



Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern

1. Änderung

des Bebauungsplans Nr. 01.GE.83

für das Maritime Gewerbegebiet Groß Klein zwischen der Kvaerner Warnow Werft im Norden, der Unterwarnow im Osten, Groß Klein Dorf im Süden und der Werftallee im Westen, ausgenommen der geschützte Landschaftsbestandteil "Feuchtgebiet am Laakkanal"

- Begründung -

Gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft vom 07.09.2005

ausgefertigt am 28.9.2005



R. Müller
Oberbürgermeister



Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.GE.83

**für das Maritime Gewerbegebiet Groß Klein
zwischen der Kvaerner Warnow Werft im Norden, der Unterwarnow im Osten,
Groß Klein Dorf im Süden und der Werftallee im Westen,
ausgenommen der geschützte Landschaftsbestandteil
„Feuchtgebiet am Laakkanal“**

Inhalt:

	Seite
I. Angaben zum Ursprungsplan	3
II. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplans	4
III. Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
IV. Lage und Umfang des Änderungsbereichs, Darstellung	6
V. Planungsinhalte, einzelne Gegenstände der Änderung	7
VI. Auswirkungen der Planänderung	8

I. Angaben zum Ursprungsplan

Der Aufstellungsbeschluss zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 01.GE.83 wurde bereits am 17.05.1994 gefasst.

Nach längerem Aufstellungsverfahren wurde der Bebauungsplan am 28.01.2004 von der Bürgerschaft aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468) als Satzung beschlossen.

Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist (§ 8 Abs. 2 BauGB), bedurfte er keiner Genehmigung.

Der Beschluss über den Bebauungsplan ist am 11.08.2004 im "Städtischen Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht worden. Damit ist die Satzung über den Bebauungsplan seit dem 12.08.2004 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan Nr. 01.GE.83 verfolgt das Ziel, in seinem Geltungsbereich maritim ausgerichtete Industrie- und Gewerbebetriebe anzusiedeln.

Gestützt auf den vorhandenen Bestand im Geltungsbereich und im näheren Umfeld, sollen die bestehenden bedeutenden Ansätze eines industriellen Kerns erweitert und durch die Ansiedlung weiterer großer Betriebe des Schiffs-, Maschinen- und Metallbaus gestärkt werden.

Für die entsprechende Zulieferindustrie, das produzierende Handwerk und den begleitenden Dienstleistungsbereich sollen adäquate Ansiedlungsmöglichkeiten im Umfeld dieses industriellen Kernbereichs geschaffen werden.

Damit sollen die maritime Wirtschaft und die allgemeine Wirtschaftskraft der Hansestadt Rostock gestärkt werden und die bestehenden günstigen technischen und infrastrukturellen Voraussetzungen ausgenutzt werden.

An anderen Standorten bestehenden Betrieben soll hier eine Verlagerungsmöglichkeit gegeben werden um Störungen an anderen Standorten zu vermeiden und den Konzentrationsprozess der maritim ausgerichteten Wirtschaft zu beschleunigen.

Es soll ein leistungsfähiger Industriekomplex weiterentwickelt werden, der auch für zukünftige Entwicklungen Flächen mit guter infrastruktureller Ausstattung bereithält.

Neben der Entwicklung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft als eine wesentliche Grundlage der Leistungsfähigkeit der Stadt, ist die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen besonders im maritim orientierten Bereich ein Hauptziel des Bebauungsplans.

Die Hansestadt Rostock ist mit der Planung bestrebt, ihre bedeutende Rolle auch für die Entwicklung des Umlandes, der Region und des Landes auszufüllen und wahrzunehmen.

II. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplans

Entsprechend der Zielstellung des Ursprungsplans erfolgte bereits eine nicht unerhebliche Ausschöpfung der geschaffenen planungsrechtlichen Möglichkeiten auf der Grundlage der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen.

Um diese Entwicklung dauerhaft zu sichern und weiterzutreiben sowie weitere Flächen einer maritim-industriellen Nutzung zuzuführen, ist es notwendig, die festgesetzten Straßenverkehrsflächen auch umzusetzen.

Zur Sicherung einer möglichst großen Industriegebietsfläche im Bereich des GI 4 wurde die Planstraße D soweit westlich vorgesehen, wie es aus den Gesichtspunkten des Umgangs mit der dort vorhandenen Deponie möglich war.

Diese Festsetzung sollte im GI 4 eine möglichst weite landseitige bauliche Entwicklung ermöglichen.

In diesem Bereich der Deponie ist besonders wenig belastetes Material anzutreffen, da sich hier der Rampenkörper zum Befahren der Deponie befindet.

Mit der bereits erfolgten Bebauung im GI 4 stellten sich unter Berücksichtigung des konkreten Vorhabens nunmehr Möglichkeiten ein, die es sinnvoll erscheinen lassen, die ursprünglich vorgesehene maximale Ausdehnung nach Westen aufzugeben.

Von daher bietet es sich an, die Lage der Planstraße D zu korrigieren, sie weiter nach Osten zu verschieben und somit den Deponiekörper weitgehend unberührt von der Herstellung der Erschließungsanlagen zu belassen.

Mit dieser Lageänderung ist es möglich, die öffentlichen Aufwendungen zur Herstellung der Erschließungsanlagen wesentlich zu reduzieren.

Insbesondere Maßnahmen zur Sicherung des Deponiekörpers, Verlagerungsmaßnahmen für belasteten Boden im Zuge der Herstellung der Straßen und Erschließungsanlagen der technischen Infrastruktur sowie die generelle Reduzierung der Eingriffe in den sensiblen Deponiekörper eröffnen ein erhebliches Einsparungspotential.

Ebenso wird eine zeitweilige Weiternutzung der vorhandenen Rampenanlage zur Sicherung der Zufahrt auf die Deponie ermöglicht.

Daraus ergibt sich die Möglichkeit, einen Beitrag zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung insbesondere hinsichtlich der wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen zu leisten, der sich unter Berücksichtigung der neuen konkreteren Anforderungen der Wirtschaft so bisher nicht dargestellt hat.

Mit der beabsichtigten 1. Änderung des Bebauungsplans ist eine Lageverschiebung der Planstraße D im Bereich der Deponie vorgesehen, die in keiner Weise die ursprünglichen Planungsziele und die Grundzüge der Planung berührt.

Neben der reinen Lageverschiebung und der damit veränderten Ausdehnung der GI 4 und GI 7 wird eine geringfügige Erweiterung der öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung - Sukzessionsfläche (Maßnahmefläche 1 und 7) zu Lasten der GI 4 und GI 5 vorgenommen.

Die Ausdehnung des GI 7 ermöglicht neben einem erleichterten Umgang mit dem sensiblen Deponiekörper auch die Erweiterung der Flächen für Nebenanlagen Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze.

III. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) anzuwenden.

Von daher werden einige verfahrensrechtliche und inhaltliche Neuerungen beachtet.

Da die reine Lageverschiebung der Planstraße D in einem kleinen Teilbereich, auf eine konfliktfreiere Fläche, nicht die Grundzüge der Planung berührt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB angewendet, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern [Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V] GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2129 - 7 vom 09. August 2002) unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Die geringfügige Erweiterung der Gemeinschaftsstellplätze erreicht nicht den Prüfwert, der eine Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen würde.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

Es sind auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen oder Schutzzwecken anderer Gebiete außerhalb des Bebauungsplans erkennbar.

Aufgrund des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird daher von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) abgesehen.

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 wurde der betroffenen Öffentlichkeit innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Eigentümer der von der Änderung betroffenen Flurstücke und die bereits ansässigen Unternehmen wurden mit Schreiben vom 07.02.2005 über den Entwurf der Änderung unterrichtet und ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 25.02.2005 gegeben. Die Begrenzung der Frist beruht auf einer sehr intensiven Vorabstimmung.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Von den von der 1. Änderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB anhand des Entwurfs der 1. Änderung die Stellungnahme eingeholt.

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.GE.83 für das "Maritime Gewerbegebiet Groß Klein" zwischen der Kvaerner Warnow Werft im Norden, der Unterwarnow im Osten, der Dorflage Groß Klein im Süden und der Werftallee im Westen, ausgenommen der geschützte Landschaftsbestandteil "Feuchtgebiet am Laakkanal", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft als Satzung erlassen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses erlangt die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans ihre Rechtskraft.

IV. Lage und Umfang des Änderungsbereichs, Darstellung

Der Gegenstand der 1. Änderung befindet sich in zentraler Lage des Bebauungsplan- gebiets, an der Anbindung der Planstraße D an die Planstraßen B und C zwischen den Industriegebieten 4 und 7.

Die Planstraße D wird von ihrer bisherigen Lage, die ein wesentliches Anschneiden des Deponiekörpers bedeutet hätte soweit nach Osten in das GI 4 verschoben, dass dieser Anschnitt auf ein möglichst geringes Maß reduziert wird.

Betroffen von der Änderung sind die Flurstücke 873/14, 873/15, 873/22, 873/24, 874/7 und 874/52 der Gemarkung Warnemünde, Flur 1.

Die Änderung wirkt sich auf die Baugebiete GI 2, GI 3, GI 4, GI 5 und GI 7 aus. Ebenso werden die Planstraße D selbst, kleine Teile der Planstraßen B und C und die Grünfläche Zweckbestimmung -Sukzessionsfläche und gleichzeitig die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit den Maßnahmen 1 und 7 von der Änderung erfasst.

Insgesamt stellen sich mit der 1. Änderung folgende Flächenänderungen ein:

Ausdehnung der Grün- und Maßnahmeflächen	um	770 m ²
Ausdehnung des GI 7	um	4.236 m ²
	insgesamt	<u>um 5.006 m²</u>
Reduzierung der Straßenverkehrsfläche	um	81 m ²
Reduzierung der Industriegebietsflächen		
-GI 2	um	121 m ²
-GI 3	um	62 m ²
-GI 4	um	4.060 m ²
-GI 5	um	682 m ²
	insgesamt	<u>um 5.006 m²</u>

Diese Festsetzungen der 1. Änderung werden durch flächige farbige Darstellung und unter Verwendung bedingt modifizierter Planzeichen der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) auf der am 11.08.2004 bekannt gemachten Planfassung (schwarz-weißen) vorgenommen. Davon überlagerte „alte“ Festsetzungen werden vollständig aufgehoben.

Das betrifft:

- Straßenverkehrsflächen (mit Straßenbegrenzungslinien),
- Industriegebiete sowie
- Grünflächen, gleichzeitig Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die im Umfeld der zu ändernden Grundnutzungen lediglich überlagernden Festsetzungen, wie:

- überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen),
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen, hier Gemeinschaftsstellplätze,
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke),
- Flächen für bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten,
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen,

werden durch entsprechende farbliche Kennzeichnung auf dem schwarz-weißen Ursprungsplan deutlich gemacht. Im Falle ihres Entfallens wird dies durch rote Kreuze festgesetzt.

Auf die Darstellung der vorgesehenen Straßenführung wird hinsichtlich der Übersichtlichkeit der Planzeichnung verzichtet.

V. Planungsinhalte, einzelne Gegenstände der Änderung

Der eigentliche Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans ist allein die Verschiebung der Planstraße D in östliche Richtung.

Damit wird der bislang notwendige Eingriff in den Deponiekörper wesentlich reduziert und auf die abschließende Sicherung der Deponie und ihre Herrichtung zu einer Fläche für Gemeinschaftsstellplätze beschränkt.

Die bislang festgesetzte Straßenverkehrsfläche fällt somit dem GI 7 zu. Gleichzeitig werden Teile von Flächen, die bislang als GI 4 festgesetzt waren auch dem GI 7 zugefügt.

Aufgrund dieses eigentlichen Planungsgegenstandes werden allerdings eine ganze Reihe weiterer Änderungen bzw. Anpassungen des Ursprungsbebauungsplans notwendig.

- Durch die Verschiebung der Planstraße D nach Osten werden das GI 4 wesentlich und das GI 5 in geringem Maße reduziert.
- Neben der Verschiebung der Planstraße D nach Osten erfolgt auch eine ganz geringfügige Lageverschiebung der Planstraßen B und C im (verschobenen) Kreuzungsbereich nach Norden. Damit werden die GI 2 und GI 3 naturgemäß in gleichem Maße reduziert.
- Die an die Lage der Straßenverkehrsflächen gebundenen Straßenbegrenzungslinien folgen diesen Änderungen.
- Durch die Lageverschiebung der Planstraße D werden die westlich angrenzenden Grünflächen, Zweckbestimmung - Sukzessionsflächen, die gleichzeitig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, nach Osten ausgedehnt.
- Damit im Zusammenhang wird die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zur Abgrenzung der Flächen für unterschiedliche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahme 1 und Maßnahme 7) weitergeführt.
- Durch die Lageverschiebung der Planstraße D nach Osten werden auch ganz geringe Teile des GI 5 nun als Straßenverkehrsfläche und Grünfläche, Zweckbestimmung - Sukzessionsflächen, gleichzeitig Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, festgesetzt.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) in den GI 2, GI 3, GI 4 und GI 5 werden der reduzierten Ausdehnung der Baugebiete angepasst.
- Mit der Ausdehnung des GI 7 werden die dort der Vergrößerung des Baugebiets folgenden Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung - Gemeinschaftsstellplätze, in gleichem Maße ausgedehnt.
- Mit der Lageveränderung des Einmündungsbereichs der Planstraße D in die Planstraßen B und C werden auch die Sichtdreiecke und die daraus abgeleiteten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, verändert.
Betroffen sind davon Flächen im GI 4 und GI 7.
- Für alle Baugebiete, mit Ausnahme des GI 7, waren Flächen für bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten festgesetzt. Diese Flächen für Sicherungsmaßnahmen dienen dem Schutz vor Hochwasser, da die betroffenen Flächen bei Eintritt des Bemessungshochwassers überflutungsgefährdet sind.
Diese Festsetzungen werden der Lageverschiebung der Straßenverkehrsfläche und damit den veränderten Grenzen der Baugebiete ebenfalls angepasst.

- Mit der Verschiebung der Planstraße D aus dem Bereich der Deponie heraus, werden die ursprünglich Teile der Deponie erfassenden Flächen des GI 4 nicht mehr als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.
- Dafür werden die bisherigen Straßenverkehrsflächen, die innerhalb des Deponiekörpers lagen, nun neu als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Hier ist, wie in den sonstigen Teilen der Deponie, von einem längeren, gesicherten Verbleib der belasteten Böden auszugehen.

Festsetzungen des Textes (Teil B) werden von der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Von daher besteht die Satzung über die 1. Änderung nur aus der Planzeichnung (Teil A).

VI. Auswirkungen der Planänderung

Weder die Grundzüge der (Ursprungs-) Planung werden berührt noch wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landes-UVP-Gesetz (LUVPG M-V) unterliegen, vorbereitet oder begründet und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete.

Mit den beabsichtigten Änderungen und den damit verbundenen Verschiebungen von Flächen verschiedener Grundnutzungen treten selbstverständlich auch Veränderungen darauf basierender Untersuchungen und daraus abgeleitete Festsetzungen ein.

Dies trifft neben allen umweltrelevanten Belangen der Planung insbesondere für die Belange des Immissionsschutzes, besonders des Schutzes vor Lärm, und für die Belange der Ermittlung und des Ausgleichs der mit der Ursprungsplanung verbundenen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu.

Unter Berücksichtigung der Größe der Baugebiete und sonstiger Flächen des Ursprungsplans sind diese Auswirkungen allerdings von so geringem Umfang, dass eine erneute Untersuchung und Bewertung sowie eine daraus abzuleitende Modifizierung der Festsetzungen nicht in Betracht gezogen wird.

Im Ergebnis einer solchen erneuten Betrachtung dieser einzelnen Faktoren wäre außerdem festzustellen, dass die Baugebietsflächen mit ihren emittierenden und eingreifenden Wirkungen reduziert und damit die negativen Auswirkungen verringert werden.

Die Ausdehnung des GI 7 um den bereits bestehenden Rampenbereich bringt auch keine Auswirkungen hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Wirkungen mit sich.

Dem gegenüber steht mit dem durch die Änderung bewirkten weitgehenden Belassen der Deponie eine Vermeidung bzw. Verringerung des Umgangs mit belasteten Böden. Der Verbleib der belasteten Materialien auf der Deponie und deren abschließende Sicherung sind ein geprüftes und sicheres Verfahren im Umgang mit den belasteten Böden und abgelagerten Stoffen.

Durch die wesentliche Verringerung des Eingriffs in den Deponiekörper wird eine nachhaltige Reduzierung der Erschließungskosten erzielt.

In die Systeme, Bedingungen und Planungen zur technischen Infrastruktur wird durch die Lageänderung nur in technischen Details eingegriffen.

Gewässerschutzstreifen oder geschützte Biotope werden von der Planänderung nicht berührt.

Insgesamt sind mit der 1. Änderung eine Reduzierung der negativen Auswirkungen und gleichzeitig positive Aspekte beim Ausgleich von Eingriffen und zum Schutz vor Immissionen zu erwarten.