

<b>Entscheidendes Gremium:</b> <b>Bürgerschaft</b>  fed. Senator/-in: OB, Claus Ruhe Madsen  Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	<b>Beteiligt:</b> Ortsamt Mitte Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Tiefbauamt Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Mobilität Amt für Umwelt- und Klimaschutz Senatsbereich 2 Finanzen, Digitalisierung und Ordnung Senatsbereich 4 Infrastruktur, Umwelt und Bau	
<b>Beschluss über die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum          Bebauungsplan Nr. 12.WA.186 „Wohngebiet Warnowniederung“</b>		
<b>Geplante Beratungsfolge:</b>		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
06.04.2021	Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)	Empfehlung
06.04.2021	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung
07.04.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung
15.04.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung
21.04.2021	Bürgerschaft	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Der von der Bürgerschaft in ihrer Sitzung vom 05.11.2014 gefasste Beschluss Nr. 2014/BV/0144 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12.WA.186 für das „Wohngebiet Warnowniederung“ für das Gebiet westlich der Neubrandenburger Straße und südlich des Bahnübergangs wird aufgehoben.

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.

Der als Anlage beigefügte Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

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

bereits gefasste Beschlüsse: Nr. 2014/BV/0144

**Sachverhalt:**

Die Bürgerschaft hatte in ihrer Sitzung am 05.11.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12.WA.186 für das „Wohngebiet Warnowniederung“ beschlossen. Der Beschluss wurde durch Veröffentlichung im Städtischen Anzeiger vom 17.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem Bebauungsplan sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung folgender Planungsziele geschaffen werden:

- Die Sanierung und Nachnutzung der ca. 8 ha großen Fläche des ehemaligen Chemiehandels (VENOC) westlich der Neubrandenburger Straße, die seit vielen Jahren zwar oberirdisch geräumt, aber aufgrund der im Boden verbliebenen Altlasten noch keiner neuen Nutzung zugeführt werden konnte. Eigentümerin der Fläche ist die landeseigene Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Altlasten M-V (GAA). Die GAA ist für die Altlastensanierung verantwortlich und hat die Kosten hierfür zu tragen.
- Die Entwicklung eines Wohngebietes auf diesen Flächen. Der nördliche Teil des Geländes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ mit der zusätzlichen Kennzeichnung von „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“, dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans sollte der Flächennutzungsplan geändert werden. Ziel war die Änderung der Darstellung in eine Wohnbaufläche.
- Der Erhalt der „Alten Zuckerfabrik“ als Veranstaltungsort und kulturelle Begegnungsstätte. 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 im Sinne der Konfliktbewältigung harmonisieren zu können.
- Die Ermittlung, Bewertung und Berücksichtigung der zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Wohngebiets auf die angrenzenden Schutzgebiete (GGB DE 2138-302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“, SPA-Gebiet DE 2137-401 „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“. Beide Schutzgebiete überschneiden sich mit dem Naturschutzgebiet 224 „Unteres Warnowland“, welches sich ebenfalls im direkten Umfeld des Plangebietes befindet. Des Weiteren ist der Niederungsbereich der Warnow im RREP MM/R als „Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege“ (RPV MM/R 2011) ausgewiesen.

Das Plangebiet ist durch Geräuschimmissionen vom Schienen- und Straßenverkehr sowie von den vorhandenen Gewerbeansiedlungen, insbesondere vom Veranstaltungsort „Alte Zuckerfabrik“ vorbelastet. Zur Konfliktbewältigung der Schall-Einwirkungen unterschiedlicher Schallquellen auf die geplante, an die Schall-Emittenten (Schiene, Straße, Gewerbe) heranrückende Wohnbebauung wurden vertiefende schalltechnische Untersuchungen durchgeführt.

Angesichts der komplexen immissionsschutzrechtlichen Situation und zur Optimierung des Städtebaus wurde dem Bebauungsplan eine mehrstufige „städtebaulich-akustische Machbarkeitsstudie“ in Varianten vorangestellt. Hierbei wurden neben städtebaulichen und schallschutztechnischen Belangen auch die wirtschaftlichen Aspekte einer realistischen Umsetzbarkeit der geplanten Maßnahmen berücksichtigt. Das Ergebnis der städtebaulich-akustischen Machbarkeitsstudie lag im April 2018 vor. Die daraus hervorgegangene Vorzugsvariante diente als Grundlage für die weiteren naturschutzrechtlichen Untersuchungen zur Umsetzung des Vorhabens.

Die von der GAA veranlasste und vom Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH (biota) erstellte Natura 2000 – Verträglichkeitsprüfung liegt vor und wurde von der unteren Naturschutzbehörde (UNB) ausgewertet. Dabei wurde festgestellt, dass eine Unverträglichkeit für die beabsichtigte Bebauung und Nutzung vorliegt.

**Das negative Ergebnis der Natura 2000 –Verträglichkeitsuntersuchung führt zur Unzulässigkeit des weiteren Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 12.WA.186 „Wohngebiet Warnowniederung“.**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone II (engere Schutzzone). Seitens des Eigentümers, der GAA, wird keine grundlegende Altlastensanierung für das Gelände durchgeführt werden (keine Herdsanierung). Stattdessen wird das Gelände mit einer mind. 0,5 m starken Schicht aus bindigem Boden abgedeckt. Der Entscheidung, auf eine vollständige Altlastensanierung zu verzichten und die Abdeckung durchzuführen, ist ein Abwägungsprozess beim StALU MM vorausgegangen. Das Amt für Klima- und Umweltschutz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock hatte die Möglichkeit einer baulichen Nutzung des Geländes trotz der Lage in der Trinkwasserschutzzone II zunächst positiv beurteilt, da zu diesem Zeitpunkt davon ausgegangen wurde, dass die Altlastensanierung mit einer Herdsanierung einhergeht und sich die Situation im Gebiet somit insgesamt deutlich verbessern wird.

**In Kenntnis der Tatsache, dass nun lediglich eine Abdeckung des Geländes mit einer 0,5 m starken Schicht aus bindigem Boden erfolgen wird und die Altlasten im Boden verbleiben, steht auch die Lage in der Trinkwasserschutzzone II der baulichen Nachnutzung in Kombination mit den im Boden verbleibenden Altlasten dem Vorhaben entgegen. Die Gefahr für die Verunreinigung des Trinkwassers ist zu groß.**

Die Altlastensanierung des ehemaligen VENOC-Geländes durch die 0,5 m hohe Abdeckung mit Boden stellt für sich einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzrechts dar. Eine naturschutzrechtliche Genehmigung liegt vor. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen umfassen CEF-Maßnahmen zum Artenschutz, zu nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotopen sowie Hecken- und Baumpflanzungen und weitere flächige Vegetationsentwicklungen und sollen auf dem Gelände des ehemaligen Chemiehandels durchgeführt werden. Die Kompensationsmaßnahmen erfassen mit Ausnahme der zwingend notwendigen Zugangswege zu den Überwachungsmessstellen die gesamte Fläche des Altlasten-Sanierungsgeländes (ehemaliges VENOC-Gelände).

**Somit bleibt die Fläche in Übereinstimmung mit der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan eine Grünfläche und steht dauerhaft als Ausgleichsfläche zur Verfügung. Ein Bebauungsplan wird für das ehemalige VENOC-Gelände nicht erforderlich.**

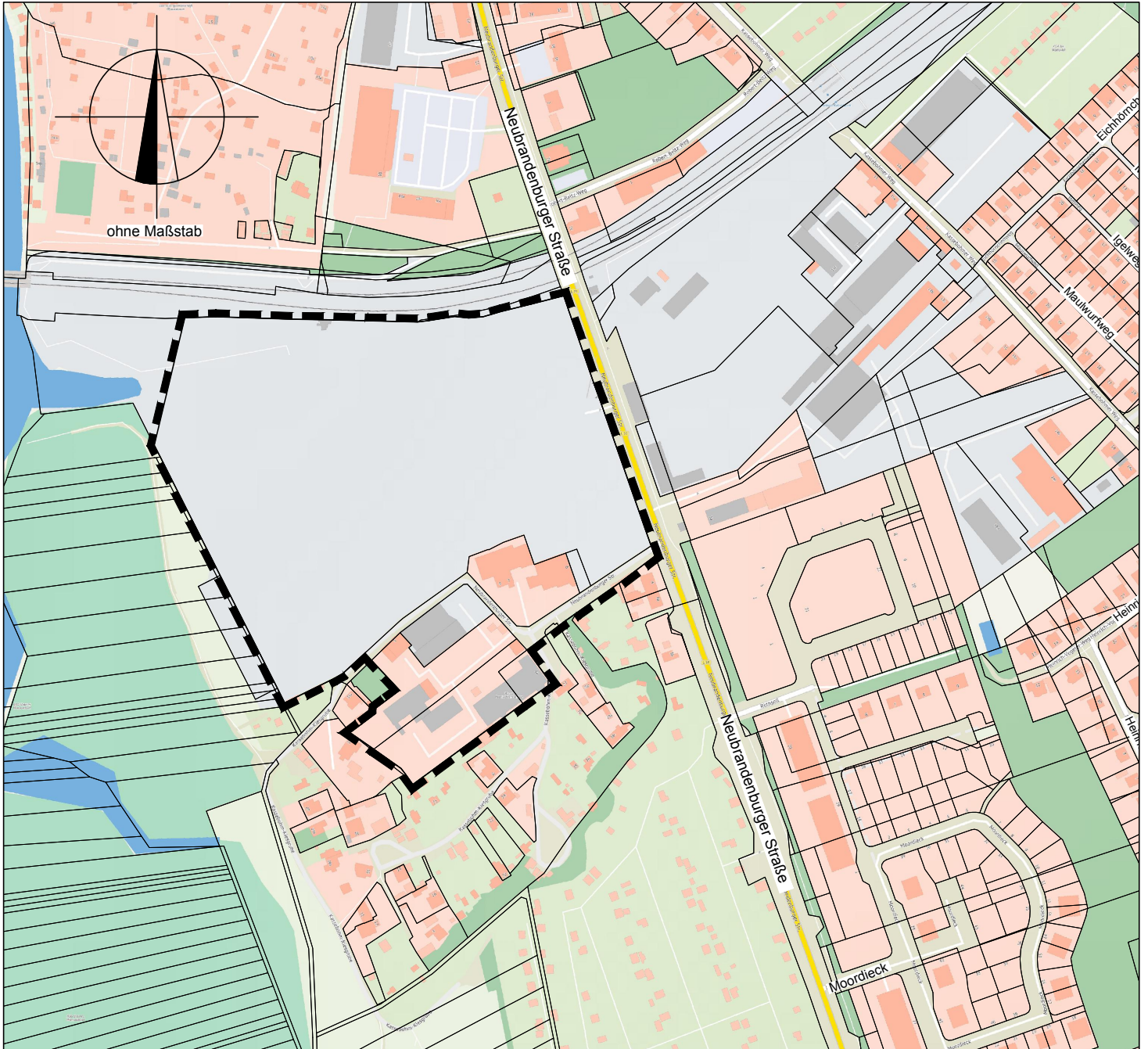
**Finanzielle Auswirkungen:**

Für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Claus Ruhe Madsen

**Anlagen**

1	Übersichtsplan B-Plan 12.WA.186 "Warnowniederung"	öffentlich
---	---	------------



Kartengrundlage © Hanse- und Universitätsstadt Rostock (CC BY4.0)

## Anlage zum Beschluss über die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 12.WA.186 "Wohngebiet Warnowniederung"