



# Hansestadt Rostock

Begründung zur

1. Änderung des Bebauungsplans Nr.

15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"

Gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft vom: 05.11.2003

ausgefertigt am 20.11.03



Oberbürgermeister



**Begründung zur Satzung über die  
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"  
Bereich: "Fernwärmeleitung / Presentinstraße /  
Zufahrt zur Kleingartenanlage "Hufe V" e.V. / Unterwarnow",**

Inhalt:

I.	Angaben zum Ursprungsplan	3
II.	Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplans	4
III.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
IV.	Verhältnis zur Umweltverträglichkeitsprüfung Einzelfallprüfung nach UVPG	6
V.	Lage und Umfang der Änderungsbereiche, Darstellung	9
VI.	Planungsinhalte, einzelne Gegenstände der Änderung	10
VII.	Immissionsschutz	15
VIII.	Grünordnung	16
IX.	Auswirkungen der Planänderung	18

## **I. Angaben zum Ursprungsplan**

Nach zügigem Aufstellungsverfahren, der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.08.1997 gefasst, wurde der Bebauungsplan Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer" am 07.04.1999 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 und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde mit Erlass des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 11.06.1999, Az: VIII.230e-512.113-03.000 (15.W.99) erteilt.

Nach Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes ist die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer" mit Ablauf des 27. Oktober 1999 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan wurde als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt, da die Flächen aus der Fortgeltung des Flächennutzungsplans ausgenommen worden waren.

Er ist weitgehend aus dem Entwurf des Rahmenplans 15.RP.106 Gehlsdorf/Langenort entwickelt, der für das Gebiet die Nutzungen Marina, Service rund um das Boot, Boots- und Reparaturwerft sowie Wohnen vorsah.

## II. Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich u.a. Flächen, die als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und als Sondergebiet (SO) Schiffswerft sowie als Mischgebiete (MI) und öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße E1) festgesetzt sind.

Für diese im nördlichen Plangeltungsbereich liegenden Flächen mit den Festsetzungen „SO Schiffswerft“, „GEe“, Teile der „MI“ und den Bereich der Planstraße E1 liegen konkrete Bestrebungen der Wirtschaft zur Modernisierung und Erweiterung der Produktionsanlagen vor. Sie zielen bei Schaffung von ca. 150 Arbeitsplätzen auf den Bau von größeren Yachten bis 52 m Länge. Dabei soll eine Werft, die bisher Schiffe oder Schiffssektionen aus Metall mit einer Länge von mehr als 20 Metern baut, wesentlich geändert und erweitert werden.

Aus der Umsetzung dieser Bestrebungen ergeben sich folgende notwendige Änderungen an den Festsetzungen der Bebauungsplansatzung:

- Änderung der Grundnutzung der bisherigen eingeschränkten Gewerbegebietsfläche (GEe) in Sonstiges Sondergebiet „Schiffswerft“ mit Neufestsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, BMZ, Höhe baulicher Anlagen),
- Änderung der Grundnutzung von Teilen der bisherigen Mischgebiete (MI) in Sonstiges Sondergebiet „Schiffswerft“ mit Neufestsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, BMZ, Höhe baulicher Anlagen) sowie Neufestsetzung einer abschirmenden Grünfläche.
- Ausdehnung des Maßes der baulichen Nutzung (BMZ und Höhe baulicher Anlagen) und der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) im bereits bestehenden Teil des Sonstigen Sondergebiets „Schiffswerft“,
- Verschiebung (Neufestsetzung) der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) in den nun reduzierten Mischgebieten (MI),
- Verschiebung (Neufestsetzung) der Straßenverkehrsfläche Planstraße E1 und der begleitenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger / Radfahrer“ (unter deren Verlängerung nach Süden zu Lasten der Planstraße E2 und Verschiebung der Wendeanlage),
- Anpassung der Lagefestsetzungen einer öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) und der darin eingeschlossenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger / Radfahrer“ an die geänderte Lage der Planstraße E1,
- Mit den vorgenannten Änderung im Zusammenhang stehende Festsetzungen zum Immissionsschutz, Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, zum Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB, eine Reihe weiterer textlicher Festsetzungen sowie Darstellungen zu den Straßenquerschnitten sind diesen Änderungen anzupassen.

Unter Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, sollen insbesondere für die Belange der Wirtschaft und die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen die Rahmenbedingungen des Bebauungsplans verbessert werden.

Die Belange der Deckung der Wohnbedürfnisse und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, der Ortsteilgestaltung, des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, des Verkehrs, der technischen Versorgung, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung, sind weiterhin zu wahren.

### III. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Da der Geltungsbereich des Ursprungsplans und somit auch dessen 1. Änderung aus der Fortgeltung des Flächennutzungsplans ausgenommen wurden, ist die vorliegende Änderung im Sinne eines vorzeitigen Bebauungsplans nach § 8 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Dem wesentlichen Ziel des Ursprungsplans, Deckung des anhaltenden Wohnungsbedarfs insbesondere für den gehobenen Standard, Steuerung des Entwicklungsbedarfs für diese innerstädtische teilweise brachliegende Fläche und der Entwicklungsabsichten der Wirtschaft steht die Planänderung nicht entgegen.

Allerdings greift die vorgesehene 1. Änderung des Bebauungsplans in Teilbereichen in die Grundzüge der Planung ein.

Für diese Teilflächen werden Änderungen vorgesehen, die Art und Maß der baulichen Nutzung und die Führung von Verkehrsflächen ändern.

Ein vereinfachtes Änderungsverfahren (§ 13 BauGB) ist daher nicht anzuwenden.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger fand am 13.01.2003 statt.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 29.01.2003 von der Bürgerschaft beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB fand nach ortsüblicher Bekanntmachung durch Abdruck im „Städtischen Anzeiger“ vom 12.02.2003 in der Zeit vom 20.02.2003 bis zum 21.03.2003 statt.

Von den von der 1. Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 12.02.2003 gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 4 BauGB die Stellungnahme eingeholt.

Die für die Änderung des Bebauungsplans notwendige Ausnahme nach § 19 Abs. 3 LNatG M-V von den Bestimmungen des § 19 Abs. 1 LNatG M-V (100 m Gewässerschutzstreifen) wurde durch die untere Naturschutzbehörde am 03.07.2003 erteilt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans stimmt mit den Zielen der Raumordnung überein. Dazu wurde das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg/Rostock ebenfalls mit Schreiben vom 12.02.2003 beteiligt.

Die zustimmende landesplanerische Stellungnahme liegt vor.

Nach der öffentlichen Auslegung erfolgte gegenüber dem Entwurf die Änderung der Grün- und Verkehrsflächen nördlich der Planstraße D. Zu der in den folgenden Abschnitten begründeten Änderung wurde der Betroffene beteiligt. Dessen Zustimmung liegt vor.

Nach Durchführung des Änderungsverfahrens wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ Bereich: „Fernwärmeleitung / Pressentinstraße / Zufahrt zur Kleingartenanlage „Hufe V“ e.V. / Unterwarnow“, aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09. August 2002 (GVOBl. M-V S. 531), durch die Bürgerschaft als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), beschlossen.

Zur Genehmigung wird die Satzung dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern vorgelegt.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung erlangt die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ Rechtskraft.

#### IV. Verhältnis zur Umweltverträglichkeitsprüfung Einzelfallprüfung nach UVPG

Der Bebauungsplan Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE), Teile der Mischgebiete (MI), in kleinen Teilen für Verkehrsflächen und Grünflächen sowie in einzelnen, lediglich überlagernden Festsetzungen geändert.

Anlass der Änderung ist die wesentliche Änderung einer nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Werft, die bisher Schiffe oder Schiffssektionen aus Metall mit einer Länge von mehr als 20 Metern baut und nun zur Produktion von Yachten bis 52 m Länge erweitert und modernisiert werden soll.

Dieses Vorhaben wird unter Punkt 3.12.2 der Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) erfasst.

Damit begründet der Bebauungsplan die wesentliche Änderung einer genehmigungsbedürftigen Anlage und es ist im Zusammenhang mit § 17 UVPG für den Bebauungsplan im Rahmen einer Einzelfallprüfung gem. § 3c UVPG abzuschätzen, inwieweit erheblich nachteilige Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Die Einzelfallprüfung hat sich hierbei auf den Standort zu beschränken; die anlagebezogenen Umweltauswirkungen werden im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens betrachtet. Bei der Vorprüfung ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens umzusetzenden Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Als erheblich nachteilige Umweltauswirkungen werden im entsprechenden Prüfverfahren der Einzelfallprüfung Fälle hoher Beeinträchtigung für das jeweilige Schutzgut gewertet. Folgende Umweltauswirkungen wurden prognostiziert:

<b>Boden</b>	<p>Aufschüttungen; überwiegend versiegelt; keine Altlasten im Bereich der Änderung</p> <p>industrielle Nutzung mit hoher Nutzungsintensität des Schutzgutes Boden (Versiegelung &gt; 60 %)</p> <p><b>mittlere Beeinträchtigung</b> aufgrund hoher Flächenanspruchnahme von Böden geringer Funktionseignung und hoher Vorbelastung durch Versiegelung</p>
<b>Grundwasser</b>	<p>Auf der Änderungsfläche im Osten: hoher Grundwasserflurabstand bzw. hoher Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone; Grundwasser geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen</p> <p>Im bestehenden Werftgelände: Grundwasser nicht geschützt,</p> <p>industrielle Nutzung mit Umgang wassergefährdender Stoffe</p> <p><b>mittlere bis hohe Beeinträchtigung</b> aufgrund hoher Eintragsgefährdung wassergefährdender Stoffe bei geringer bzw. hoher Verschmutzungsempfindlichkeit</p>
<b>Oberflächenwasser</b>	<p>kein Oberflächengewässer im Änderungsgebiet; Flächen der Änderung liegen außerhalb des überflutungsgefährdeten Bereiches</p>

<b>Klima / Luft</b>	<p>Siedlungsflächenklimatop mit relativ hoher Versiegelung und geringer Frischluftproduktion; keine Frischluftbahn vorhanden deutliche Vorbelastung der Luftqualität (Flechten-Wüstenzone)</p> <p>zusätzliche Emissionen von Schadstoffen und Gerüchen nicht abschließbar</p> <p><b>mittlere Beeinträchtigung</b> aufgrund hohen Einflusses auf die Luftqualität und das Klima bei geringer klimaökologischer und lufthygienischer Bedeutung</p>
<b>Arten und Lebensgemeinschaften</b>	<p>Auf den östlichen Änderungsflächen: ausgedehnte Ruderalfluren auf erheblich verändertem Oberboden häufige, stark anthropogen beeinflusste Biotoptypen mit geringer Arten- und Strukturvielfalt</p> <p>Im Bereich der bestehenden Gebäude: zusammenhängende, wertvolle Gehölzpflanzung mit Biotopverbundfunktion sowie geschützte gebäudebewohnende Arten</p> <p>hohe Nutzungsintensität durch Überbauung</p> <p><b>mittlere bis hohe Beeinträchtigung</b> aufgrund hoher Einwirkung bei mittlerem bis hohem Biotopwert</p>
<b>Land-schaftsbild</b>	<p>anthropogen beeinflusstes Landschaftsbild mit teilweise verfallenen Gebäuden und Ruderalflächen mit Bauschuttablagerungen</p> <p>Errichtung massiv erscheinender Hallen mit einer Traufhöhe von bis zu 25 Metern</p> <p><b>mittlere Beeinträchtigung</b> aufgrund hoher Verfremdung bei geringem visuellen Gesamteindruck</p>
<b>Wohn-/Wohnumfeldqualität</b>	<p>Wohnnutzung in ca. 50 Meter Abstand zur Änderung im Osten schutzbedürftige Nutzungen des Plangebietes 15.W.123 ca. 300 Meter entfernt</p> <p>Erholungsweg am Warnowufer und an der östlichen Halle</p> <p>Werftbetrieb mit Emission von Lärm, Luftschadstoffen und Gerüchen</p> <p><b>hohe Beeinträchtigung</b> aufgrund möglicher Emissionen von Lärm, Luftschadstoffen und Gerüchen bei mittlerer bis hoher Wohn- und Erholungsfunktion im Nahbereich der Änderungsflächen</p>
<b>Kulturgüter</b>	durch die Änderung nicht betroffen
<b>Schutzgebiete</b>	100-Meter Schutzabstand zur Warnow (§19 Abs. 1 LNatG) Eine Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde ist einzuholen.

**Unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Nutzung des Standortes als Werft und unter der Voraussetzung, dass nachfolgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung durch die Bebauungsplanung bzw. den Vorhabensträger umgesetzt werden, ergab die Einzelfallprüfung, dass die Durchführung eines förmlichen UVP-Verfahrens auch unter Beachtung des folgenden Prüfbogens zur Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG nicht erforderlich ist.**

**Prüfbogen zur Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG**

Vorhaben: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ im Zusammenhang mit BImSchG-Genehmigung für eine Werft

Merkmale des Vorhabens		Standort und mögliche Auswirkungen des Vorhabens (Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Reversibilität)		Als erheblich nachteilige Umweltauswirkungen werden Fälle hoher Beeinträchtigung gewertet.		Empfehlung zur UVP-Pflicht									
Bezeichnung des geplanten Vorhabens	Größe	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Abfallerzeugung und Unfallrisiko	Umweltver-schmutzung und -belastigung	vorhandene Nutzung	Boden	Grundwasser (GW)	Oberflä-chen-wasser	Klima/ Luftqualität	Arten/ Lebensgemein-schaften	Land-schaftsbil-d/ Ortsbild	Wohn-/ Wohnumfeld-qualität	Kultur-güter	Schutzge-biete	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Um-weltauswirkungen
Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gehlsdorfer Nordufer“	Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit der wesentlichen Änderung einer genehmigten Anlage nach BImSchG und ist deshalb gem. Pkt. 3.12.2 Anl. 1 i.V.m. § 17 UVPG einzelfallprüfungs-pflichtig (Herstellung oder Reparatur von Schiffskörpern oder Sektionen aus Metall mit einer Länge von 20 m oder mehr).	Durch die Änderung der Bau-grenzen werden teilweise unver-siegbare Bereiche in Anspruch genommen. Die Bau-grenzen werden von den bester-henden Halle um 27 Meter nach Süden und nach Osten um 6 Meter erweitert.	Die wesent-liche Ände-rung der An-lage bezieht sich auf eine genehmigte und betrie-bene Wert sowie auf nördlich und grenzende Brachen bzw. ge-werbliche Standorte. An das Wertgelän-de grenzen im Osten ein Mi bzw. WA, im Süden zwei Winter-lagerhallen für Sportbo-ten im Süd-westen die Werft mit ei-nem Nor-wie im Nor-den eine Sportanlage und das ge-plante Be-bauungs-plangebiet 15.W.123 (Abstand zu schutzbe-dürftigen Nutzungen ca. 300 m).	Bei der Her-stellung der Schiffskörper (u.a. Umfor-men von Plastkörpern und Laminie-rung) entste-hen Lösemit-telämpfe, Ge-rüche und Lärm.	Die wesent-liche Ände-rung der Werft hat keine Aus-wirkungen auf das be-stehende Abwasser-konzept.	Die wesent-liche Ände-rung der Werft hat keine Aus-wirkungen auf das be-stehende Abwasser-konzept.	Das GFe II im Nordos-ten des Plangebietes wird zu SO Wert mit ei-ner Gesamt-fläche von ca. 1 ha.	Die wesent-liche Ände-rung betrifft eine Flä-chengröße von ca. 1,7 ha sowie die Änderung der Traufhö-hen auf 28 Meter.	Es ist davon auszugehen, dass bei be-stimmtem Betrieb keine Gefahren von der An-lage ausgehen.	Anfallende Abfälle wer-dend entspre-chend Entsorgungsschlüssel entsorgt.	Die wesent-liche Ände-rung der Werft hat keine Aus-wirkungen auf das be-stehende Abwasser-konzept.	Die wesent-liche Ände-rung der Werft hat keine Aus-wirkungen auf das be-stehende Abwasser-konzept.	Die wesent-liche Ände-rung der Werft hat keine Aus-wirkungen auf das be-stehende Abwasser-konzept.	Die wesent-liche Ände-rung der Werft hat keine Aus-wirkungen auf das be-stehende Abwasser-konzept.	
Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gehlsdorfer Nordufer“	Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit der wesentlichen Änderung einer genehmigten Anlage nach BImSchG und ist deshalb gem. Pkt. 3.12.2 Anl. 1 i.V.m. § 17 UVPG einzelfallprüfungs-pflichtig (Herstellung oder Reparatur von Schiffskörpern oder Sektionen aus Metall mit einer Länge von 20 m oder mehr).	Durch die Änderung der Bau-grenzen werden teilweise unver-siegbare Bereiche in Anspruch genommen. Die Bau-grenzen werden von den bester-henden Halle um 27 Meter nach Süden und nach Osten um 6 Meter erweitert.	Die wesent-liche Ände-rung der An-lage bezieht sich auf eine genehmigte und betrie-bene Wert sowie auf nördlich und grenzende Brachen bzw. ge-werbliche Standorte. An das Wertgelän-de grenzen im Osten ein Mi bzw. WA, im Süden zwei Winter-lagerhallen für Sportbo-ten im Süd-westen die Werft mit ei-nem Nor-wie im Nor-den eine Sportanlage und das ge-plante Be-bauungs-plangebiet 15.W.123 (Abstand zu schutzbe-dürftigen Nutzungen ca. 300 m).	Bei der Her-stellung der Schiffskörper (u.a. Umfor-men von Plastkörpern und Laminie-rung) entste-hen Lösemit-telämpfe, Ge-rüche und Lärm.	Die wesent-liche Ände-rung der Werft hat keine Aus-wirkungen auf das be-stehende Abwasser-konzept.	Die wesent-liche Ände-rung der Werft hat keine Aus-wirkungen auf das be-stehende Abwasser-konzept.	Das GFe II im Nordos-ten des Plangebietes wird zu SO Wert mit ei-ner Gesamt-fläche von ca. 1 ha.	Die wesent-liche Ände-rung betrifft eine Flä-chengröße von ca. 1,7 ha sowie die Änderung der Traufhö-hen auf 28 Meter.	Es ist davon auszugehen, dass bei be-stimmtem Betrieb keine Gefahren von der An-lage ausgehen.	Anfallende Abfälle wer-dend entspre-chend Entsorgungsschlüssel entsorgt.	Die wesent-liche Ände-rung der Werft hat keine Aus-wirkungen auf das be-stehende Abwasser-konzept.	Die wesent-liche Ände-rung der Werft hat keine Aus-wirkungen auf das be-stehende Abwasser-konzept.	Die wesent-liche Ände-rung der Werft hat keine Aus-wirkungen auf das be-stehende Abwasser-konzept.	Die wesent-liche Ände-rung der Werft hat keine Aus-wirkungen auf das be-stehende Abwasser-konzept.	

## V. Lage und Umfang der Änderungsbereiche, Darstellung

Das Gebiet auf das sich die Änderungen erstrecken sollen, befinden sich im Norden des Ursprungsplans.

Änderungen zur Festsetzungen der Grundnutzung von Flächen (Art der baulichen Nutzung, Verkehrsflächen und Grünflächen) befinden sich in 2 Bereichen.

Sie sind durch die Planstraße D (Erschließungsstraße des Gebiets von der Pressentstraße aus) getrennt. Diese Straßenverkehrsfläche nimmt nicht an der Änderung teil.

Der große südliche Teil mit 16.798,55 m<sup>2</sup> umfasst das neue Sonstige Sondergebiet „Schiffswerft“ (12.492,83 m<sup>2</sup>), die Planstraße E1 sowie die begleitende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger / Radfahrer“ (2.498,42 m<sup>2</sup>) und die neue Grünfläche Zweckbestimmung „Schutzgrün“ (1.807,30 m<sup>2</sup>).

Nördlich der Planstraße D befindet sich weitere kleine Teilflächen, die eine Grünfläche Zweckbestimmung „Parkanlage“ (264,23 m<sup>2</sup>) und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger / Radfahrer“ (112,56 m<sup>2</sup>) erfassen.

Dort werden nur Änderungen der Lage der Verkehrsfläche vorgenommen, die sich aus den Änderungen der südlichen Teilfläche (Verschiebung der Planstraße E1) und geänderten Randbedingungen außerhalb des Bebauungsplangebiets zur Weiterführung der Verkehrsfläche ergeben. In diesem Zusammenhang wird die Grünfläche in einen öffentlichen und privaten Bereich gegliedert.

Insgesamt werden von den (flächenhaften) Änderungen der Grundnutzung 17.175,34 m<sup>2</sup> erfasst.

Die südlichen Teilflächen waren bislang als eingeschränktes Gewerbegebiet (ca. 10.540 m<sup>2</sup>), Mischgebiete (ca. 4.170 m<sup>2</sup>) und ebenfalls als Verkehrsflächen (ca. 2.080 m<sup>2</sup>) festgesetzt.

Diese Festsetzungen der 1. Änderung werden durch flächige farbige Darstellung und unter Verwendung der gegebenenfalls modifizierten Planzeichen der Planzeichenverordnung 1990 (-PlanzV 90-) auf der schwarz-weißen Planfassung, bekanntgemacht am 27.10.1999, getroffen.

Die im Umfeld der zu ändernden Grundnutzungen vorgesehenen lediglich überlagernde Festsetzungen, wie überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen), zum Maß der baulichen Nutzung (BMZ, Höhe baulicher Anlagen) und zu Erhaltungs- und Anpflanzgebieten, werden durch entsprechende farbliche Kennzeichnung auf dem schwarz-weißen Ursprungsplan deutlich gemacht.

Dies trifft insbesondere auf den auch bisher als Sonstiges Sondergebiet „Schiffswerft“ festgesetzten Baugebieten und den nun reduzierten Mischgebieten zu.

Mit den zu ändernden flächenhaften und überlagernden Festsetzungen im Zusammenhang stehende und eigenständige textliche Festsetzungen und Darstellungen zur Lage der Immissionsorte und kontingentierten Teilflächen werden im Teil B Text der 1. Änderung durch entsprechende Änderungsbefehle und Darstellungen korrigiert.

## VI. Planungsinhalte, einzelne Gegenstände der Änderung

### Änderungen der Art der Nutzung (jeweils mit flächenhafter farbiger Darstellung)

1. Zur Ermöglichung und planungsrechtlichen Sicherung der mit der Änderung bezweckten Beförderung der Investitionen der Wirtschaft zur weiteren Stärkung des traditionell see- und schifffahrtsorientierten Wirtschaftsstandortes Hansestadt Rostock und zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen wird das bisherige eingeschränkte Gewerbegebiet nun ergänzende zum bisherigen **Sonstigen Sondergebiet „Schiffswerft“** ebenfalls als solches festgesetzt.  
Das Gebiet wird dabei nach Osten über die bisherigen Verkehrsflächen und in die bisher festgesetzten Mischgebiete hinein erweitert.

Die Baugrenzen im neuen Teil des Sonstigen Sondergebiets „Schiffswerft“ werden entsprechend den bekannten Anforderungen sehr weit gefasst.  
Dementsprechend werden auch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Baumassenzahl (BMZ) an den zulässigen Höchstwerten des § 17 BauNVO orientiert.  
Die Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen, hier entsprechend der zu erwartenden Baukörperformen als Oberkante Gebäude bestimmt, erlauben die Errichtung von Gebäuden erheblicher Volumina.  
Hinsichtlich der tatsächlichen Geländeentwicklung, es steigt nach Osten an, relativiert sich die Höhenentwicklung im Zusammenhang mit der nach Osten abgestuften Bebauung.

2. Die zwangsläufig in ihrem Umfang reduzierten, östlich angrenzenden **Mischgebiete** sind weiterhin geeignet, den ursprünglichen Planungszielen zu dienen.  
In diesem Bereich kann weiterhin ein Bedarf an kleineren gewerblichen Flächen gedeckt werden. Um vorhandene Betriebe nicht in andere Stadtteile zu verdrängen, wurden deshalb zwei im Maß der Nutzung und der Bauweise abgestufte Mischgebiete festgesetzt.  
Diese Festsetzungen werden beibehalten; die Eignung ist auch für kleine Versorgungseinrichtungen weiter gegeben.
3. Die Lage der **Verkehrsfläche** folgt diesen Änderungen.  
Zur Flächensparnis wird die Verkehrsfläche, bestehend aus der Straßenverkehrsfläche Planstraße E1 und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger / Radfahrer“, auf einen ausreichenden Querschnitt zurückgeführt.  
Dazu erfolgt auch eine Neudarstellung des entsprechenden Querschnitts.  
Die Wendeanlage am Übergang zur Planstraße E2 wird weiter nach Süden verschoben um die Erschließung der Winterliegehallen im Sonstigen Sondergebiet „Sportboothafen“ sicherzustellen.  
Zur Sicherung der Herstellung dieser Verkehrsanlagen wird entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB eine Fläche für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich ist, festgesetzt.  
Dies erfolgt auch teilweise auf den Flächen des Baugebiets Sonstiges Sondergebiet „Sportboothafen“.

Zur Sicherung der angestrebten Entwicklung einer attraktiven Wegebeziehung wurde innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger / Radfahrer“ ein standörtliches Pflanzgebot zum Anpflanzen bestimmter Arten von Bäumen festgesetzt.

Im Zusammenhang mit der textlich festgesetzten Fassadenbegrünung im Sonstigen Sondergebiet „Schiffswerft“ entlang dieser Planstraße E1 wird dadurch ein Beitrag zur besseren Einbindung des ermöglichten großvolumigen Baukörper in das Landschafts- und Ortsbild und damit auch zur Reduzierung der Eingriffe erreicht.  
Verstärkt wird diese angestrebte Wirkung durch die nordöstlich neu festgesetzte private Grünfläche Zweckbestimmung „Schutzgrün“.

4. Nordöstlich an die Verkehrsflächen der Planstraße E1 angrenzend wird eine neue **private Grünfläche** Zweckbestimmung „**Schutzgrün**“ festgesetzt.

Dabei sind auch die speziellen textlichen Festsetzung zu den Arten, Pflanzgrößen und -qualitäten zu beachten.

Im Zusammenwirken mit der festgesetzten Fassadenbegrünung der großvolumigen Hallen entlang der Planstraße E1 und den innerhalb der Verkehrsfläche festgesetzten straßenbegleitenden Baumpflanzung soll die auf dieser Grünfläche festgesetzte Baumreihe und die ebenfalls festgesetzten Strauchpflanzungen die landschafts- und ortsbildgerechte Einbindung der baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet „Schiffswerft“ ermöglichen.

Zur zeitnahen Sicherung dieser Wirkung wurden entsprechend große Bäume (StU 20 - 25) zur Anpflanzung vorgeschrieben.

Aufgabe dieser privaten Grünfläche ist neben der Ausgleichswirkung auch ein Beitrag im Grünverbundsystem und beim Immissionsschutz.

Neben der Abstandssicherung wird auch mit einer Lärm- und Geruchsmilderung sowie der Verbesserung des Kleinklimas gerechnet.

5. Nördlich der Planstraße D werden **öffentliche Grünflächen** der Zweckbestimmung „Parkanlage“ mit eingeschlossener **Verkehrsfläche** besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger / Radfahrer“ geändert.

Diese flächenhafte Änderung der Grundnutzung erfolgt nur bezüglich der Lage der Verkehrsfläche und der Bestimmung der Grünfläche als privat und öffentlich.

Sie soll der Veränderung der Lage der Verkehrsflächen im südlichen Teilbereich angepasst werden, um eine sinnvolle und sichere Führung der Fußgänger und Radfahrer zu ermöglichen.

Ebenso soll die sinnvolle Weiterführung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger / Radfahrer“ in den nördlich angrenzenden Bereichen außerhalb des Bebauungsplangebiets gesichert werden.

Die ursprüngliche Lage der Verkehrsfläche zielte auf eine zwischenzeitlich errichtete Sportanlage (Schießhalle), die eine Wegeführung dort sehr erschwert.

Damit im Zusammenhang steht das Freistellen großer Teile der Grünfläche von öffentlichem Interesse. Daher wurden nur die die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung begleitenden Flächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Der verbleibende größere Teil kann als private Grünfläche (wie im Bestand) verbleiben.

Aufgrund der geänderten Wegeführung sind die bislang differenzierten Maßnahmenfestsetzung 3 und 4 (im Kreis) nicht mehr sinnvoll und werden auf 3 (im Kreis) für alle öffentlichen und privaten Grünflächen in diesem Bereich reduziert.

Dazu ist auch die Nr. 10 der folgenden Begründung der Änderungen in den textlichen Festsetzungen -grünordnerische Festsetzungen- zu beachten.

## **Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie sonstiger Festsetzungen, lediglich überlagernde Festsetzungen**

Überlagernde Festsetzungen bei Beibehaltung der Grundnutzung finden primär im Bereich des bereits bestehenden und bislang auch so festgesetzten Sonstigen Sondergebiets „Schiffswerft“ und sekundär in den reduzierten Mischgebieten statt.

1. Zur Ergänzung der Festsetzung des neuen Teils des Sonstigen Sondergebiets „Schiffswerft“ und deren sinnvoller Ausdehnung auf die bereits auch bisher als Sonstiges Sondergebiet „Schiffswerft“ festgesetzten Grundstücksflächen werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Ausdehnung der Baugrenzen auch hier erweitert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird, angeregt durch die konkreten Anforderungen der Wirtschaft, durch Erhöhung der Baumassenzahl von bisher 6,0 auf nun 10,0 gesteigert. Ebenso werden für die einzelnen Baufenster die Höhen baulicher Anlagen den Entwicklungszielen angepasst. Sie werden neu als geänderte Oberkante Gebäude als Höchstmaß, mit dem Höhenbezug HN festgesetzt.

Dies entspricht dem Charakter und Gebäudetypus der zu ermöglichen Schiffbau- und Werkhallen eher als die bislang vorgenommene Regelung über Trauf- und Firsthöhen.

Der Nutzungsspielraum für den festgesetzten Werftbetrieb wird durch das Fallenlassen der Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erweitert.

Demzufolge entfällt auch das entsprechende Zuordnungszeichen (Kennzeichnungen ohne Normcharakter) für textliche Festsetzungen zur Grünordnung.

2. Eine sekundäre Änderung von lediglich überlagernden Festsetzungen erfolgt in den östlich an den Änderungsbereich angrenzenden Mischgebieten.

Hier wird, lediglich den Veränderungen der Lage des Sonstigen Sondergebiets „Schiffswerft“, der Verkehrsflächen und der Neufestsetzung der privaten Grünfläche Zweckbestimmung „Schutzgrün“ folgend, eine Veränderung oder vielmehr Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Verschiebung der Baugrenzen vorgenommen.

Gleichermaßen wird mit der Festsetzung von Stellplatzbereichen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB verfahren. Sie werden der veränderten Ausdehnung des Mischgebiets angepasst.

Weitergehende Änderungen der Festsetzungen zu den Mischgebieten sind nicht vorgesehen.

## **Änderungen in den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, Tabellen, Nebenzeichnung und Straßenquerschnitt**

1. Die bisherige Festsetzung 1, Nr. 3 zur Regelung der zulässigen Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet wird aufgehoben, da dieses Baugebiet entfällt.
2. In der Festsetzung 2 wird hinter Nr. 3 die Nr. 4 eingefügt.  
Sie regelt die zulässigen Nutzungen im nunmehr wesentlich erweiterten Sonstigen Sondergebiet „Schiffswerft“.  
Danach wird die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets bestimmt und die ergänzenden und aus der Nutzung verursachten sonstigen Bedürfnisse als zulässig festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt nach § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO.
3. In der Festsetzung 12 Nr. 5 wird in Satz 2 der Teil “den Gewerbeflächen (GEe),“ gestrichen. Dies ist eine redaktionelle Anpassung an das Entfallen des bisherigen eingeschränkten Gewerbegebiets.

4. Ergänzend zur Festsetzung 12. Nr. 5 wird in der Planzeichnung die Nebenzeichnung zur Lage der Immissionsorte und Teilflächen überarbeitet.  
Da sich die Lage der Baugebiete, deren Ausdehnung und die Art der Nutzung geändert haben, wird dies notwendig.  
Die Tabellen zu den immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungsspiegeln (IFSP) auf den Teilflächen in der Nebenzeichnung bzw. die daraus folgenden Immissionsanteile IO 1 - 5, werden durch eine überarbeitete Neufassung ersetzt.  
Grundlage dazu bildet die schalltechnische Untersuchung der TÜV Nord Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG.

#### **Gestalterische Festsetzungen -örtliche Bauvorschriften-**

5. In der Festsetzung 15 wird hinter Nr. 4 die Nr. 5 eingefügt.  
Damit wird das Sonstige Sondergebiet „Schiffswerft“ von den Bestimmungen zu den Dachformen ausgenommen, die im Ursprungsplan besonders auf die neu zu errichtenden Wohngebäude zielten.
6. In der Festsetzung 20 wird hinter Nr. 2 die Nr. 3 eingefügt.  
Damit werden die Bestimmungen zur Farbgebung der Dacheindeckungen und der Fassaden nicht für das Sonstige Sondergebiet „Schiffswerft“ wirksam.
7. In der Festsetzung 23 wird in Nr. 1 hinter dem 2. Anstrich ein 3. Anstrich eingefügt. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass dem unstrittigen und berechtigten Sicherheitsbedürfnis einer Schiffswerft entsprochen werden kann.  
Nicht begrünte Einfriedungen auch über einer Höhe von 1,20 m sind notwendig um diesen Sicherheitsinteressen zu entsprechen.
8. In der Festsetzung 24 wird in Nr. 1 hinter Satz 3 der Satz 4 eingefügt.  
Dadurch werden die Grundstücksflächen des Sonstigen Sondergebiets „Schiffswerft“, die durch technologische Zwänge geprägt sind, von Pflanzgeboten freigestellt, die in sonstige Baugebieten durchaus ihre Berechtigung haben.
9. Mit der Einfügung eines Satzes 2 in Nr. 1 der Festsetzung 25 wird bewirkt, dass die großflächigen Fassadenflächen der Schiffsbauhallen nicht durchgängig, sondern nur an den besonders wirksamen Fassadenseiten zu begrünen sind.

#### **Grünordnerische Festsetzungen**

10. In der Festsetzung 27. Nr. 5 wird eine redaktionelle Anpassung an das Entfallen der differenzierten textlichen Bestimmungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgenommen, die darauf beruht, dass durch die veränderte Wegeführung nördlich der Planstraße D keine Differenzierung der Maßnahmen in den nun kompakteren öffentlichen und privaten Grünfläche mehr erfolgen soll.
11. In der Festsetzung 28 wird in der Nr. 4 (Zuordnung der Baumarten zu Planstraßen) die Planstraße E1 gestrichen.  
Aufgrund der Ausdehnung des Baugebiets Sonstiges Sondergebiet „Schiffswerft“ und der Steigerung des Maßes der baulichen Nutzung wird im Zusammenhang mit der Verschiebung der Planstraße E1 die Festsetzung zu den in den Planstraßen zu pflanzenden Baumarten spezifiziert.
12. In der Festsetzung 28 wird in der Nr. 4 (Zuordnung der Baumarten zu Planstraßen) die Planstraße E1 gestrichen.  
Aufgrund der Ausdehnung des Baugebiets Sonstiges Sondergebiet „Schiffswerft“ und der Steigerung des Maßes der baulichen Nutzung wird im Zusammenhang mit der Verschiebung der Planstraße E1 die Festsetzung zu den in den Planstraßen zu pflanzenden Baumarten spezifiziert.

13. Im gleichen Zusammenhang wird mit dem Einfügen der Nummer Nr. 9 in der Festsetzung 28 bewirkt, dass bei entsprechender Fertigstellungs- und Entwicklungspflege und dauerhaftem Erhalt die Baumarten Esche (*Fraxinus excelsior*) oder Spitzahorn (*Acer platanoides*) in bestimmten Qualitäten und Größen sowie Baumscheiben anzupflanzen sind.

Geringe begründete Abweichungen von den festgesetzten Standorten werden dabei zugelassen.

Ebenfalls in der Festsetzung 28 wird die Nr. 10 eingefügt.

Mit der entsprechenden Dichte, den Arten und Qualitäten der danach zu pflanzenden Sträucher werden ergänzende Ausgleichs- und Schutzwirkungen zu den beidseitigen straßenbegleitenden Baumpflanzungen bewirkt.

Gleichzeitig wird festgesetzt, im hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes besonders sensiblen Bereich an der Grenze der Mischgebiete und des Sonstigen Sondergebiets „Schiffswerft“, eine ausgleichende und vertretbare Begrünung der Fassaden der Werftgebäude vorzunehmen (siehe Nr. 9).

14. Ergänzend zu Nr. 11 (neue Nr. 10 in Festsetzung 28) wird eine neue Pflanzliste festgesetzt, die speziell auf die ausgleichende und schützende Wirkung der privaten Grünfläche Zweckbestimmung „Schutzgrün“ abgestellt ist.

Mit dem Einführen der privaten Grünfläche Zweckbestimmung „Schutzgrün“ und den unter 11. und 12 erläuterten Festsetzungen wird den gestiegenen Eingriffen aus der Verschiebung der Planstraße E1 (mehr versiegelte Fläche) und dem Fortfall von ursprünglich festgesetzten ausgleichswirksamen Einzelbäumen entsprochen und der für notwendig erachtete Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschafts- und Ortsbild gesichert.

15. Den in der Planzeichnung vorgenommenen Änderungen folgend, wird für den Straßenquerschnitt der Planstraße E1 eine neue Darstellung vorgenommen.

Aufgrund der nun reduzierten Platzverhältnisse und der geänderten Nachbarschaften ist die Beibehaltung des ursprünglichen Straßenquerschnitts nicht sinnvoll möglich und notwendig.

16. Mit dem Einfügen des neuen Hinweises 8 wird der zwischenzeitlich rechtskräftigen Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock entsprochen.

Die Inhalte der Begründung für die nicht geänderten Teile des Bebauungsplans behalten ihre Gültigkeit.

Auch die Angaben zum Immissionsschutz und zur Grünordnung bleiben grundsätzlich richtig. Sie sind inhaltlich um die Angaben in dieser Begründung anzureichern.

## VII. Immissionsschutz

Mit den Veränderungen im Zuschnitt der Baugebiete, deren festgesetzter Art der baulichen und sonstigen Nutzung sowie der Lage der Verkehrsflächen (Planstraße E1), ergeben sich auch Veränderungen in der Kontingentierung der Lärmemissionen.

Mittels einer aktuellen schalltechnischen Untersuchung der TÜV Nord Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG, in deren Ergebnis die Tabellen zu den immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) auf den Teilflächen in der Nebenzeichnung bzw. die daraus folgenden Immissionsanteile der Immissionsorte (IO 1 - 5) überarbeitet wurden, konnten die entsprechenden Festsetzungen insbesondere zum Schutz der vom Sonstigen Sondergebiet „Schiffswerft“ ausgehenden Lärmemissionen neu getroffen werden.

Wie bereits im Ursprungsplan wurden die bestehenden Vorbelastungen berücksichtigt und hinsichtlich des Schutzes der festgelegten Immissionsort (IO 1-5) eine neue Kontingentierung mit den geänderten Flächen vorgenommen.

Die Schallemissionen werden über flächenbezogene Schalleistungspegel kontingentiert.

Mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln werden die Immissionsanteile berechnet, welche durch die jeweiligen Teilflächen an den Immissionsorten (IO 1-5) verursacht werden.

Die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel sind immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel bezüglich der maßgebenden Immissionsorte, was bedeutet, dass Möglichkeiten zur Minderung der Schallemissionen u.a. durch die Gestaltung der Bauten und den damit gegebenen Ausbreitungsbedingungen auf dem jeweiligen Betriebsgelände gegeben sind.

Die negativen Auswirkungen der bestehenden Vorbelastung durch die Anlagen und den Betrieb der A & R NEPTUN BOAT SERVICE GMBH können auch im Zuge dieser 1. Änderung des Bebauungsplans nicht abgebaut werden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass lediglich an den Immissionsorten IO 01 (bisher unbaute Fläche im allgemeinen Wohngebiet an der Planstraße D) und IO 02 (im kritischen Bereich ebenfalls unbaute Fläche im Mischgebiet) am Tage eine geringfügige Erhöhung der Lärmimmissionen durch die Änderung des Bebauungsplans eintritt.

Auch diese unwesentlich gestiegenen Lärmimmissionen befinden sich noch unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte.

An den anderen Immissionsorten treten keine Veränderungen auf bzw. sind geringfügige Verbesserungen (IO 05 tags und nachts - 0,1 dB(A) durch die neuen Festsetzungen nachgewiesen.

Insgesamt ist festzustellen, dass mit der Änderung die Situation hinsichtlich des Lärmschutzes nur in geringstem Maße [IO 01 = + 0,9 dB(A) tags und IO 02 = + 0,2 dB(A) tags] eine negative Entwicklung verbunden ist, die aber innerhalb der schalltechnischen Orientierungswerte liegt und im Hinblick auf die mit der Änderung eröffneten Möglichkeiten der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen vertretbar ist.

Bezüglich möglicher Emissionen von Gerüchen und Luftschadstoffen muss auf anlagenbezogene technische Maßnahmen verwiesen werden, wie sie dem immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten sind. Im Bebauungsplan können keine vorhabenbezogenen konkreten technischen Einzelregelungen getroffen werden. Bei Anordnung von emittierenden Anlagenteilen im Nordwesten des Sondergebiets „Schiffswerft“ und Einsatz entsprechender Filtertechnik sind aber auch hier keine Verschlechterungen gegenüber der bestehenden Situation zu erwarten.

## VIII. Grünordnung

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans treten durch die Ausdehnung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen), das notwendige Fallenlassen von Erhaltungs- und Anpflanzgeboten und die ermöglichte großvolumige Bebauung negative Auswirkungen auf die Belange des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes ein. In einer die Änderung begleitenden Überarbeitung des Grünordnungsplans wurden diese Veränderungen fachspezifisch untersucht und bilanziert.

Im Ergebnis dieser fachtechnischen Angaben werden mit der 1. Änderung Festsetzungen aufgenommen, die geeignet sind, den Ausgleich der gestiegenen Eingriffe zu sichern. Erläuternd werden hier einige Auszüge aus der Änderung des Grünordnungsplans übernommen.

### Ökologische Bilanz

Mit der Ökologischen Bilanz soll der qualitative Nachweis geführt werden, ob die vorgeschlagenen und festgesetzten Ausgleichs- bzw. Minimierungsmaßnahmen ausreichen, um die unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Funktionsverlust) - im *juristischen* Sinne - zu kompensieren.

Diese Ökologische Bilanz wurde entsprechend der Bilanzierung zur Aufstellung des Bebauungsplans in Anlehnung an den Entwurf der Richtlinie für den Vollzug der Eingriffsregelung (Runderlass des Ministeriums für Landwirtschaft und Naturschutz von 1996) erarbeitet.

Bei dieser Methodik, die auch für Bebauungspläne Anwendung findet, wird für jede betroffene Fläche eine Werteinstufung ermittelt und geprüft, ob es sich bei den betroffenen Funktionen um solche von allgemeiner oder besonderer Bedeutung handelt. In Abhängigkeit von diesen Faktoren wird der notwendige Kompensationsumfang ermittelt.

Als Grundlage zur Bilanzierung dienen umfangreiche Bestandskartierungen, die zum GOP zur Aufstellung des Bebauungsplans vorgenommen wurden, eine zusätzliche Begehung aus dem Herbst 2002 sowie vorliegende Erhebungen des Landschaftsplanes der Hansestadt Rostock und der Bebauungsplan im Maßstab 1: 1000.

### Anmerkungen zur Bilanzierung

1. Die Bilanzierung ist ein Instrument zur Ermittlung des *juristischen* Ausgleichs bei Eingriffen entsprechend dem § 1 a BauGB.
2. Ein Eingriff gemäß § 1 a BauGB bleibt immer ein Eingriff, auch dann, wenn die Bilanz ausgeglichen ist.
3. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe nur dann ausgleichspflichtig, wenn sie nicht bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgten oder zulässig waren. Dementsprechend werden auch nur die ausgleichspflichtigen Eingriffe im vorliegenden Bauleitplanverfahren berücksichtigt und bilanziert.
4. Bei der Bewertung der vorhandenen Flächen muss die anthropogene Beeinflussung berücksichtigt werden.
5. Bei der Bewertung der projektierten Flächen (Planung) muss die vollständige Umsetzung der Festsetzungen vorausgesetzt werden.

### Eingriffe, Ausgleich und Ersatz

Bei der Ermittlung der ausgleichspflichtigen Eingriffe durch die Änderung des Bebauungsplans werden alle gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ausgleichspflichtigen Veränderungen berücksichtigt. Diese bestehen vor allem in dem Wegfall von festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sowie der Zunahme der versiegelten Flächen im Bereich der Erschließung. Weitere geplante Einzelbäume und Gehölzflächen, die im zu ändernden Bebauungsplan keine Zuordnung als Ausgleichsmaßnahme aufweisen, sind daher nicht ausgleichspflichtig und werden in der Bilanzierung nicht weiter erfasst. Rechnerisch sind dabei folgende Flächengrößen und Anzahlen zu berücksichtigen:

Eingriff	Anzahl	Einheit
Wegfall von als Ersatzleistung festgesetzten Einzelbäumen	32	St
Zusätzliche Versiegelung durch geänderte Erschließung	303	m <sup>2</sup>

Für die Kompensation dieser Eingriffe sind nur Kompensationsfaktoren von 1:1 notwendig, da es sich lediglich um die Verlagerung notwendiger Kompensationsmaßnahmen handelt, die zum größten Teil aufgrund der noch nicht erfolgten Eingriffe noch nicht umgesetzt sind. Insofern ist kein Aufschlag für die Kompensation des Zeitverzugs zwischen Eingriff und Kompensation notwendig, da dieser bereits bei der Ermittlung der notwendigen Kompensationsleistung bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurde.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens ist eine zusätzliche Anpflanzung von 15 Einzelbäumen im Bereich der geänderten Verkehrsfläche (E1) sowie 17 Einzelbäume im Bereich der angrenzenden privaten Grünfläche Zweckbestimmung „Schutzgrün“ vorgesehen. Mit diesen insgesamt 32 neu zu pflanzenden Bäumen kann der Fortfall der ausgleichspflichtigen Einzelbäume kompensiert werden.

Weiterhin werden im Rahmen der Bebauung des Sondergebietes „Schiffswerft“ voraussichtlich mehrere Weiden gefällt werden müssen. Diese Bäume stehen unter dem Schutz der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock. Falls die Fällung notwendig wird, ist für die Bäume ein gesonderter Fällantrag gemäß Baumschutzsatzung zu stellen, in dessen Rahmen die genaue Bewertung der Bäume und die Ermittlung und Festsetzung der notwendigen Ersatzleistung vorgenommen wird. In die Ermittlung der notwendigen Ersatzleistungen des Bebauungsplans gehen diese Bäume daher nicht ein. Um jedoch möglicherweise auftretenden Beeinträchtigungen faunistischer Funktionen zu kompensieren wird im nordöstlichen Randbereich der privaten Grünfläche ein 642 qm großes Weidengehölz in vergleichbarer Qualität vorwiegend aus Strauchweiden mit einzelnen Baumweiden angelegt, das im Rahmen der Fällanträge für die Weiden in dem Sondergebiet „Schiffswerft“ angerechnet werden kann.

Weiterhin kann für die Kompensation der Eingriffe durch zusätzliche Versiegelung die Änderung von 1.316 m<sup>2</sup> Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 (maximal zulässige Überbauung 60 %) und 490 m<sup>2</sup> Mischgebiet mit einer GRZ von 0.6 (maximal zulässige Überbauung 80 %) zu privater Grünfläche angerechnet werden. Durch die Umwidmung dieser Flächen entfällt durch die Planänderung eine maximal zulässige Versiegelung von insgesamt 1182 m<sup>2</sup>. Die zusätzliche Versiegelung von 303 m<sup>2</sup> im Bereich der Erschließung kann damit kompensiert werden.

Insgesamt können in der Summe der Maßnahmen die Eingriffe durch die Planänderung als kompensiert angesehen werden.

### **Kostenschätzung**

Bei der Ermittlung der Kosten wird von der grundsätzlichen Eignung der Standorte für die festgesetzten Maßnahmen ausgegangen. Ist vor Durchführung der Maßnahmen eine Beräumung der Flächen, bzw. von Rest- oder Schadstoffen aus der vorhergehenden Nutzung notwendig, sind die anfallenden Kosten gesondert zu erfassen, da diese Ermittlung nur nach genauer Einzelfalluntersuchung möglich ist. Die Kosten können nur grob geschätzt werden. Dauert die Bauausführung länger als zwei Jahre, so ist mit Preisänderungen zu rechnen.

Die Kosten werden getrennt für den Ausgleich des Erschließungseingriffes und für den Ausgleich der Eingriffe auf Baugrundstücken ermittelt.

## Kostenschätzung Ausgleichsmaßnahmen

Entsprechend der Änderung des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“

Nr.	Menge	Einheit	Kurztext	Einheitspreis	Gesamtpreis
<b>Ausgleichsmaßnahmen für den Ausgleich der Eingriffe im Rahmen der Erschließung</b>					
1.	20	St.	Bäume m.B., StU 20-25 cm liefern und pflanzen, einschl. Verankerung und 4-jährige Pflege	600,00	12.000,00 €
2.	1.165	m <sup>2</sup>	Vegetationsfläche herstellen und mit Landschaftsrasen ansähen	4,00	4.660,00 €
3.			Zwischensumme		16.660,00 €
<b>Ausgleichsmaßnahmen für den Ausgleich der Eingriffe im Sonstigen Sondergebiet „Schiffswert“</b>					
4.	12	St.	Bäume m.B., StU 18-20 cm liefern und pflanzen, einschl. Verankerung und 4-jährige Pflege	600,00	7.200,00 €
5.	642	m <sup>2</sup>	Gehölzpflanzung mit Bäumen und Sträuchern einschl. Verankerung und 3-jährige Pflege	9,00	5.778,00 €
6.			Zwischensumme		12.978,00 €
7.			Zwischensumme Nr. 3 + Nr. 6		29.638,00 €
8.			zzgl. 15 Nebenkosten für vertiefende Planungen, Untersuchungen und Konzepte		4.445,70 €
9.			Zwischensumme		34.083,70 €
10.			zzgl. 16 % MwSt		5.453,39 €
			Gesamtsumme		39.537,09 €

## IX. Auswirkungen der Planänderung

Neben der Eröffnung besserer Möglichkeiten zur Entwicklung der Wirtschaft und zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ist die Planänderung mit Auswirkungen auf die Grünordnung und den Lärmschutz verbunden.

Weitere Auswirkungen entstehen aus der höheren Flächeninanspruchnahme von Böden, die allerdings eine geringe Funktionseignung und hohe Vorbelastung durch Versiegelung aufweisen, aus der Beeinflussung der Arten und Lebensgemeinschaften, die stark anthropogen beeinflusste Biotoptypen mit geringer Arten- und Strukturvielfalt betreffen, aus der Beeinflussung des ohnehin anthropogen geprägten Landschaftsbildes -mit teilweise verfallenen Gebäuden und Ruderalflächen mit Bauschuttalagerungen-, durch die Möglichkeit der Errichtung massiv erscheinender Hallen mit einer Traufhöhe von bis zu 28 Metern und die Beeinflussung aus dem erweitert ermöglichten Werftbetrieb mit Emission von Lärm, Luftschadstoffen und Gerüchen auf das Wohn-/Wohnumfeld. Die Auswirkungen auf das Klima und Luft werden aufgrund der geringer klimaökologischer und lufthygienischer Bedeutung des Gebiets als von geringer Bedeutung eingeschätzt.

Mit den Mitteln der Bauleitplanung wurden diese Beeinflussungen soweit möglich reduziert und derart gesteuert, dass unter Würdigung aller Belange ein ausgewogenes Ergebnis entsteht. Die Auswirkungen der einzelnen Vorhaben sind in den jeweiligen Genehmigungsverfahren (BlmSchG) zu prüfen und gegebenenfalls auszuräumen. Insgesamt sind unter dem Vorbehalt der notwendigen Genehmigungsverfahren keine Auswirkungen negativer Art gegenüber der Situation zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Ursprungsplans zu erwarten, die der Planung entgegenstehen.

Mit der Ausdehnung der überbaubaren Flächen und unter der Annahme dass diese auch weitgehend ausgeschöpft werden, wird es kaum möglich sein, die für die Beschäftigten notwendige Anzahl von Stellplätze im notwendigen Umfang auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Von Zwischenlösungen während der schrittweisen Inanspruchnahme der Baugebiete abgesehen, wird es daher notwendig, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf noch zu sichernden Flächen im näheren Bereich, ausreichende Stellplätze für die mit der Planung ermöglichten Vorhaben nachzuweisen. Diese Notwendigkeit tritt mit dem Vollzug des Bebauungsplans durch die entsprechenden Bauanträge nach Landesbauordnung ein.