

fed. Senator/-in: Oberbürgermeisterin Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	Beteiligt:															
Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 14.SO.173 für das Sondergebiet "Photovoltaik Lindenallee"																
Geplante Beratungsfolge: <table border="1" data-bbox="181 701 1434 934"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>26.09.2023</td> <td>Bau- und Planungsausschuss</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>04.10.2023</td> <td>Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>05.10.2023</td> <td>Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>18.10.2023</td> <td>Bürgerschaft</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	26.09.2023	Bau- und Planungsausschuss	Kenntnisnahme	04.10.2023	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Kenntnisnahme	05.10.2023	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme	18.10.2023	Bürgerschaft	Kenntnisnahme
Datum	Gremium	Zuständigkeit														
26.09.2023	Bau- und Planungsausschuss	Kenntnisnahme														
04.10.2023	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Kenntnisnahme														
05.10.2023	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme														
18.10.2023	Bürgerschaft	Kenntnisnahme														

Sachverhalt:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2020 stellt auf den genannten Flurstücken bzw. auf Teilflächen der Flurstücke 5/2, 6/5, 7/10, 8/10, 156/11, 162, 163, 164, 165, 166/3, 167/2, 168-174, 188/6 und 188/7 (vorher 188/5) der Flur 2 der Gemarkung Toitenwinkel das Sonstige Sondergebiet SO.14.1 mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlagen sowie die naturnahe Grünfläche GFL.14.1 dar. Weiterhin besteht der rechtskräftige Bebauungsplans Nr. 14.SO.173 „Photovoltaik Lindenallee“, welcher am 07.12.2011 von der Bürgerschaft beschlossen wurde (Vorlage Nr. 2011/BV/2748). Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich ebenso ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage sowie naturnahe Grünflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest.

Ursprünglich wurde im Flächennutzungsplan lediglich der Bereich der ehemaligen Deponie Toitenwinkel, der an das Gewerbegebiet Petersdorfer Straße grenzt, als Sondergebiet Photovoltaikanlagen dargestellt. Die Fläche stellte sich jedoch als zu klein für die wirtschaftliche Betreibung einer Anlage heraus. Aus diesem Grund erfolgte eine Erweiterung der Fläche unter Beachtung umwelt- und naturschutzfachlicher Belange (6. Änderung des Flächennutzungsplans), welche am 10.11.2010 von der Bürgerschaft beschlossen wurde (Vorlage Nr. 2010/BV/1508). Die Umsetzung der Planung ist bis heute nicht erfolgt.

In der Sitzung des Ortsbeirates Toitenwinkel am 18.08.2022 wurde durch den neuen Eigentümer ein Konzept für eine mögliche Wohnbebauung auf der Fläche zwischen Marienroggenweg und dem Wohngebiet Hafenbahnweg in Toitenwinkel mit einer Gesamtfläche von etwa 99.000 m² vorgestellt. Der Ortsbeirat äußerte sich in der Sitzung positiv zu dem Vorhaben und begründet dies mit der Chance, die bislang ungestaltete Fläche einer sinnvollen Nutzung zuzuführen und Wohnraum für Rostock zu schaffen.

Grundsätzlich begrüßt die Verwaltung das Engagement des Ortsbeirates für die Entwicklung seines Ortsteiles, empfiehlt aber im konkreten Einzelfall, den Antrag bis zum Abschluss des Verfahrens zur Neuaufstellung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP) zurückzustellen.

Hintergrund ist das regionalplanerische Ziel, die bereits seit 2011 im gültigen Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) unserer Planungsregion dargestellten Vorbehaltsgebiete „Hafenerweiterungsfläche Ost“ und „Hafenerweiterungsfläche West“ zukünftig als Vorranggebiete (Ziele der Raumordnung) im RREP verbindlich zu sichern. Hierzu hat die Verbandsversammlung am 30.11. 2022 den entsprechenden Einleitbeschluss zur Durchführung eines förmlichen Planverfahrens gefasst. Neue Wohnbebauungen in dem von einer potenziellen Hafenentwicklung betroffenen Gebiet sollten daher zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vorangetrieben werden, um Raumwiderstände nicht zu verfestigen bzw. zu schaffen. Dies entspricht dem planerischen Grundsatz des Zurückstellens von Vorhaben bei „Zielen in Aufstellung“ in einem laufenden Planverfahren.

So äußerte sich das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock in seiner Stellungnahme vom 15.12.2022 zu einer möglichen Wohnungsbauentwicklung in diesem Bereich wie folgt:

„Gemäß der Flächenoffensive Häfen Mecklenburg-Vorpommern 2030¹ sollen die Ostseehäfen als Motoren der wirtschaftlichen Entwicklung des Landes durch eine vorausschauende Flächenbevorratung für Umschlag, Logistik sowie hafenauffine Industrie- und Gewerbeansiedlung wettbewerbsfähig aufgestellt werden. Dementsprechend bilden die Sicherung und Vorbereitung weiterer hafennaher Flächen als hafenauffine Industrie-, Gewerbe- und Logistikstandorte bei der anstehenden Neuaufstellung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms im Bestreben nach Bereitstellung eines hinreichenden Angebots an Vorrangflächen für den Hafenumschlag und hafenauffine industriell-gewerbliche Nutzungen folgerichtig einen Hauptschwerpunkt der Regionalplanung (s. auch LEP-Programmsatz 4.3.1 (5), Aufgabe der Regionalplanung). Entsprechend LEP-Programmsatz Z 4.3.1 (3) sind raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen, die Industrie-, Gewerbe- und Logistikbetriebe im Bereich der Standorte für die Ansiedlung entsprechender hafenauffiner Unternehmen (hier: Rostock-Seehafen Ost und West) beeinträchtigen, auszuschließen.

Ein solches Vorgehen wird durch das Ergebnis der Untersuchungen zur Hafenentwicklung nachdrücklich gestützt. Die Beurteilung des Schalltechnisches Gutachtens vom September 2016 für das Seehafen-Erweiterungsgebiet West im Rahmen des im November 2020 abgeschlossenen Seehafengutachtens zeigt, dass die zulässigen Gewerbelärmemissionen der möglichen zukünftigen Seehafenumschlag- bzw. TA-Lärm-Flächen dieses Gebiets gegenüber den Emissionswerten für uneingeschränkte Industriegebiete der DIN 18005 insbesondere im Nachtzeitraum bereits jetzt deutlich beschränkt sind. Grund dafür sind neben bestehenden Vorbelastungen vor allem die geringen Abstände zu den nächstgelegenen störempfindlichen Wohnnutzungen in der Umgebung, insbesondere in Gehlsdorf, Toitenwinkel, Oldendorf und Schmarl. Planungsabsichten für zusätzliche Wohnbebauungen, die an die Häfen der Stadt heranrücken, können deren Betrieb und notwendige Erweiterungen durch immissionsschutzrechtliche Restriktionen weiter erheblich einschränken und sollten deshalb unbedingt unterbleiben. Das gilt sowohl für die östliche und westliche Warnowkante als auch und vor allem für die vorgenannten Erweiterungsflächen im Hafenhinterland.“

¹ Vgl. Flächenoffensive Häfen Mecklenburg-Vorpommern 2030 (<https://www.regierung-mv.de/Publikationen/?id=6817&processor=veroeff>)

Am 08.05.2023 wurden alle Beteiligten in einer gemeinsamen Beratung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, des Landkreises Rostock und des Amtes für Raumordnung und Landesplanung im Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit Nachdruck darum gebeten, im Umfeld potenzieller Industrie- und Gewerbeflächen und des Seehafens und seiner Vorbehaltsgebiete Ost und West keine sensiblen Wohnnutzungen, die zukünftige gewerbliche Flächenentwicklungen behindern können, zuzulassen. Dies gilt ausdrücklich für die hier zu prüfende Fläche.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Eva-Maria Kröger

***redaktionell geändert am 25.09.2023 / 03.1 Wi**

Anlagen

Keine