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 (GVOBl. 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 Verkehrsräusche der BAB 19 gegenüber der Wohnbebauung von Brinckmansdorf und Brinckmanshöhe.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Maßnahmenkonzepten 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 Haupteinfahrungsstraße 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, da die Eingriffe im Sinne des §1a, Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind.

Dennoch wurde auf der GE 16 Fläche ein Pflanzgebot von ca. 2000 m<sup>2</sup> für die Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8 im Sinne der Grünflächenentwicklung festgesetzt.

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

Die bezüglich der betreffenden Teilfläche festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel bleiben bestehen, weil die mit der 1. Änderung dort zulässigen gewerblichen Nutzungen ähnliche schalltechnische Eigenschaften wie die bisher zulässige Nutzung haben und diese Nutzungen bei diesen Schallleistungspegeln verhältnismäßig realisierbar sind. Außerdem sind die maßgeblichen Immissionsorte unverändert angeordnet.

Bezüglich der einwirkenden Verkehrsräusche sind die aktuellen Werte der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke DTV geringfügig bzw. deutlich kleiner als die der ursprünglichen Abwägung zugrunde gelegten Werte, A19: 30535 (1996) und 30000 (2013), B110: 30000 und 24500, Timmermannstrat: 12000 und 6900. Dadurch ist die erneute Bewertung der einwirkenden Verkehrsräusche nicht erforderlich.

damit hat das Abwägungsergebnis der ursprünglichen Planung aus immissionsschutzbezogener Sicht nach wie vor Bestand.

## **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.