



Übersichtsplan

Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 10.MI. 138
1. Änderung
„Ehemalige Neptunwerft“

Begründung

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 31.01.2007

ausgefertigt am ..22.02.07



R. Melchior
Oberbürgermeister

Inhalt

1	PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	4
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
1.3	Bisheriger Verfahrensablauf	5
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	5
2.2	Angaben zum Bestand	6
	2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	6
	2.2.2 Nutzung und Bebauung	7
	2.2.3 Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	7
	2.2.4 Eigentumsverhältnisse	8
3	PLANUNGSINHALTE	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
3.4	Verkehrerschließung	12
3.5	Technische Infrastruktur	14
	3.5.1 Wasserversorgung	14
	3.5.2 Löschwasser/Brandschutz	15
	3.5.3 Abwasserableitung	15
	3.5.4 Elektroenergieversorgung	15
	3.5.5 Heizung	15
	3.5.6 Anlagen der Telekommunikation	15
	3.5.7 Müllentsorgung/Abfallwirtschaft	15
3.6	Grünordnung	16
3.7	Erhaltungsbereich	16
3.8	Übernahme von Rechtsvorschriften	16
	3.8.1 Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung	16
3.9	Kennzeichnungen	16

4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
4.1	Umweltbericht	16
4.1.1	Einleitung des Umweltberichtes	16
4.1.2	Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen	18
4.1.3	Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich	24
4.1.4	Monitoring	24
4.1.5	Variantenprüfung	25
4.1.6	Hinweise, Grundlagen und Methodik	25
4.1.7	Zusammenfassung des Umweltberichtes	29
4.2	Sonstige Auswirkungen der Planung	31
5	FLÄCHENBILANZ	31
6	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	32
6.1	Bodenordnende Maßnahmen	32
6.2	Verträge	32
6.3	Kosten und Finanzierung	32

1 PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 10.MI.138 „Ehemalige Neptunwerft“ ist seit dem 07.07.2005 rechtskräftig.

Der B-Plan setzt als zulässige Nutzungsarten Gewerbegebiete und Mischgebiete fest.

Mit Schreiben vom 05.04.2005 wurde durch die HRI Hamburg-Rostocker Investitionsgesellschaft mbH & Co. KG (HRI), als Eigentümer wesentlicher Flächen im Plangebiet, ein Antrag auf B-Plan-Änderung gestellt.

Der Antrag betrifft die Änderung der Gewerbegebietsfläche GE 10, im Bereich der großen Schiffbauhallen, in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sowie die Zulässigkeit von Tankstellen im Gewerbegebiet GE 11 (ehemaliges Klubhaus der Neptunwerft).

Begründet wird der Antrag damit, dass eine gewerbliche Nachnutzung der Hallen sehr schwierig ist und der kostenintensive Erhalt der prägenden und städtebaulich sowie kulturhistorisch wichtigen Hallen nur bei einer renditefähigen Folgenutzung gesichert werden kann. Des Weiteren wird das Sondergebiet als Erweiterung des Versorgungs- und Dienstleistungsangebots für die angrenzende Kröpeliner-Tor-Vorstadt und die zulässige Wohnnutzung im Bereich der ehemaligen Neptunwerft gesehen. Es wird von ca. 70 neuen Arbeitsplätzen ausgegangen sowie einem nicht unerheblichen Bauvolumen.

Mit der im Entwurf vorliegenden 1. Änderung des B-Plans Nr. 10.MI.138 „Ehemalige Neptunwerft“ wird im Grundsatz der Antragstellung der HRI gefolgt, wobei die Nutzungsänderung in großflächigen Einzelhandel, hier konkret in Einkaufszentrum, vor allem gegenüber der gesamtstädtischen Verträglichkeit zusätzlicher Handelsflächen sowie der Auswirkungen auf das umliegende Verkehrsnetz abzuwägen ist. Mit der B-Plan-Änderung werden bis zu 4.800 m² Einzelhandelsfläche (bis 5.800 m² Geschossfläche) planungsrechtlich zulässig. Um die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt zu reduzieren, werden die Flächengrößen und zulässigen Sortimente eingeschränkt. Grundlagen der Festsetzungen sind das Einzelhandelskonzept der Hansestadt Rostock sowie dessen Fortschreibung sowie eine gutachterliche Stellungnahme zur Verträglichkeit von Einzelhandelsflächen im B-Plangebiet „ehemalige Neptunwerft“ des Antragstellers und eine Plausibilitätsüberprüfung der gutachterlichen Stellungnahme, die durch die Hansestadt Rostock beauftragt wurde.

Für die Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen wurde ein Verkehrsgutachten einschließlich einer Verkehrssimulation erstellt.

Zusätzlich wurden die schalltechnischen Änderungen gegenüber dem ursprünglichen B-Plan untersucht.

Eine B-Plan-Änderung ist erforderlich, da es sich um eine Nutzungsänderung handelt, die die Grundzüge der Planung berührt.

Über das B-Plan-Verfahren wird die Verträglichkeit des Vorhabens geprüft, wobei es sich der Zielstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unterordnen muss.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.MI.138 verfolgt die Hansestadt Rostock das Ziel, die Entwicklung der ehemaligen Neptunwerft zu einem gemischten Standort aus Wohnen und Gewerbe um Handelsflächen zu erweitern. Der Standort zeichnet sich durch seine zentrale Lage in der Gesamtstadt mit einem prägenden Bezug zur Warnow sowie einem starken historischen Bezug zur Entwicklung der Hansestadt Rostock aus.

Gleichzeitig dient dieser Standort einer flächensparenden Stadtentwicklung, wobei brach gefallene, vormals industrielle Funktionen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Gleichzeitig stellen die Flächen der ehemaligen Neptunwerft eine räumliche Fortführung des Stadthafens dar. Diese Bedeutung wird durch geplante Erschließungsanlagen, einschließlich einer Uferpromenade deutlich, die im Jahr 2006 begonnen werden.

Durch die Sicherung und den dauerhaften Erhalt der großen Schiffbauhallen wird ein wesentliches Erbe der städtischen Industriegeschichte bewahrt.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden einzelne Festsetzungen des seit dem 07.07.2005 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10.MI.138 „Ehemalige Neptunwerft“ geändert.

Das Plangebiet des ursprünglichen B-Plans Nr. 10.MI.138 befindet sich nördlich der Werftstraße und östlich des Kayenmühlengrabens. Es wird örtlich begrenzt:

im Norden: durch die Bundeswasserstraße Unterwarnow
im Osten: durch die Lübecker Straße
im Süden: durch die Werftstraße
im Westen: durch den Kayenmühlengraben (im Geltungsbereich)

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 20,6 ha.

Die Änderungen des Bebauungsplans beziehen sich auf einzelne Festsetzungen innerhalb der Gewerbegebiete GE 10 und GE 11 sowie auf die Änderung der zulässigen Nutzungsart innerhalb der östlichen Teilfläche des GE 10 (ehemalige Schiffbauhalle) von Gewerbegebiet in Sondergebiet Einkaufszentrum (SO 1).

Eine textliche Festsetzung (Festsetzung Nr. 1.1 zur Zulässigkeit von Tankstellen in den Gewerbegebieten) bezieht sich auf die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 13.

1.3 Bisheriger Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch die Annahme des Antrages vom 05.04.2005 auf B-Plan-Änderung eingeleitet.

Im Zuge der frühen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 14.03.2006 zum Detaillierungsgrad und Umfang der Untersuchungen zur Umweltprüfung beteiligt. Im Vorfeld fand mit dem Umweltamt der Hansestadt Rostock ein Scoping statt.

Für die 1. Änderung wird kein Grünordnungsplan erstellt, da in Belange von Natur und Landschaft nicht eingegriffen wird.

Für das Änderungsverfahren wurde eine verkehrstechnische Untersuchung und eine Anpassung der schalltechnischen Untersuchung durchgeführt

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)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Ziele der Raumordnung

Die Hansestadt Rostock hat mit Schreiben vom 23.05.2005 das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern um Stellungnahme zur geplanten B-Plan-Änderung gebeten.

Mit Schreiben des Ministeriums für Arbeit, Bau- und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern vom 02.08.2005 ist mitgeteilt worden, dass eine entsprechende B-Plan-Änderung kritisch bewertet wird.

Für die landesplanerische Beurteilung und die Einhaltung raumordnerischer Zielstellungen sind das Landesentwicklungsprogramm M-V (LEP) und das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP MM/R) vom 18.10.1994 in der Fassung der 4. Teilfortschreibung von 2002 heranzuziehen.

Gemäß LEP 4.3.2 (6) sollen ausgewogene zentrenstärkende Einzelhandelsstrukturen in zentralen Orten auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten entwickelt werden. Insbesondere in Oberzentren bedarf die Einzelhandelsentwicklung einer städtebaulich konzeptionellen Steuerung. Grundlagen für eine konzeptionelle Einzelhandelssteuerung der Hansestadt Rostock bilden sowohl der Flächennutzungsplan als auch das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept für den Entwicklungszeitraum bis zum Jahr 2010/2015.

Die Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandels mit innenstadtrelevanten Sortimenten wird durch die Raumordnung und Regionalplanung kritisch gesehen, da dieser Bereich bisher nicht für Einzelhandel vorgesehen war und negative Auswirkungen auf die Innenstadt und die gesamtstädtische Zentrenstruktur befürchtet werden.

Raumordnungsverfahren

Nach § 1 Abs. 1 Nr. 19 der Raumordnungsverordnung (RoV) vom 13. Dezember 1990, geändert durch Gesetz vom 18. Juni 2002, soll für die Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben ein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden, wenn sie im Einzelfall raumbedeutsam sind und überörtliche Bedeutung haben. Im vorliegenden Fall sind Raumbedeutsamkeit und überregionale Bedeutung zu verneinen.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der ursprüngliche B-Plan Nr. 10.MI.138 „Ehemalige Neptunwerft“ wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplan aufgestellt. Der Entwurf zum Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend den Festsetzungen gewerbliche und gemischte Bauflächen dar.

Der FNP wurde durch die Bürgerschaft der Hansestadt beschlossen und befindet sich gegenwärtig im Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern zur Genehmigung.

Die 1. Änderung des B-Plans wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit einer Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Damit ist eine inhaltliche Abstimmung beider Planungen gegeben.

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Der Bereich der ehemaligen Neptunwerft wird durch seine zentrale Lage im Stadtgebiet mit einer unmittelbaren Beziehung zur Warnow, zur angrenzenden Kröpeliner-Tor-Vorstadt und über den Stadthafen zum historischen Stadtzentrum geprägt.

Bei der ehemaligen Neptunwerft handelt es sich um einen historischen Werftstandort, der von der Mitte des 19ten Jahrhunderts bis 1993 intensiv industriell genutzt wurde. Nach 1993 fiel der Standort durch die Produktionsverlagerung der Werft weitgehend brach. Teilweise erfolgte eine Nachnutzung durch kleinere Folgebetriebe.

Durch die Hansestadt Rostock wurde über einen städtebaulichen Rahmenplan eine Reaktivierung für eine gemischte Nutzung angestrebt. Als erste Initialprojekte konnten das Bundesamt für Seeschifffahrt und Hydrographie sowie das Max-Planck-Institut für demografische Forschung angesiedelt werden. Weitere nennenswerte Ansiedlungen konnten bisher nicht umgesetzt werden, sie scheiterten zum Teil an einer fehlenden Finanzierung der Projekte.

Am 07.07.2005 wurde der Bebauungsplan Nr. 10.MI.138 „Ehemalige Neptunwerft“ rechtskräftig, der eine gemischte Nachnutzung des Standortes zum Ziel hat.

Besonders den großen Schiffbauhallen kommt durch Ihre Ausdehnung und die Verwurzelung im Bewusstsein der Bewohner ein hoher Stellenwert zu. Auch wenn sie nicht unter Denkmalschutz stehen, wie die westlich angrenzenden Hallen, bilden sie doch mit diesen und der nördlich befindlichen Helling und der Kranbahn ein beeindruckendes Ensemble der vormaligen industriellen Nutzung.

Der Standort ist durch seine Lage an der Lübecker Straße sowie die angrenzenden Straßenbahnlinien sehr gut in das städtische Verkehrsnetz eingebunden.

Nach erfolgten Erschließungsmaßnahmen in den Bereichen der Schonenfahrerstraße/Neptunallee und der Konrad-Zuse-Straße sind für das Jahr 2006 Erschließungsmaßnahmen für die komplette innere Erschließung des B-Plan-Gebietes sowie weiter Teile der Uferpromenade vorgesehen. Die Maßnahmen werden durch das Land Mecklenburg-Vorpommern aus GA-Mitteln gefördert.

2.2.2 Nutzung und Bebauung

Die Sondergebietsfläche wird durch die großvolumigen ehemaligen Schiffbauhallen geprägt. Diese stehen seit der Einstellung der Schiffbauproduktion leer. Das Innere der Hallen wurde weitgehend beräumt. Allerdings sind durch den langjährigen Leerstand Bauschäden deutlich erkennbar. Die Flächen um die Hallen sind vollständig versiegelt.

Im Bereich des westlich gelegenen Gewerbegebietes GE 11 steht die Brandruine des ehemaligen Klubhauses der Neptunwerft. Das Gebäude steht leer. Durch den Leerstand und die Brandschäden ist mittelfristig von einer allgemeinen Gefährdung für den südlichen Bereich der Neptunallee auszugehen. Eine Nachnutzung des Gebäudes erscheint als unrealistisch.

2.2.3 Verkehrliche und stadtechnische Infrastruktur

Der Standort grenzt direkt an die Werftstraße, die unmittelbar beziehungsweise über die Maßmannstraße und die Max-Eyth-Straße an die vierstreifige Lübecker Straße anbindet. Die Werftstraße selbst stellt eine wichtige innerstädtische Verbindung in den Nordwesten, speziell zum Fischereihafen sowie zu den Wohngebieten Schmarl und Groß Klein, dar.

Die Werftstraße ist Bestandteil des südlich angrenzenden B-Plans Nr. 10.MK.63 „Werftdreieck“.

Entlang der Werftstraße und Lübecker Straße befinden sich Fuß- und Radwege.

Östlich des im geänderten Plan festgesetzten Sondergebietes Einkaufszentrum (SO 1) erschließt die Konrad-Zuse-Straße die nordöstlichen Flächen der ehemaligen Neptunwerft mit dem Max-Planck-Institut.

Nördlich des Sondergebietes Einkaufszentrum befinden sich festgesetzte verkehrsberuhigte Bereiche, die die ehemalige Helling umfassen. Diese noch brach liegenden Flächen sollen 2006 als zentrale Platzfläche für das gesamte Gebiet erschlossen und gestaltet werden.

Östlich der Gewerbegebietsfläche GE 11 führt die Neptunallee in die nördlichen und über die Schonenfahrerstraße in den nordwestlichen Bereich der ehemaligen Neptunwerft, mit dem Bundesamt für Seeschifffahrt und Hydrographie am nördlichen Ende der Neptunallee.

Nördlich des Gewerbegebietes GE 11 befindet sich eine als Fußweg festgesetzte Fläche. Hier ist eine Verbindung zwischen dem zu entwickelnden Grünzug entlang des Kayenmühlengrabens und der Neptunallee geplant.

Das festgesetzte Sondergebiet Einkaufszentrum ist über die unmittelbar angrenzende Straßenbahnhaltestelle Maßmannstraße und den S-Bahn-Haltepunkt Holbeinplatz sehr gut an das städtische Nahverkehrsnetz angebunden. Damit bestehen direkte Verbindungen in alle großen Stadtteile der Hansestadt Rostock.

In der Werftstraße befinden sich Leitungssysteme (Wasser, Abwasser, Energie, Telekommunikation), über die eine Ver- und Entsorgung des Standortes erfolgen kann.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Von den Änderungen sind die Eigentümer aller im Bebauungsplan festgesetzter Gewerbegebiete betroffen.

Die Flächen, für die zeichnerische Änderungen vorgenommen werden, befinden sich im Privatbesitz, mit Ausnahme der Neptunallee, die sich im Eigentum der Hansestadt Rostock befindet.

Die von den zeichnerischen Änderungen betroffenen Flächen umfassen die Flurstücke 436/13, 436/14, 436/15, 437/186, 437/188 und Teile der Flurstücke 436/10, 436/12, 436/16, 437/206 der Flur 1, Gemarkung Flurbezirk IV,.

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Einkaufszentrum (SO 1)

Der Bereich der ehemaligen Werfthallen, als Teilfläche der bisherigen Gewerbegebietsfläche GE 10, wird mit der Änderung als sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum (SO 1) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Die einzelnen Sortimente werden mit ihrer maximalen Größe und den zulässigen Sortimenten festgesetzt. Die Größe wird auf insgesamt maximal 4.800 m² Verkaufsraumfläche begrenzt. Der Gesamtwert wird in max. 2.600 m² für einen Vollversorger, 1.100 m² für einen Discounter, 600 m² für einen Drogeriemarkt sowie 500 m² für Shops untergliedert. Innenstadtprägende Sortimente werden ausgeschlossen. Diese Sortimente ergeben sich aus dem Katalog im LEP des Landes Mecklenburg-Vorpommern und dem Einzelhandelsgutachten der Hansestadt Rostock.

Bei der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans im Hinblick auf Einzelhandelseinrichtungen ist die Definition des Begriffes der „Verkaufsfläche“ von entscheidender Bedeutung. Durch BVerwG vom 24.11.2005 wurde der Begriff der Verkaufsfläche bundeseinheitlich geregelt. Danach sind alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen Gründen oder anderen Gründen nicht betreten darf, als Verkaufsflächen anzusehen. Auch die Kassen- und Packzone ist ebenso Verkaufsfläche wie etwa ein Windfang. Nicht zur Verkaufsfläche gehören die reinen Lagerflächen und abgetrennten Bereiche, in denen beispielsweise Waren zubereitet und portioniert werden.

In einer gutachterlichen Stellungnahme (ohne zeitliche und autorenrechtliche Aussage) zur Verträglichkeit von Einzelhandelsflächen im B-Plangebiet „ehemalige Neptunwerft“ durch die Gesellschaft für Service und Marketing des Einzelhandels mbH (GSM) vom März 2005, erstellt im Auftrag der Antragstellerin der B-Plan-Änderung, sowie in einer von der Hansestadt Rostock beim Büro Junker und Kruse beauftragten Plausibilitätsüberprüfung der gutachterlichen Stellungnahme von GSM vom Dezember 2005, wurde die Verträglichkeit der Handelsflächen im gesamtstädtischen Zusammenhang untersucht.

Die allgemeine Zielstellung der Einzelhandelsentwicklung wird im Einzelhandelskonzept der Hansestadt Rostock („Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Hansestadt Rostock bis zum Jahr 2010“ als Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus 1996 vom Büro Dr. Lademann & Partner) ausführlich dargestellt.

Danach soll eine ausgewogene Einzelhandelsentwicklung in den Bereichen Zentrum, Wohngebietszentren und wohnungsnaher Grundversorgung sowie peripheren Fachmarktzentren erreicht werden. Die Zielstellung basiert auf der Analyse von Parametern wie Sortiment, Einzugsbereiche, Anzahl und Flächengrößen der Einheiten und Kaufkraft.

Im Einzelhandelskonzept wird der von der B-Plan-Änderung betroffene Bereich als Bestandteil der Kröpeliner-Tor-Vorstadt (KTV) der „übrigen Innenstadt“ zugeordnet.

Mit dem B-Plan wird ein nahversorgungsrelevantes Sortiment festgesetzt. Da innenstadtprägende Sortimente ausgeschlossen werden, kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine Gefährdung des Citykernbereichs erfolgt. Die Zielstellung für den Citykernbereich besteht in der Stärkung und Konzentration der oberzentralen Versorgungsfunktion. Damit kann die Begründung der betreffenden Sondergebietsfläche, entgegen dem Gutachten von GSM und dem Gutachten von Junker und Kruse folgend, nicht über die Stärkung der oberzentralen Funktion von Rostock erfolgen.

Es handelt sich bei dem festgesetzten Sondergebiet um einen Standort mit Sortimenten der Nahversorgung. Im Einzelhandelskonzept wurden die Nahversorgungsstandorte mit ihren ca. 500 m-Einzugsradien dargestellt. Es wird festgestellt, dass in der Hansestadt Rostock ein annähernd flächendeckendes Nahversorgungsnetz existiert, wobei der Nettoexpansionsrahmen für nahversorgungsrelevante Sortimente bei ca. - 9.300 m² liegt. Das bedeutet, dass bereits eine Bedarfssättigung vorliegt. Es wird empfohlen, keine weiteren Nahversorgungsunternehmen anzusiedeln, anderenfalls ist mit einer Verdrängungssituation zu rechnen. Auf diese Einschätzung wird auch durch Junker und Kruse verwiesen. Bei Ausnutzung der derzeitigen Planungsreserven beträgt die Verkaufsfläche für Nahversorgung ca. 49.450 m². Mit der vorliegenden Planung würde eine knapp 10 % ige Erhöhung beziehungsweise entsprechende mögliche Verdrängung erfolgen.

Bei einer Betrachtung der Sondergebietsfläche als Nahversorger im engeren Sinn ist festzustellen, dass sich der 500 m-Einzugsbereich im Südwesten und Süden bis zur Bahntrasse Rostock-Warnemünde, im Osten über den westlichen Bereich der KTV bis zur Straße Kabutzenhof und im Norden über den Bereich der ehemaligen Neptunwerft erstreckt. In diesem Einzugsbereich wohnen vergleichsweise nur wenige Einwohner. Aus der vorhandenen und über den B-Plan zu erwartenden Wohnbevölkerung heraus, ist, entgegen dem Gutachten von GSM, eine entsprechende großflächige Einzelhandelseinrichtung nicht allein zu begründen. Beim Einzugsbereich des Sondergebietes kommt es zu geringfügigen Überschneidungen mit dem Sky- und Aldi-Markt in der Hans-Sachs-Allee, wobei hier die Bahntrasse bereits eine grundsätzliche Barriere darstellt sowie zu relevanten Überschneidungen mit dem Netto-Markt in der Doberaner Straße und dem Plus-Markt und Schlecker-Drogeriemarkt in der Borwinstraße. Damit können Auswirkungen auf diese Bereiche sowie möglicherweise auf die weitere KTV (Erweiterungsfläche Doberaner Hof), bis hin zu einer möglichen teilweisen Verdrängung nicht ausgeschlossen werden. Allerdings wird die wohnungsnaher Versorgung hierdurch nicht grundsätzlich gefährdet, da das Sondergebiet dann an die Stelle der bisherigen Handelseinrichtungen tritt. Durch die Entfernung und die trennende Wirkung der Lübecker Straße wird der Standort voraussichtlich nur für fußläufige Kunden in den betreffenden Randbereichen der KTV (Maßmannstraße/Thomas-Münzer-Platz und westliches Ende der Doberaner Straße) als Alternative wirken.

Durch die Lage an einer der wichtigsten Hauptstraßen im Stadtgebiet ist ein hoher Anteil an Pkw-Kunden zu erwarten. Damit sind die Auswirkungen eher in diesem Kundenbereich zu sehen und es wird der Argumentation der GSM gefolgt, die eine gesamtstädtische Betrachtung wählen. Bei einer Orientierung auf Pkw-Kunden verteilen sich die Auswirkungen über das gesamte Stadtgebiet einschließlich der peripheren Fachmarktzentren. Dadurch ist eher eine Auswirkung auf Einzelhandelseinrichtungen entlang der Hauptstraßen zu erwarten, wie zum Beispiel Lidl-Markt im Fischereihafen sowie auf das Stadtteilzentrum Reutershagen („Reuterpassage“).

Den aufgezeigten möglichen negativen Auswirkungen auf angrenzende Nahversorgungseinrichtungen stehen positive städtebauliche Argumente gegenüber.

Mit einer Umnutzung der ehemaligen Werfthallen können diese dauerhaft erhalten werden. Dieser Erhaltungswille wird durch den festgesetzten Erhaltungsbereich gemäß § 172 BauGB unterstrichen. Die Schiffbauhallen bilden mit den westlich angrenzenden, unter Denkmalschutz stehenden Hallen, und der Helling mit der Kranbahn ein räumliches Ensemble, das die historische Industrieentwicklung der Stadt anschaulich dokumentiert. Dieses Ensemble ist im Stadtbild deutlich präsent und trägt zur Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt bei. Eine funktionale und gestalterische Reaktivierung bzw. Aufwertung des Standortes wird als Imagegewinn für die Gesamtstadt und den konkreten Standort gewertet.

Eine Nachnutzung der Hallen wird, im Zusammenhang mit der erfolgten Ansiedlung des Max-Planck-Instituts und des Bundesamtes für Seeschifffahrt und Hydrographie, als ein weiteres Initialprojekt für die Entwicklung des Gesamtstandortes „Ehemalige Neptunwerft“ zu einem integrierten, zentral gelegenen gemischten Standort verstanden.

Seit der Aufgabe als Produktionsstandort 1993 wurden durch die Eigentümer unterschiedliche Bemühungen zur Nachnutzung der großen Schiffbauhallen betrieben. Die Hallen wurden beräumt und kurzzeitig als Lagerflächen für einen Windanlagenbauer genutzt. Eine industrielle Nutzung ist auf Grund der immissionsrechtlich schwierigen Lage zu angrenzenden Wohnnutzungen unrealistisch. Für eine gewerbliche Nutzung konnten bisher keine Interessenten gefunden werden, zumal das große Volumen hierbei hinderlich ist. Konzepte für eine kulturelle Nutzung, zum Beispiel als Schifffahrtsmuseum, als Theater-/Konzerthallenstandort oder als Großaquarium, wurden zum Teil sehr tiefgehend geprüft und teilweise im Entwurf geplant, aber aus Gründen fehlender Finanzierbarkeit jeweils eingestellt.

Bei weiterhin fehlender Nachnutzung besteht die Gefahr des Abrisses der Hallen, was aber der oben genannten städtebaulichen Zielstellung des Erhalts des Industrie-Ensembles massiv entgegenstehen würde. Der weitere Leerstand des Gebäudes würde ihre Existenz gefährden.

Eine wirtschaftlich vertretbare Möglichkeit der dauerhaften Sicherung der Hallen liegt in einer Umnutzung für Einzelhandel. Durch die Nachnutzung der markanten Hallen ergibt sich die Möglichkeit, hier eine architektonische Gestaltung mit sehr hohem Wiedererkennungswert zu schaffen, die auf den Gesamtstandort ausstrahlen wird. Aus diesem Grund wird auch ein Erhaltungsbereich nach § 172 BauGB für die Hallen festgesetzt.

Zulässigkeit von Tankstellen in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 13

Mit der B-Plan-Änderung wird die bisher ausgeschlossene, nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart Tankstellen in allen Gewerbegebieten wieder zugelassen. Damit wird die im ursprünglichen B-Plan vorgenommene Einschränkung der Nutzung zurückgenommen. Insbesondere die Werftstraße stellt eine so stark frequentierte Straße dar, dass die allgemeine Zulässigkeit hier nicht länger eingeschränkt werden soll. Insbesondere auf der Gewerbegebietsfläche GE 11 ist inzwischen davon auszugehen, dass ein Rückbau des ehemaligen Klubhauses erfolgen kann und wird. Hier sind bereits konkrete Ansiedlungswünsche für eine Tankstelle bekannt.

Problematisch wirkt sich hier die im westlichen Teil des GE 11 vorhandene Wohnnutzung aus. Die Stadt ist bei Aufstellung des Bebauungsplans davon ausgegangen, dass die Wohnnutzung mittelfristig zugunsten einer gewerblichen Nutzung aufgegeben wird. Aus diesem Grunde ist die Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt worden.

Derzeitig ist die Aufgabe der Wohnnutzung aber noch nicht absehbar. Um zukünftige Konflikte zwischen der vorhandenen Wohnnutzung und den festgesetzten Gewerbegebieten zu vermeiden ist im Rahmen der B-Plan Änderung geprüft worden, ob mit den im Ursprungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln, ein angemessener Schutz der vorhandenen Wohnnutzung erreicht werden kann. Ziel ist hierbei die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete nach Beiblatt 1 der DIN 18005.

Im Ergebnis der Untersuchungen ist festgestellt worden, dass mit den bisher festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln für das GE 11 ein angemessener Schutz der bestehenden Wohnnutzung nicht erreicht werden kann. Aus diesem Grunde sind die flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Dauer der bestehenden Wohnnutzung neu festgesetzt worden (siehe hierzu unter Punkt 4.1.2.1 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist bereits im ursprünglichen Bebauungsplan bestimmt worden durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Baumassenzahl (BMZ) sowie durch die Höhe baulicher Anlagen über HN.

Grundflächenzahl (GRZ)

Bei Festsetzung des Maßes der Nutzung im Bebauungsplan ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) festzusetzen. Nach § 17 BauNVO darf in Gewerbegebieten und in sonstigen Sondergebieten eine GRZ von 0,8 nicht überschritten werden. Für das Sondergebiet Einkaufszentrum (SO 1) ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt worden. Damit ist das Höchstmaß der GRZ ausgeschöpft worden. Die Festsetzung ist entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan beibehalten worden. Zum Einen ist dieses Gebiet seit Jahrzehnten intensiv bebaut und zum anderen spricht die Bodenbeschaffenheit eher für eine möglichst hohe Versiegelung des Plangebietes.

Im Sondergebiet Einkaufszentrum (SO 1) darf die sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl errechnete zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 25 % überschritten werden. Die Begrenzung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche auf 0,8 ist hier nicht anzuwenden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Damit ist eine gegenüber § 19 Abs. 4 Satz 2 abweichende Regelung getroffen worden. Durch die Überschreitung um 25 % ergibt sich eine vollständige Versiegelung des Baugebietes. Diese Versiegelung ist infolge der ursprünglichen Nutzung bereits heute gegeben. Die Einhaltung der „Kappungsgrenze“ der Grundflächenzahl von 0,8 würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

Die Ansiedlung des Einkaufszentrums erfolgt auf einer ursprünglich industriell genutzten und seit mehreren Jahren brachliegenden Fläche. Damit wird in besonderem Maße der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die für das Einkaufszentrum vorgesehene Fläche ist im Süden durch die Werftstraße, im Osten durch die Konrad-Zuse-Straße, im Norden durch den festgesetzten verkehrsberuhigten Bereich und im Westen durch ein bestehendes Gewerbegrundstück eingegrenzt. Der für das Vorhaben notwendige Stellplatzbedarf soll aber sowohl aus Zweckmäßigkeits- als auch aus Bodenschutzgründen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes abgedeckt werden. Aus diesem Grunde soll eine effektive Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen angestrebt werden.

Baumassenzahl (BMZ)

Die Baumassenzahl ist für das Sondergebiet Einkaufszentrum (SO 1) mit 10,0 beibehalten worden. Diese Festsetzungen berücksichtigen die besonderen Anforderungen im Gewerbebau insbesondere die größeren Geschosshöhen. Die Regelung entspricht dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan.

Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante baulicher Anlagen ist bereits im Ursprungsplan festgesetzt worden. Die Festsetzung erfolgte differenziert entsprechend den jeweiligen städtebaulichen Bedingungen. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sind weiterhin beibehalten worden.

Für das Sondergebiet Einkaufszentrum (SO 1) ist die Oberkante baulicher Anlagen zwischen 7,50 m und 22,0 m festgesetzt worden. Das Höchstmaß orientiert sich am mittleren Gebäudeteil der ehemaligen Schiffbauhalle, das Mindestmaß verhindert eine städtebaulich unerwünschte eingeschossige Bebauung.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Sondergebiet Einkaufszentrum (SO 1) ist im rechtskräftigen Bebauungsplan keine Bauweise festgesetzt worden. Das Baugebiet ist dadurch gekennzeichnet, dass der Gebäudebestand Längen von über 50 m aufweist, ohne dass eine geschlossene Bauweise vorliegt. Dieser Charakter des Baugebietes soll wegen seiner besonderen städtebaulichen Eigenart erhalten bleiben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt worden. Im Gewerbegebiet GE 11 ist die Baugrenze zur östlich gelegenen Verkehrsfläche um ca. 7 m zurückgenommen worden. Damit wurde sowohl die Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche als auch die Tatsache berücksichtigt, dass das ehemalige Klubhaus der Werftarbeiter nunmehr für den Abriss vorgesehen ist. Damit entfällt die Notwendigkeit die Baugrenze zur Bestandssicherung unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche festzusetzen.

3.4 Verkehrserschließung

Zielstellung des B-Plans ist es, eine funktionsfähige Erschließung des Sondergebietes Einkaufszentrum sicherzustellen ohne die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Erschließungssysteme zu gefährden.

Das Sondergebiet Einkaufszentrum ist generell über die Werftstraße, das Gewerbegebiet GE 11 von der Neptunallee zu erschließen. Die Werftstraße bindet unmittelbar, beziehungsweise über die Maßmannstraße und die Max-Eyth-Straße an die vierstreifige Lübecker Straße an, die eine wichtige und sehr hoch belegte Hauptverkehrsachse der Hansestadt Rostock ist.

Der Kreuzungsbereich Lübecker Straße/Maßmannstraße stellt einen Unfallschwerpunkt dar und befindet sich bereits an der Grenze seiner Leistungsfähigkeit.

Die Flächen der Werftstraße liegen nicht im Geltungsbereich des B-Plans „Ehemalige Neptunwerft“, da sie Bestandteil des südlich angrenzenden B-Plans Nr. 10.MK.63 „Werftdreieck“ sind. Die Verkehrsflächen sind hier so bemessen, dass der notwendige Ausbau der Werftstraße planungsrechtlich sichergestellt ist.

Für die Einordnung und die Auswirkungen der Änderung des B-Plans in Bezug auf das angrenzende Verkehrsnetz wurden durch die Büros bpn und Logos eine Verkehrsuntersuchung und eine Simulation der zu erwartenden Verkehrsströme angefertigt.

Für die Berechnung wurde ein Prognosezeitraum bis 2015 angesetzt. Für das Sondergebiet Einkaufszentrum wurde die Annahme einer Verkehrserzeugung von 175 Pkw/h getroffen. Dieser Wert wurde auf Grund der geplanten Stellplatzanzahl von 254 und den entsprechenden Richtwerten der EAR 05 ermittelt.

In dem Gutachten wurden verschiedene Varianten der Lage der Zu- und Abfahrten untersucht.

1. Variante: mit einer direkten Zufahrt von der Maßmannstraße in das Sondergebiet, einschließlich Zu- und Ausfahrten östlich und westlichen der ehemaligen Werfthallen (Vorzugsvariante der HRI)

Diese Variante hat sich in der Beurteilung als nicht umsetzbar herausgestellt, weil davon ausgegangen werden muss, dass sich der zugehende Verkehr nicht schnell genug in der Sondergebietsfläche verteilt, so dass es zu Rückstauerscheinungen auf die Maßmannstraße kommen kann.

Durch den sehr kurzen Abstand zwischen dem Knoten Lübecker Straße/Maßmannstraße und der Zufahrt in das Sondergebiet Einkaufszentrum besteht damit die Gefahr, dass sich der Rückstau bis auf die Schienen der Straßenbahn erstreckt, was zu erheblichen Beeinträchtigungen und Gefahrenpotenzialen führen würde und auszuschließen ist.

2. Variante: mit Zufahrten im Osten und Westen der ehemaligen Werfthallen und einer Ausfahrt im Westen mit Abbiegemöglichkeiten auf die Werftstraße nach Osten (über die Maßmannstraße) und nach Westen (über die Max-Eyth-Straße); bei der Variante wurde von einem zweistreifigen Ausbau der Werftstraße in Richtung Osten ausgegangen

In dieser Variante sind die Zufahrten in das Sondergebiet unkritisch. Bei der Betrachtung der Ausfahrten wurde durch die Simulation nachgewiesen, dass es in Verbindung zwischen dem aus dem Sondergebiet nach Osten in die Werftstraße abfließenden Verkehr und der begrenzten Leistungsfähigkeit der Kreuzung Lübecker Straße/Maßmannstraße, in Hauptverkehrszeiten zu Rückstauerscheinungen auf der Werftstraße kommen wird. In der Ausdehnung wird dieser Rückstau bis in den Kreuzungsbereich Werftstraße/Max-Eyth-Straße reichen. Damit ist auch diese Variante für die Erschließung des Sondergebietes ungeeignet.

Eine alternative Erhöhung der Durchlassfähigkeit aus der Maßmannstraße in die Lübecker Straße durch Änderung der Ampelschaltung würde negative Auswirkungen auf die Hauptverkehrsrichtung der Lübecker Straße haben, die hier ein erhöhtes Staurisiko bedeuten würde, was verkehrsplanerisch nicht vertretbar ist.

3. Variante: mit Zufahrten im Osten und Westen der ehemaligen Werfthallen und einer Ausfahrt im Westen mit einer ausschließlichen Abbiegemöglichkeiten auf die Werftstraße nach Westen (über die Max-Eyth-Straße); eine Ausfahrt in Richtung Osten wird hierbei ausgeschlossen

Diese Variante hat sich in der Simulation als realisierbar herausgestellt und wird aus verkehrsplanerischer Sicht als Vorzugsvariante für die weitere Planung zu Grunde gelegt.

Die Verkehrsuntersuchung hat damit ergeben, dass die Erschließung des Sondergebiets nur unter den benannten Einschränkungen möglich ist. Diese Einschränkungen betreffen neben den Zufahrtsmöglichkeiten, vor allem die Ausfahrt aus dem Sondergebiet. Dies bedeutet, dass der abfließende Verkehr, der in Richtung Osten zur Maßmannstraße und Kröpeliner-Tor-Vorstadt/Stadtzentrum will, über die Max-Eyth-Straße geführt werden muss.

Im Rahmen des B-Plans kann die direkte Verkehrsführung, wie sie in der Verkehrsuntersuchung betrachtet wurde, aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht festgesetzt werden. Darüber hinaus ist die Werftstraße nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ein- und Ausfahrten sind hier zwischen der Konrad-Zuse-Straße und der Grundstückszufahrt (An der Kessel schmiede) sowie 50 m westlich der Neptunallee nicht zulässig. Dies ist für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Die Ergebnisse der Untersuchung sind im konkreten Genehmigungsverfahren umzusetzen. Dies betrifft vor allem die Ausbildung der Ausfahrt aus dem Sondergebiet. Hier ist durch bauliche Maßnahmen ein Linksabbiegen in die Werftstraße zu verhindern.

Beim Ausbau der Werftstraße ist auf die Sicherung einer Grünverbindung gem. Landschaftsplan, der durch die geplanten straßenbegleitenden Baumpflanzungen entsprechend vorliegender Ausführungsplanung von 2005 Rechnung getragen wird, zu achten.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten für die Konrad-Zuse-Straße sowie für die Neptunallee festgesetzt worden. Dies betrifft für die Konrad-Zuse-Straße den Bereich bis zu 50 m nördlich der Werftstraße sowie für die Neptunallee den Bereich beidseitig ebenfalls bis zu 50 m nördlich der Werftstraße.

Für die eventuelle Einordnung einer Tankstelle im Gewerbegebiet GE 11 hat die Untersuchung ergeben, dass die Fläche nur über die Neptunallee erschlossen werden kann. Eine direkte Zufahrt von der Werftstraße würde sich zu dicht an der Einmündung der Neptunallee in die Werftstraße befinden. Dies könnte zu gefährlichen Verkehrssituationen führen.

Eine Rechts-raus-Ausfahrt auf die Werftstraße, im westlichen Bereich der Gewerbegebietsfläche, vor den Aufstellspuren der Kreuzung Werftstraße/Max-Eyth-Straße ist möglich.

Mit dem Änderungsverfahren wird die Verkehrsfläche der Neptunallee im südlichen Bereich (Einmündungsbereich in die Werftstraße) auf eine Breite von 12,5 m verbreitert.

Mit einem möglichen Abriss des ehemaligen Klubhauses der Neptunwerft kann eine Vergrößerung der Verkehrsfläche nach Westen erfolgen, wodurch eine zweite Ausfahrspur und eine Verbreiterung des Fußweges möglich werden. Damit kann dieser Einmündungsbereich übersichtlicher und leichter befahrbar gestaltet werden, was zu einer wesentlichen Erhöhung der Verkehrssicherheit in diesem Bereich führt.

Die Realisierung der geplanten verkehrsorganisatorischen Maßnahmen hat eine Änderung der Grundstückszufahrt für das Autohaus Goldbach, südlich der Werftstraße, zur Folge. Zurzeit ist für das Autohaus Goldbach die Grundstückszufahrt als Linksabbieger von der Werftstraße aus Richtung Osten möglich. Die entsprechende verkehrliche Lösung wurde im Zusammenhang mit dem vorgenommenen Knotenumbau vorgesehen. Für das Autohaus entfiel im Rahmen dieser Maßnahme die bis dahin existierende Grundstückszufahrt von der Maßmannstraße. Nach Realisierung der Ausbaumaßnahmen an der Werftstraße ist ein Linksabbiegen von der Werftstraße auf das Grundstück des Autohauses zukünftig nicht mehr möglich.

An dem im ursprünglichen B-Plan im Gewerbegebiet GE 10 (jetzt SO 1) festgesetztes Wegerecht zu Gunsten der Allgemeinheit wird festgehalten.

3.5 Technische Infrastruktur

3.5.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist zum Teil trinkwasserseitig erschlossen. Für die Umsetzung des Bebauungsplans ist die Erweiterung des Trinkwassernetzes erforderlich. Grundsätzlich kann das benötigte Trinkwasser aus den vorhandenen öffentlichen Leitungen bereitgestellt werden. Die konkrete technische Lösung der Wasserversorgung ist mit der Eurawasser GmbH im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

3.5.2 Löschwasser/Brandschutz

Zur Sicherung der Trink- und Löschwasserversorgung ist die Ergänzung des Versorgungsnetzes erforderlich. Dazu, sowie zur Abwasserableitung, ist zwischen dem Erschließungsträger, dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband, der Eurawasser GmbH und der Stadt Rostock ein 4-seitiger Vertrag abzuschließen, in dem die Planung, Durchführung und Finanzierung vereinbart werden.

Im Erschließungsvertrag zwischen Erschließungsträger und Stadt wird die Sicherung der Löschwasserversorgung vereinbart.

Bei der Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W 405 der technischen Regel des DVGW davon auszugehen, dass eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h über 2 Stunden bereitzuhalten ist. Die Abstände der Unterflurhydranten sollten einen Abstand von ca. 100 m zueinander nicht unterschreiten.

Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

3.5.3 Abwasserableitung

Auch schmutzwasserseitig ist das Plangebiet nur zum Teil erschlossen. Netzerweiterungen sind im Rahmen der Neuerschließung des Gebietes erforderlich. Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser kann den vorhandenen Schmutzwassersammlern zugeleitet werden. Die konkrete technische Lösung der Schmutzwasserableitung ist mit der Eurawasser GmbH im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Hinsichtlich der Regenwasserableitung ist eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde, dem Wasser- und Bodenverband und dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband notwendig. Es wird davon ausgegangen, dass eine Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswasser in die Warnow möglich ist.

3.5.4 Elektroenergieversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes ist aus dem öffentlichen Stromversorgungsnetz der Stadtwerke Rostock möglich. Im Zuge der Erschließung des Plangebietes ist die Stromversorgung neu zu ordnen und zu ergänzen.

Grundsätzlich besteht die Forderung, sämtliche Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich (Gehweg, Grünstreifen) entsprechend DIN 1998 zu verlegen.

3.5.5 Heizung

Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmevorranggebiet der Hansestadt Rostock und wird von Fernwärmeleitungen berührt. Aus diesem Grunde ist gemäß "Wärmesatzung der Hansestadt Rostock" vom 01.07.1992 der Anschluss an die Fernwärmeversorgung zwingend vorgeschrieben. Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes ist das Fernwärmeversorgungsnetz auszubauen.

3.5.6 Anlagen der Telekommunikation

Der Standort ist fernmeldetechnisch erschlossen. Das Fernmeldenetz innerhalb des Plangebietes muss jedoch im Rahmen der planmäßigen Erschließung neu aufgebaut werden. Eine Koordinierung mit anderen leitungsgebundenen Versorgungssystemen sollte möglichst vorgenommen werden.

3.5.7 Müllentsorgung/Abfallwirtschaft

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß Abfallgesetz (AbfG) und Satzung der Hansestadt Rostock über Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen. Entsprechend § 1 a AbfG sind Abfälle nach Maßgabe zu vermeiden, zu vermindern oder zu verwerten.

Bei der Erschließung und Objektplanung ist zu gewährleisten, dass für jedes Vorhaben im Plangebiet sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige ordnungsgemäße Abfallentsorgung entsprechend der kommunalen Abfallsatzung erfolgen kann.

3.6 Grünordnung

Durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 10.MI.138 „Ehemalige Neptunwerft“ werden keine grünordnerischen Belange betroffen. Im ursprünglichen B-Plan wurde die Eingriffs- und Ausgleichssituation ermittelt und bilanziert. Hierbei wurde für die von der jetzigen konkreten Änderung betroffenen Flächen bereits ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes verneint.

3.7 Erhaltungsbereich

Das Sondergebiet Einkaufszentrum (SO 1) ist zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt als Erhaltungsbereich gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt worden.

Innerhalb des Erhaltungsgebietes bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass die großen ehemaligen Schiffbauhallen erhalten bleiben. Sie stellen im Zusammenhang mit den westlich angrenzenden, unter Denkmalschutz stehenden Hallen und der nördlich befindlichen Helling und Kranbahn ein Ensemble dar, dass dauerhaft erhalten werden soll.

3.8 Übernahme von Rechtsvorschriften

3.8.1 Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung

Die im ursprünglichen Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sind nicht geändert worden. Das betrifft insbesondere die Vorschriften zu Werbeanlagen.

Durch die Lage des Plangebiets an einer zentralen Stelle im Stadtgebiet werden erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Werbeanlagen gestellt, um ein mögliches „Ausufern“ der Werbung zu verhindern. Die Werbung wird nicht gänzlich ausgeschlossen, sondern lediglich stark auffallende Werbeelemente wie Dachwerbung auf den hohen Gebäuden, lange Werbeanlagen und Lauflichter bzw. Wechsellichtanlagen werden ausgeschlossen.

3.9 Kennzeichnungen

Der gesamte Geltungsbereich, mit Ausnahme der Flächen des Max-Planck-Istituts und des Bundesamtes für Seeschifffahrt und Hydrographie sind als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Hier hat sich gegenüber dem ursprünglichen B-Plan nichts an der inhaltlichen Aussage geändert.

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Umweltbericht

4.1.1 Einleitung des Umweltberichtes

Der B-Plan Nr. 10.MI.138 „Ehemalige Neptunwerft“ soll im südlichen Bereich hinsichtlich der Nutzungsart und der Einschränkung von zulässigen Nutzungen geändert werden.

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen dargelegt, die mit der geplanten 1. Änderung verbunden sind. Besteht Anlass, wird jeweils der Bezug zum gesamten Plangebiet bzw. der umgebenden Nutzung hergestellt.

4.1.1.1 Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen

Nutzungsänderung der östlichen Fläche des GE 10 in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel. Für die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 13 wird die Nutzungseinschränkung für Tankstellen aufgehoben.

4.1.1.2 Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 20,6 ha. Die Größe der konkreten Änderungsfläche zugunsten des Sondergebietes Einkaufszentrum (SO 1) beträgt 1,7 ha. Die übrigen Änderungen beziehen sich auf einzelne Festsetzungen, die flächenmäßig nicht begrenzt werden können. Die genaue Flächenbilanz ist dem Abschnitt 5 zu entnehmen. Mit der Nutzungsänderung ist die Möglichkeit der Überschreitung der festgesetzten GRZ um 25 % für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen im Bereich der neu festgesetzten Sondernutzung verbunden. Das bedeutet eine zulässigen Versiegelungsgrad von 1,0.

4.1.1.3 Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes

Das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP MM/R) vom 18.10.1994 in der Fassung der 4. Teilfortschreibung von 2002 trifft für das Plangebiet keine umweltrelevanten Aussagen.

Im Landschaftsplan der Hansestadt Rostock (Beschluss der Bürgerschaft von 1998) werden für die Änderungsfläche keine spezifischen Aussagen getroffen. Für die an den Änderungsbereich angrenzende Wertstraße enthält der Landschaftsplan die Zielsetzung, eine Grünverbindung entlang der Straße zu schaffen, der in der Ausführungsplanung für die Umgestaltung der Wertstraße durch straßenbegleitende Baumpflanzungen entsprochen wird.

Im Ursprungs-Bebauungsplan für die Änderungsflächen waren keine speziellen naturschutz- oder umweltfachlichen Zielsetzungen vorgesehen.

4.1.1.4 Abgrenzung von Untersuchungsraum und –umfang

Für die betroffenen Schutzgüter des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Untersuchungsraum herangezogen. Die Untersuchungszeit richtet sich nach den erforderlichen Fachgutachten (vgl. Abschnitt 4.1.6.2) Untersuchungsgegenstand und –umfang resultieren aus dem abgestimmten Untersuchungsrahmen vom 02.03.06. Nachfolgend wird der abgestimmte Untersuchungsrahmen kurz zusammengefasst.

Schutzgut Mensch

- Auswirkungen auf die Umgebung sowie Anforderungen an baulichen Schallschutz durch veränderten bzw. erhöhten Verkehrsfluss; Prüfung der Vereinbarkeit der festgesetzten Schalleistungspegel mit Nutzungsänderung
- Zulässigkeit von Tankstellen mit Auswirkungen auf den festgesetzten Schalleistungspegel insbesondere im GE 11, da hier am ehesten Konflikte mit der benachbarten Wohnbebauung zu erwarten sind.
- Einfluss des Verkehrs auf die Lufthygiene innerhalb und angrenzend des B-Plangebietes
- Beeinträchtigung der Erholungsnutzung durch an- und abfahrenden Verkehr, Wegeverbindung über das Plangebiet

Schutzgut Boden

- Bewertung der Änderungsfläche hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten und -einschränkungen infolge bestehender Bodenbelastungen
- Flächenbilanzierung im Hinblick auf erhöhten Versiegelungsgrad

Schutzgut Wasser

- Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser; Einleitort
- Aussagen zu Grundwasserdargebot und -belastung

Schutzgut Klima

- Aussagen zum Einfluss der Änderung auf das Lokalklima

Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

- Vorkommen Gebäude bewohnender Arten
- Abarbeitung der Eingriffsregelung entsprechend der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V

Schutzgut Landschaftsbild

- Einfluss der Änderung auf das Ortsbild
- Gestaltungserfordernisse im Zusammenhang mit Nutzungsansprüchen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Einfluss der Änderung auf die benachbarten denkmalgeschützten Werfthallen

4.1.2 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen

4.1.2.1 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit

Bestandsaufnahme

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende als sensibel gegenüber Lärm- einwirkung einzustufende Gebiete in die auch die maßgeblichen Immissionsorte (IO) gelegt wurden:

- Mischgebiets- bzw. Kerngebietsnutzung Werftdreieck (geplant),
- Wohnnutzung entlang der Lübecker Straße,
- am gegenüberliegenden Warnowufer die Wohngebietsnutzung Gehlsdorf mit der Pflege- einrichtung Michaelshof.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist in Mischgebieten Wohnnutzung zulässig.

Da die Lärmwirkung in den genannten sensiblen Gebieten nicht nur von der Schallemission, sondern auch von den Schallausbreitungsbedingungen (z.B. Abschirmungen) abhängt, wurden für alle Flächen immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt, die eine Einhaltung der Orientierungswerte an den Immissionsorten (IO) gewährleisten bzw. eine Zusatzbelastung an den Immissionsorten verhindern. Um belästigende bzw. schädigende Wirkungen an den Immissionsorten der Mischgebietsnutzung zu vermeiden, wurde auch hier die Lärmemission durch die Vergabe von flächenbezogenen Schalleistungspegeln (FSP) begrenzt. Für die Teilfläche „Große Schiffbauhalle“, SO1, mit rund 17000 m² – Grundfläche sind immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel von 63 dB(A)/m² tagsüber und 47 dB(A)/m² nachts festgesetzt. Unter Berücksichtigung des Flächenmaßes von 42 dB(A) sind somit immissionswirksame Gesamtschalleistungspegel von 105 dB(A) tags und 89 dB(A) nachts auf dieser Teilfläche realisierbar.

Im östlichen Bereich der Änderungsfläche SO 1 befindet sich ein Weg mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.

Prognose der Umweltauswirkungen

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung war zu ermitteln,

- ob die geänderte Flächennutzung für Discounter und Verbrauchermarkt einer Teilfläche der Fläche GE 10 auf die bisher im Plangebiet festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel Auswirkungen hat,
- ob die Lärmimmission der neuen Sondergebietsfläche SO 1 den bisherigen Immissionsanteilen der festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel Tag / Nacht entspricht und
- ob die Zulässigkeit von Tankstellen auf GE 11 dem bisherigen hier festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel entspricht.

Zu den untersuchten Lärmquellen zählen: Zu- und Abfahrten, Parkplatz, Anlieferverkehr einschließlich Be- und Entladevorgängen und die technischen Anlagen, z.B. Lüfter.

Für die Tankstelle wurde die Annahme zugrunde gelegt, dass es keine Serviceeinrichtungen oder eine Waschanlage gibt.

Ein Vergleich der errechneten kumulativen Summenpegel von 101,0 dB(A) tags und 91,5 dB(A) nachts mit den auf der Fläche möglichen immissionswirksamen Gesamtschalleistungspegeln von 105 dB(A) tags und 89 dB(A) nachts zeigt, dass diese tagsüber unterschritten werden. Nachts liegen die kumulativen Summenpegel etwas über den immissionswirksamen Schalleistungspegeln. Bei schalltechnisch günstiger Anordnung der Quellen und Berücksichtigung der Eigenabschirmung des Gebäudes sollte aber auch hier die Einhaltung möglich sein. Da insbesondere der nächtliche Anliefer-Verkehr hier immissionsbestimmend ist, sollte überlegt werden, ob der Anliefer-Verkehr unbedingt nachts erfolgen muss oder ggf. reduziert werden kann.

Unter Berücksichtigung der in den Annahmen formulierten Einschränkungen und Schallschutzmaßnahmen ist die geplante Nutzung der „Großen Schiffbauhalle“ als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum mit den im B-Plan 10.MI.138 festgesetzten, immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln von 63 dB(A)/m² tags und 47 dB(A)/m² nachts verträglich. Die Verkehrslärmemissionen aus dem Jahr 2001 sind überwiegend kleiner als die für das Prognosemodell 2015, die Differenzen betragen maximal 1,5 dB(A). Größere Änderungen der an den Bebauungsgrenzen festgesetzten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 treten nicht auf.

Für die Teilfläche GE11 erfolgt zum Schutz der innerhalb dieser Gewerbefläche liegenden Wohnbebauung eine weitere Aufteilung dieser Fläche in ein östliches Teilstück (GE11a) mit etwa 6300 m² – Grundfläche und ein westliches Teilstück (GE11b) mit etwa 3400 m² – Grundfläche. Für die Teilflächen werden flächenbezogene immissionswirksame Schalleistungspegel angesetzt:

GE11a: tags 60 dB(A)/m², nachts 43 dB(A)/m²,
GE11b: tags 54 dB(A)/m², nachts 36 dB(A)/m².

Damit betragen die Beurteilungspegel aus gewerblichen Quellen bei freier Schallausbreitung am östlichen Rand der Wohnbebauung tagsüber 60,3 dB(A) und nachts 46,4 dB(A). Unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung des Wohngebäudes liegen die tatsächlichen Beurteilungspegel noch etwas darunter. Da im Nachtzeitraum die Quellen aus dem benachbarten Gewerbegebiet Bramow (insbesondere Oberflächentechnik Rostock – OTR) immissionsbestimmend sind, macht eine weitere Reduzierung der flächenbezogenen Schalleistungspegel auf der Fläche GE11 keinen Sinn.

Sollte die Wohnbebauung perspektivisch auf dieser Fläche aufgegeben werden, kann die gesamte Fläche GE11 wie bisher mit tags 64 dB(A)/m² und nachts mit 48 dB(A)/m² festgesetzt werden.

Für den Betrieb der Tankstelle würde die östlich gelegene Teilfläche GE11a in Frage kommen. Mit einem Flächenmaß von etwa 38 dB(A) wären immissionswirksame Gesamtschalleistungspegel von tags 98 dB(A) und nachts 81 dB(A) realisierbar.

Für die Schallemission einer Tankstelle (ohne Waschanlage und Servicehalle) kann nach Literaturangaben von einem Schalleistungs-Beurteilungspegel für tags von 94,4 dB(A) und nachts von 93,1 dB(A) ausgegangen werden.

Ein Vergleich mit den neu festgesetzten, immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die Teilfläche GE11a von tags 60 dB(A)/m² und nachts 43 dB(A)/m² zeigt, dass der Tankstellenbetrieb tags zwar mit den Festsetzungen verträglich ist. Nachts übersteigt der Schalleistungs-Beurteilungspegel der Tankstelle von 93,1 dB(A) jedoch deutlich den auf der Fläche möglichen Schalleistungspegel von 81 dB(A). Dies trifft auch zu, wenn der höhere immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel von 48 dB(A) betrachtet wird.

Angesichts der Höhe der Pegelüberschreitung, der Höhe der umliegenden Wohnbebauung (3geschossig auf Fläche GE11b, 4-6geschossig auf den nördlich gelegenen MI-Flächen, 4geschossig Wohnbebauung Lübecker Straße) und der Tatsache, dass die sensitiven Nutzungen in unterschiedlichen Richtungen liegen (MI-Flächen B-Plangebiet 10.MI.138 nördlich, Wohnnutzung innerhalb GE11b westlich und WA-Nutzung Lübecker Straße südlich) ist die Wirksamkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände) so stark eingeschränkt, dass nachts von einer Unverträglichkeit der geplanten Tankstellennutzung mit den auf der Teilfläche GE11a festgesetzten, immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ausgegangen werden muss.

Unter der Voraussetzung, dass ein Tankstellenbetrieb nur außerhalb des Nachtzeitraums durchgeführt wird, werden die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Bevölkerung als mittel eingeschätzt.

Die geringfügige Zunahme des Verkehrs führt nur zu einer geringen Zunahme der Verkehrslärmbelastung an der umliegenden Wohnbebauung (<1 dB).

Das Wegerecht für die Allgemeinheit wird durch die Änderung nicht berührt.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsverordnung § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung/Gesundheit	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
schädigende oder belästigende Lärmeinwirkung durch Lärm an den Immissionsorten	Gliederung des Bebauungsplangebietes hinsichtlich zulässiger Lärmimmission durch Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel <ul style="list-style-type: none"> • gem. § 1 Abs.4 Satz 1, Nr. 2 BauNVO

4.1.2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme/ Vorbelastung

Infolge der jahrzehntelangen industriellen Nutzung, einhergehend mit Bodenaufschüttungen sowie starker Versiegelung, bestehen auf der Änderungsfläche des Bebauungsplangebietes keine natürlichen Bodenfunktionen. Die Fläche ist vollständig versiegelt. Durch die bisherige Bebauungsplanung ist eine Versiegelung von 80 % auf der Änderungsfläche zulässig.

Die Änderungsfläche wurde aufgrund der bestehenden Bodenbelastungen im Ursprungs-B-Plan gekennzeichnet. Die bestehenden umwelt- und gefahrenrelevanten Sachverhalte wurden in speziellen Altlastengutachten des Büros S.I.G. – DR. ING. STEFFEN GmbH aus den Jahren 2002 und 2003 aufgezeigt und eine Bewertung des Bebauungsplangebietes hinsichtlich Nutzungseinschränkungen infolge von Bodenbelastungen und entsprechender Sanierungsbedarf aufgezeigt.

Danach bestand für einen westlichen Teilbereich und einen südlichen Teilbereich der Änderungsfläche des GE 10 zunächst Altlastverdacht, der durch die vertiefenden Untersuchungen aus dem Jahr 2003 nicht bestätigt wurde. Gleichwohl kann das Auftreten von Bodenverunreinigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Diese sind jedoch im Zuge der Baumaßnahmen beseitigbar.

Prognose der Umweltauswirkungen

Aufgrund der hohen Vorbelastung durch Versiegelung ist insgesamt für das Schutzgut Boden von geringen Beeinträchtigungen (Stufe 1) auszugehen.

Die Gegenüberstellung der ermittelten Befunde der Altlastuntersuchung mit den Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung für Industrie- und Gewerbegrundstücke, die sich auf großflächigen Einzelhandel übertragen lassen, ergab keine Überschreitungen, so dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Nutzungsänderung bestehen. Die Überschreitung der GRZ auf 1,0 ist im Zusammenhang mit bestehenden Bodenbelastungen eher als vorteilhaft anzusehen.

Die Zulässigkeit von Tankstellen hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsverordnung § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
mögliche stoffliche Belastungen im Boden	Hinweis auf ehemaligen Altlastverdacht gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3

4.1.2.3 Schutzgut Wasser

4.1.2.3.1 Oberflächenwasser

Bestandsaufnahme

Im Bereich der Änderungsfläche wird kein Oberflächenwasser angetroffen. Anfallendes Regenwasser wird der vorhandenen Kanalisation zugeführt.

Prognose der Umweltauswirkungen

Mit der Änderung des Bebauungsplans sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verbunden.

4.1.2.3.2 Grundwasser

Bestandsaufnahme

Die im Zuge des aktuellen Grundwassermonitorings für das Gelände der ehemaligen Neptunwerft am 31.07.2003 von der IUQ, Dr. Krengel GmbH durchgeführte Beprobung hinsichtlich PAK und LHKW des oberen ungeschützten Grundwasserleiters ergab keine Hinweise auf nutzungsbedingte Beeinträchtigungen der Wasserqualität auf der Änderungsfläche. Ein Vergleich mit den Werten der LAWA belegt, dass die Prüf- oder Maßnahmenschwellenwerte nicht erreicht werden.

Prognose der Umweltauswirkungen

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser zu erwarten.

Die Zulässigkeit von Tankstellen wirkt sich nicht auf die Grundwasserbeschaffenheit aus. Schadstoffeinträge durch Tankstellen sind theoretisch möglich, da mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Rechtsvorschriften regeln den Umgang mit solchen Stoffen und die Bauweise für Tankstellen so, dass ein Eintrag nur aus ungewolltem Abfluss von versiegelten Flächen resultieren könnte.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsverordnung § 4c BauGB eingeschätzt.

4.1.2.3.3 Sturmflut

nicht betroffen

4.1.2.4 Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme

Die lokalklimatischen Verhältnisse innerhalb sowie in der Umgebung der Änderungsfläche sind dem Klimatotyp Industrie- und Gewerbeflächenklimatop zuzurechnen. Hier herrschen geringe Luftfeuchtigkeit, geringer Wärmeinseleffekt und in Abhängigkeit von der vertikalen Gliederung entsprechende Windfeldbeeinflussungen vor. Die Änderungsfläche liegt nicht im direkten Einwirkungsbereich einer Frischluftbahn.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die geplante Nutzungsänderung des Bebauungsplangebietes wirkt aufgrund der gleich bleibenden Versiegelung und der beabsichtigten Erhaltung der Halle mit geringer Intensität auf das Lokalklima, Stufe 1. Damit sind mit der Änderungsplanung geringe Beeinträchtigungen (Stufe 1) für das Schutzgut Klima zu erwarten.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

4.1.2.5 Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme

Die Beurteilung der Luftsituation im Plangebiet setzt die Kenntnis lokaler Luftbelastung voraus. Aus dem Luftgütebericht des Landes M-V kann über die Auswertung der Messstationen Holbeinplatz und Stuthof die Grundbelastung für die HRO abgeschätzt werden. Genaue Angaben für das Bebauungsplangebiet liegen nicht vor.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Bebauungsplangebietes zur Messstation Holbeinplatz (ca. 500 Meter zum Zentrum des Bebauungsplangebietes) können diese Werte als noch repräsentativ zur Beurteilung der Vorbelastung gelten.

Danach kann von folgender Belastungssituation ausgegangen werden:

Messort	Jahr	Stickstoffoxide	Stickstoffdioxid	Schwefeldioxid	Feinstaub PM 10	Benzol
Holbeinplatz	2004	19	23	2	22	0,9

Tabelle: Messwerte der Jahresmittelwerte der Luftbelastung in µg/m³

Für Benzol und Schwefeldioxid ergibt sich demnach eine geringe Vorbelastung. Aufgrund der leichten Überschreitung bei Stickoxiden, Stickstoffdioxid und Feinstaub ist von mittlerer Vorbelastung der Luftqualität im Bebauungsplangebiet und angrenzenden Nutzungen gegenüber diesen, v.a. verkehrsbedingten Luftschadstoffen auszugehen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Mit der Nutzungsänderung großflächiger Einzelhandel und der Zulässigkeit einer Tankstelle verbinden sich ein hohes Verkehrsaufkommen von ca. 175 Pkw/h und damit auch ein Einfluss auf die Luftschadstoffsituation. Somit werden hohe Einwirkungen und im Zusammenhang zu Vorbelastung auch Beeinträchtigungen im 10-Meter-Bereich der Wertstraße sowie mittlere Einwirkungen/Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Luftqualität im 50-Meter-Bereich der Wertstraße zu erwarten sein.

Die ermittelten Auswirkungen werden als erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Verschlechterung der lufthygienischen Situation	keine

4.1.2.6 Schutzgüter Pflanzen /Tiere/ Biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme

Die versiegelte Industriefläche im Bereich der Änderung wird hinsichtlich ihres Biotopwertes als wertlos eingestuft.

Im Rahmen der Untersuchungen der JFG Ornithologie und Vogelschutz wurden Brutvogelarten (Mehlschwalbe, Mauersegler, Dohle) im Gebäude nachgewiesen. Damit ergibt sich eine mittlere Empfindlichkeit, Stufe 2.

Prognose der Umweltauswirkungen

Mit dem geplanten Erhalt der großen Halle verbindet sich die Möglichkeit auf die Einflugöffnungen und Lebensraumstrukturen für Vögel Rücksicht zu nehmen. Die Einwirkintensität und damit auch Beeinträchtigung wird entsprechend der Bewertungsmethodik als mittel eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Veränderung für die Vogelwelt	Herstellung von Ersatzquartieren Hinweis B des Textteils des Ursprungsplans

4.1.2.7 Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild

Bestandsaufnahme

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist durch die Nutzungsstrukturen der industriellen Vergangenheit geprägt. Die alte Montage- und Betriebshalle der Änderungsfläche ist für das Plangebiet durch ihre Größe prägend. Das Landschaftsbild ist insgesamt als erheblich vorbelastet mit geringem visuellen Gesamteindruck, Stufe 1 zu bezeichnen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die Nutzungsänderung wird keinen Einfluss auf das Erscheinungsbild innerhalb des Plangebietes haben. Bei Erhaltung der großen Halle sind hier keine Veränderungen bzw. Verbesserungen zu erwarten.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Bewahrung des Erscheinungsbildes eines ehemaligen Wertstandortes	Erhaltungsbereich für die Halle gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

4.1.2.8 Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

Die Änderungsfläche GE 10 des Bebauungsplangebietes ist heute noch durch die Gebäude aus dem ehemaligen Werftbaubetrieb geprägt. Hier dominieren insbesondere die an der Werftstraße gelegene alte Schiffbauhalle (Halle 204) sowie die dahinter liegende ehemalige Kesselbauhalle (Halle 206). Als Zeugnisse erhaltenswerter Industriearchitektur sind beide Hallen unter Denkmalschutz gestellt worden.

In unmittelbarer Nachbarschaft, der Änderungsfläche GE 10 gegenüber, Werftstraße 5, befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Handelsschule.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die geplante Nutzungsänderung wird keine Auswirkungen auf die benachbarten Denkmale haben.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsverordnung § 4c BauGB eingeschätzt.

4.1.2.9 Wechselwirkungen

Es gibt keine nennenswerten Wechselwirkungen auf der Änderungsfläche.

4.1.3 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich

kein Eingriff durch Änderungsplanung, da vorhandene Bebauung bzw. Nutzung der Fläche

4.1.4 Monitoring

Mensch

Die ermittelten Auswirkungen wurden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Boden

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Wasser

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Klima

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Luft

erhebliche Auswirkung	Erhöhung der verkehrsbedingten Luftschadstoffe tlw. über den Zielwert des UQZK für 2015 hinaus
Überwachungsmethode	Auswertung der Rostocker Messstationen des Landes M-V
Datenquelle	Luftgüteinformationssystem des LUNG M-V
Ansprechpartner	Amt für Umweltschutz, Herr Matthäus
Beginn der Überwachung	seit 1993
Überwachungsintervall	jährlich
Ende der Überwachung	k.A.

Die prognostizierten Beeinträchtigungen können dem Bebauungsplangebiet nicht allein in Rechnung gestellt werden. Deshalb wird eine gesamtstädtische Beobachtung und Dokumentation der Luftqualität anhand der Rostocker Messstellen Holbeinplatz, Stuthof, und Warnemünde durchgeführt.

Landschaftsbild

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Kultur- und Sachgüter

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

4.1.5 Variantenprüfung

4.1.5.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Für die Änderungsflächen besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der gewerbliche Nutzungen zulässt. Bei Nichtdurchführung der Planung würden entweder diese Nutzungen mit den ihnen innewohnenden Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht für B-Plan Nr. 10.MI.138) langfristig etabliert werden oder der jetzige Zustand einer Industriebranche mit der oben unter dem jeweiligen Schutzgut beschriebenen Situation beibehalten bleiben.

4.1.5.2 Varianten der baulichen Nutzung

nicht geprüft

4.1.5.3 Varianten der Verkehrserschließung

Im Verkehrsgutachten wurden verschiedene Varianten der Lage der Zu- und Abfahrten untersucht. Die Verkehrsuntersuchung hat ergeben, dass die Erschließung des Sondergebietes nur unter Einschränkungen möglich ist. Diese Einschränkungen betreffen neben den Zufahrtsmöglichkeiten, vor allem die Ausfahrt aus dem Sondergebiet. Dies bedeutet, dass der abfließende Verkehr, der in Richtung Osten zur Maßmannstraße und Kröpeliner-Tor-Vorstadt/Stadtzentrum will, über die Max-Eyth-Straße geführt werden muss.

Aus Umweltsicht verbinden sich mit den Varianten geringe Unterschiede in den Auswirkungen. Demzufolge gibt es aus Umweltsicht keine bevorzugte Lösung.

4.1.5.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

nicht geprüft

4.1.6 Hinweise, Grundlagen und Methodik

4.1.6.1 Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für das Bebauungsplangebiet wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Auf dieser Grundlage wurden Festsetzungen zum Lärmschutz für die Änderungsfläche getroffen. Die Angaben und Wirkungsabschätzungen für die weiteren Schutzgüter basieren auf vorhandenem Kenntnisstand der aufgeführten Informations- und Datengrundlagen, ohne auf konkrete Berechnungen oder Modellierungen zurückzugreifen. Dennoch lassen sich auf dieser Grundlage bspw. Auswirkungen auf die Luftqualität, das Lokalklima oder die hydrogeologischen Verhältnisse relativ genau treffen, ohne dass konkrete Bezifferungen erforderlich wären. Diese ständen, gemessen am gering erhöhten Aussagewert, in keinem vertretbaren Aufwand.

4.1.6.2 Informations- und Datengrundlagen

Für alle Schutzgüter werden generell als Informations- und Planungsgrundlagen die Festsetzungen des Bebauungsplans, die Aussagen für den Ursprungs-B-Plan von 2005 sowie die Aussagen des zugehörigen Grünordnungsplans (GOP), insbesondere zu Tieren, Pflanzen und Biodiversität, zu Landschaftsbild sowie zur Eingriffsbewältigung herangezogen.

Zusätzlich wurden differenzierte Aussagen auf der Basis folgender Unterlagen getroffen:

Schutzgut Mensch

- Schalltechnische Untersuchung für den Entwurf des Bebauungsplans 10.MI.138 „Ehemalige Neptunwerft“ der Hansestadt Rostock, Hamann Consult AG, 2003; Ergänzung 2006

Schutzgut Boden

- Bodenkonzeptkarte der HRO, HRO, 2002
- Altlastenkataster HRO, HRO, aktualisiert 2003

- Zusammenfassende Bewertung der Altlastensituation auf dem Gelände der ehemaligen Neptunwerft im Hinblick auf die Bebauungsplanung der Hansestadt Rostock, Büro S.I.G.-DR.-ING. STEFFEN GmbH, 1995 sowie weiterführende Untersuchung; Oktober 2003

Schutzgut Wasser

- Gewässerkataster HRO, HRO, 2001
- Grundwasserkataster HRO, HRO, 2001
- Grundwassermonitoring, IUQ, Dr. Sprengel, 2003

Schutzgut Klima

- Klimafunktionskarte HRO, HRO, 2002

Schutzgut Kultur- Sachgüter

- Denkmalliste, HRO, Stand 2005

4.1.6.3 Bewertungsmethodik

Für die Einschätzung der Beeinträchtigung von Schutzgütern durch die Bebauungsplanung bzw. die Einschätzung der Umwelterheblichkeit stehen zwei Informationsebenen zur Verfügung:

- die Funktionseignung (ökologische Empfindlichkeit) des Schutzgutes und
- die Intensität der geplanten Nutzung.

Werden beide Informationen miteinander verschnitten, ergibt sich der Grad der Beeinträchtigung oder das ökologische Risiko gegenüber der geplanten Nutzung.

Um die Funktionalität der Bewertung zu gewährleisten, wird eine Beschränkung auf die Faktoren vorgenommen, die am ehesten geeignet sind, die Wirkungszusammenhänge zu verdeutlichen. Sie sind auch unter dem Begriff Indikatoren bekannt. Darüber hinaus muss die Wahl der Indikatoren an die Datenverfügbarkeit angepasst werden. Gemessen an der wenig höheren Aussagequalität vielstufiger Modelle gegenüber einfacheren Varianten, der besseren Datenverfügbarkeit bei weniger differenziert zu treffenden Aussagen und der für Planer und Bearbeiter erforderlichen Information, wird für das Bewertungskonzept im Bebauungsplanverfahren die dreistufige Variante gewählt. Die Aussagen werden in der Form gering, mittel, hoch bzw. in der Entsprechung Stufe 1, Stufe 2, Stufe 3 getroffen. Nachfolgende Tabelle veranschaulicht die für alle Bewertungsschritte zutreffende Matrix.

Funktionseignung des Schutzgutes ↓	Intensität der Nutzung →		
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2
Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3
Stufe 3	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3

Beispiel für die Lesart:

Hohe Funktionseignung des Schutzgutes (Stufe 3) und mittlere Intensität der Nutzung durch die Planung (Stufe 2) führt zu hoher Beeinträchtigung für das Schutzgut (Stufe 3).

Bei dieser Vorgehensweise wird berücksichtigt, dass die Bewertung über logische Verknüpfungen erfolgt und dass der inhaltliche und räumliche Aussagewert maßgeblich von der Aussagekraft und Korrektheit der Indikatoren abhängig ist. Zur Bestätigung der Bewertung werden Abstimmungen mit dem zuständigen Sachgebiet geführt.

Die Wahl der Bewertungsstufen ist das Ergebnis eines Erfahrungs- und Abstimmungsprozesses der beteiligten Planer und Fachleute. Für den Fall von Planungen ohne gravierende Nutzungsänderungen erfolgt eine verbal-argumentative Einschätzung.

Als Bewertungsgrundlage für die Schutzgüter werden der Grünordnungsplan sowie das Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) der HRO aus dem Jahr 2005 herangezogen. Die vorsorgeorientierten Umweltqualitätsziele (UQZ) wurden für diese Umweltmedien entsprechend ihrer lokalen Ausprägung definiert. Sie sind wissenschaftlich fundiert, berücksichtigen jedoch auch politische Vorgaben und wurden breit in der Verwaltung und verschiedenen Ortsbeiräten diskutiert.

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Mensch/Lärm

geringe Lärmvorbelastung Stufe 1	Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten
erhöhte Lärmvorbelastung Stufe 2	Orientierungswerte der DIN 18005 um weniger als 5 dB(A) überschritten
hohe Lärmvorbelastung Stufe 3	Orientierungswerte DIN 18005 um mehr als 5 dB(A) überschritten

Nutzungsintensität für das Schutzgut Mensch/Lärm

kaum wahrnehmbarer Anstieg der Lärmimmission Stufe 1	Anstieg des Lärmpegels bis 1 dB(A); Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten
wahrnehmbarer Anstieg der Lärmimmission Stufe 2	Anstieg des Lärmpegels >1 < 3 dB(A); Orientierungswerte der DIN 18005 dB(A) überschritten
deutlicher Anstieg der Lärmimmission Stufe 3	Anstieg des Lärmpegels um mehr als 3 dB(A); Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Mensch/Luft

geringe Vorbelastung Stufe 1	Zielwerte für das Jahr 2015 unterschritten bzw. erreicht
mittlere Vorbelastung Stufe 2	Zielwerte für das Jahr 2010 unterschritten bzw. erreicht
hohe Vorbelastung Stufe 3	Zielwerte für das Jahr 2010 überschritten

Nutzungsintensität für das Schutzgut Mensch/Luft

geringer Einfluss auf die Luftqualität Stufe 1	Grünflächen, Campingplätze; geringes Verkehrsaufkommen
Einfluss auf die Luftqualität Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete; erhöhtes Verkehrsaufkommen
hoher Einfluss auf die Luftqualität Stufe 3	Freizeitparks, Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze; Starkes Verkehrsaufkommen

Nutzungsintensität/Wirkzonen verkehrsbedingter Luftschadstoffemissionen

Wirkzone/Wirkintensität	10 m (RQ + 2*10m)	50 m (beidseitig)	150 m (beidseitig)
Schutzgut Lufthygiene DTV			
Einteilungskriterium	-	Schadstoffbelastung	-
hoch (3)		≥ 25.000	
mittel (2)	generell hoch	< 25.000	
gering (1)		-	

Empfindlichkeit von Böden im Zusammenhang mit der Vorbelastung.

Aufgeschüttete, anthropogen veränderte Böden Stufe 1	gestörte Bodenverhältnisse vorherrschend oder hoher Versiegelungsgrad (>60%) und/oder Altlast vorhanden (Regosole, Pararendzina beide auch als Gley oder Pseudogley, Gley aus umgelagertem Material)
Natürlich gewachsene, kulturtechnisch genutzte, häufige Böden Stufe 2	Land- und forstwirtschaftlich oder gartenbaulich genutzte Flächen mit für die Region häufigen Böden oder mittlerer Versiegelungsgrad (>20%<60%) und/oder punktuelle Schadstoffbelastungen (Gleye, Braun-, Fahl-, Parabraunerden, Pseudogleye, Podsole, Horti-, Kolluviole, überprägtes Niedermoor)
Natürlich gewachsene, seltene und/oder hochwertige Böden Stufe 3	Seltene naturnahe Böden (< 1% Flächenanteil); naturgeschichtliches Dokument; hohe funktionale Wertigkeiten z.B. für die Lebensraumfunktion oder Regulation des Wasserhaushaltes, geringer Versiegelungsgrad (<20%), keine stofflichen Belastungen (Niedermoorböden, Humusogleye, Strandrohogleye und Podsole über Staugleyen)

Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Boden.

geringe Flächeninanspruchnahme Stufe 1	Grünflächen, Freizeitparks, Campingplätze (Neuversiegelungsgrad ≤ 20 %)
erhöhte Flächeninanspruchnahme Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete (Neuversiegelungsgrad ≤ 60 %)
hohe Flächeninanspruchnahme Stufe 3	Gewerbegebiete, Industriegebiete, Parkplätze (Neuversiegelungsgrad > 60 %)

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Gewässer

Anthropogen vollständig überformte und belastete Gewässer Stufe 1	Gewässer ist verrohrt und weist mit Güteklasse III-IV / IV starke bis übermäßige Verschmutzungen durch organische, sauerstoffzehrende Stoffe und damit weitgehend eingeschränkte Lebensbedingungen auf
Gewässer offen, Gewässerbett technisch ausgebaut und mäßig belastet Stufe 2	Gewässer ist nicht verrohrt, weist jedoch eine kulturbetonte naturferne Ausprägung auf und kann mit Gewässergüte II-III / III als belastet durch organische sauerstoffzehrende Stoffe mit eingeschränkter Lebensraumfunktion bezeichnet werden
Naturnahes Gewässer Stufe 3	Gewässer ist weitgehend anthropogen unbeeinflusst und weist mit Gewässergüte I / I-II / II lediglich mäßige Verunreinigungen und gute Lebensbedingungen aufgrund ausreichender Sauerstoffversorgung auf

Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers in Abhängigkeit von Flurabstand sowie Mächtigkeit und Substrat der Deckschicht

Verschmutzungsempfindlichkeit gering Stufe 1	Hoher Grundwasserflurabstand bzw. hoher Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone; Grundwasser geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen
Verschmutzungsempfindlichkeit mittel Stufe 2	mittlerer Grundwasserflurabstand bzw. Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone < 80 % > 20 %; Grundwasser teilweise geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen
Verschmutzungsempfindlichkeit hoch Stufe 3	geringer Grundwasserflurabstand bzw. Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone < 20 %; Grundwasser ungeschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen

Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Grundwasser

geringe Eintragsgefährdung Stufe 1	Grünflächen, Freizeitparks, Campingplätze
erhöhte Eintragsgefährdung Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete
hohe Eintragsgefährdung Stufe 3	Gewerbegebiete, Industriegebiete, Parkplätze

Nutzungsintensität/Wirkzonen verkehrsbedingter Einträge im Zusammenhang zum Grundwasser

Wirkzone/Wirkintensität	10 m (RQ + 2*10m)	50 m (beidseitig)	150 m (beidseitig)
Schutzgut Grundwasser DTV			
Einteilungskriterium	Verringerung der GW-Neubildung	GW-Gefährdung	GW-Gefährdung
hoch (3)		>12.000	-
mittel (2)	generell hoch	≤ 12.000 – 5.000	> 12.000
gering (1)		≤ 5.000	≤ 12.000

Empfindlichkeit gegenüber Hochwasser.

Hochwasserschutz unbeachtlich Stufe 1	Plangebiet liegt nicht im überflutungsgefährdeten Bereich bzw. Maßnahmen des Hochwasserschutzes (StAUN) sind vorgesehen
Hochwasserschutz muss berücksichtigt werden Stufe 2	Plangebiet liegt im überflutungsgefährdeten Bereich
Überflutungsbereich Stufe 3	Plangebiet liegt im Überflutungsbereich; Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind aus naturschutzfachlichen Gründen nicht vorgesehen (Retentionsraum)

Nutzungsintensität der Planung gegenüber Gewässern und Überflutungsbereichen

Geringer Einfluss der Nutzung Stufe 1	Grünflächen, Freizeitparks, Campingplätze (Neuersiegelungsgrad ≤ 20 %); geringe Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag
erhöhter Einfluss durch die Nutzung Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete (Neuersiegelungsgrad ≤ 60 %); erhöhte Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag
Hoher Einfluss durch die Nutzung Stufe 3	Gewerbegebiete, Industriegebiete, Parkplätze (Neuersiegelungsgrad > 60 %); hohe Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag

Funktionseignung der Klimatoptypen

geringe klimaökologische Bedeutung Stufe 1	Keine Frischluftproduktion (Stadtklimatop, Industrie- Gewerbeflächenklimatop, Innenstadtklimatop) keine Frischluftbahn
mittlere klimaökologische Bedeutung Stufe 2	Mittlere Kaltluftentstehung (Gartenstadtklimatop, Parkklimatop, Waldklimatop) keine Frischluftbahn
hohe klimaökologische Bedeutung Stufe 3	Hohe Kaltluftproduktion (Freilandklimatop, Feuchtfächenklimatop, Grünanlagenklimatop) Frischluftbahn vorhanden

Nutzungsintensität auf das Schutzgut Klima.

geringe Flächenversiegelung / geringe Behinderung einer Frischluftbahn Stufe 1	Grünflächen, Campingplätze
erhöhte Flächenversiegelung / mögliche Behinderung einer Frischluftbahn Stufe 2	Feriendörfer, Freizeitparks, Wohngebiete, Mischgebiete
hohe Flächenversiegelung / Zerschneidung einer Frischluftbahn Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze

Empfindlichkeit von Biotopen im Zusammenhang mit der Vorbelastung.

geringer Biotopwert Stufe 1	häufige, stark anthropogen beeinflusste Biotoptypen; geringe Arten- und Strukturvielfalt
mittlerer Biotopwert Stufe 2	weitverbreitete, ungefährdete Biotoptypen; hohes Entwicklungspotential; mittlere Arten- und Strukturvielfalt
hoher Biotopwert Stufe 3	stark bis mäßig gefährdete Biotoptypen; bedingt bzw. kaum ersetzbar; vielfältig strukturiert, artenreich

Empfindlichkeit von Arten im Zusammenhang mit ihrer Gefährdung.

geringer Schutzgrad/geringe Empfindlichkeit Stufe 1	keine Arten der Roten Liste M-V bzw. der BArtSchV im Bebauungsplangebiet
mittlerer Schutzgrad/mittlere Empfindlichkeit Stufe 2	gefährdete Arten, potenziell gefährdete im Bebauungsplangebiet
hoher Schutzgrad/hohe Empfindlichkeit Stufe 3	mindestens eine vom Aussterben bedrohte Art; stark gefährdete Arten im Bebauungsplangebiet

Nutzungsintensität von Bauungsplantypen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere.

geringe Einwirkung Stufe 1	Grünflächen
erhöhte Einwirkung Stufe 2	Feriendörfer, Campingplätze, Wohngebiete, Freizeitparks
hohe Einwirkung Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze, Mischgebiete

Empfindlichkeit/Gewährleistung der Biologische Vielfalt

geringer Schutzgrad/geringe Empfindlichkeit Stufe 1	kein Biotopverbund bzw. Barrieren und lebensfeindliche Nutzungen in räumlicher Nähe
mittlerer Schutzgrad/mittlere Empfindlichkeit Stufe 2	Abstand zu gleichartigen Biotopen < 500 m
hoher Schutzgrad/hohe Empfindlichkeit Stufe 3	bestehender Biotopverbund zwischen gleichartigen Biotopen, einschließlich 200 m Abstand

Nutzungsintensität von Bauflächen im Hinblick auf Biologische Vielfalt

geringe Einwirkung Stufe 1	kein Einfluss auf Biotopverbund
erhöhte Einwirkung Stufe 2	Einfluss auf den Abstand von 500 m innerhalb des Biotopverbundes
hohe Einwirkung Stufe 3	Zerschneidung des Biotopverbundes, einschließlich des 200 m Abstandes

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Landschaftsbild

geringer visueller Gesamteindruck Stufe 1	keine differenzierbaren Strukturen, deutlich überwiegender Anteil anthropogener Elemente (≤ 25 % naturnah), geringe Ursprünglichkeit
mittlerer visueller Gesamteindruck Stufe 2	differenzierbare und naturnahe Elemente erlebniswirksam, überwiegend störungsarme, anthropogen überprägte Elemente (> 25 % naturnah); überwiegend ursprünglicher Charakter; Vorrangraum für die Entwicklung von Natur und Landschaft
hoher visueller Gesamteindruck Stufe 3	deutlich überwiegender Anteil differenzierbarer und naturnaher, erlebniswirksamer Elemente/Strukturen (> 75 % naturnah); in besonderem Maß ursprünglich; Vorrangraum für die Entwicklung von Natur und Landschaft

Nutzungsintensität verschiedener Bauungsplangebiete auf das Landschaftsbild

geringe Verfremdung Stufe 1	Grünflächen, geringe Störwirkung durch baulichen Anlagen; keine Zerschneidung des Landschaftsraums
erhöhte Verfremdung Stufe 2	Campingplätze, Wohngebiete, Parkplätze, Feriendörfer, deutlich wahrnehmbare Störwirkung durch bauliche Anlagen; keine Zerschneidung des Landschaftsraumes
hohe Verfremdung Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Mischgebiete, Freizeitparks, deutlich wahrnehmbare Störwirkung durch bauliche Anlagen; sichtbare Zerschneidung des Landschaftsraumes

Funktionseignung von Kultur- und Sachgütern

geringe denkmalpflegerische Relevanz Stufe 1	keine Werte- oder Funktionselemente im Plangebiet oder angrenzend
mittlere denkmalpflegerische Relevanz Stufe 2	Werte- oder Funktionselemente in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet
hohe denkmalpflegerische Relevanz Stufe 3	Werte- oder Funktionselemente im Plangebiet

Nutzungsintensität von Bauungsplantypen auf Kultur- Sachgüter

geringer Wertverlust Stufe 1	Grünflächen, Campingplätze (Versiegelungsgrad < 20 %; keine massiven Baukörper)
erhöhter Wertverlust Stufe 2	Wohngebiete, Freizeitparks, Feriendörfer (Versiegelungsgrad < 60 %; massive Baukörper möglich)
hoher Wertverlust Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze, Mischgebiete (Versiegelungsgrad > 60 %; massive Baukörper)

4.1.7 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB	Beschreibung
A) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des B-Plans, Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	Änderung der gewerblichen Nutzung des GE 10 in SO großflächiger Einzelhandel sowie Aufhebung der Nutzungsbeschränkung auf GE 11 für Tankstellen; mit der Nutzungsänderung ist keine gesonderte Flächeninanspruchnahme verbunden
B) Auswirkungen auf: (a) Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Mit dem geplanten Erhalt der großen Halle verbindet sich die Möglichkeit auf die Einflugöffnungen und Lebensraumstrukturen für Vögel (Mehlschwalbe, Mauersegler, Dohle) Rücksicht zu nehmen. Die Einwirkungsintensität und damit auch Beeinträchtigung wird entsprechend der Bewertungsmethodik als mittel eingeschätzt.

(b) Boden	keine Auswirkungen
(c) Wasser	keine Auswirkungen
Oberflächenwasser	keine Auswirkungen
Grundwasser	keine Auswirkungen
Sturmflut	nicht betroffen
(d) Luft	Zunahme der verkehrsbedingten Luftschadstoffe, Überwachung auf der Grundlage der Messstelle am Holbeinplatz
(e) Klima	keine Auswirkungen
(f) Landschaft(sbild)	Erhaltungsgebot für die Halle, keine Auswirkungen bzw. Verbesserung der Situation
(g) menschliche Gesundheit und Bevölkerung	Die bisher für die Fläche SO 1 geltenden flächenbezogenen Schalleistungspegel können beibehalten werden. GE 11 wird in zwei Teilflächen mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln geteilt. Eine Tankstelle ist nur im Tagbetrieb mit den festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln vereinbar. Die Orientierungswerte werden an der bestehenden Wohnbebauung nachts geringfügig überschritten, mittlere Beeinträchtigung.
(h) Kultur- und Sachgüter	keine Auswirkungen
(i) Wechselwirkungen	keine
C)	nicht betroffen
Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG	
C)c)	nicht betroffen
Schutzgebiete	
D)	Fläche erschlossen, keine speziellen Hinweise
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	
E)	Änderungsfläche liegt im Bereich der Fernwärmevorranggebiete entsprechend Wärmesatzung der Hansestadt Rostock; Nutzung von Fernwärme für die Wärmeversorgung auf der Änderungsfläche durch Ausbau des Fernwärmenetzes im Zuge der Erschließung
F)	keine spezifischen naturschutz- oder umweltfachlichen Planungen für den Bereich der Änderungsfläche
G)	nicht betroffen
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	
H)	mit der Nachnutzung einer Industriebrache wird die Inanspruchnahme bisher unbeeinträchtigter Flächen vermieden; gegenüber der ursprünglichen zulässigen Nutzung kommt es zu einer geringfügigen zusätzlichen Versiegelung die dem gegenwärtigen Versiegelungsgrad entspricht.
sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß	
Nachweis der Notwendigkeit der Nutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	
I)	Es liegt kein Eingriff vor.
Vermeidung und Ausgleich / Eingriffsregelung nach BNatSchG	
J)	Bei <u>Durchführung</u> der Planung siehe Aussagen zu den Schutzgütern.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (a) bei Durchführung der Planung und (b) bei Nichtdurchführung der Planung	<u>Nichtdurchführung:</u> Änderungsfläche vermittelt gegenwärtig einen deutlich anthropogen überprägten ungeordneten Eindruck, der bestenfalls durch die ursprünglich im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte gewerbliche Nutzung eine Umgestaltung erfahren würde
K) wichtigste geprüfte anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umwelt	Varianten der Verkehrserschließung ohne Unterschiede hinsichtlich der Umweltauswirkungen
L) Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	Überwachung des Schutzgutes Luft durch Auswertung der Luftgütemessstellen im Stadtgebiet in Zuständigkeit des Amtes für Umweltschutz

4.2 Sonstige Auswirkungen der Planung

Baukultur/ Denkmalschutz, -pflege/

Erhaltenswertes: Ortsteile, Straßen, Plätze (Orts- und Landschaftsbild)

Mit der Planung sollen die großen ehemaligen Schiffbauhallen als industriegeschichtliches Erbe gesichert werden. Durch Ihre Lage in der Stadt und die Wirkung auf die Ansicht von der Warnow geht von ihnen eine besondere räumliche Wirkung aus, die zum historisch gewachsenen Ortsbild gehört.

Standortanforderungen/-bedingungen von Wirtschaft, Handel, Handwerk, Versorgung, Dienstleistung

Durch den mit den Festsetzungen planungsrechtlich zulässigen großflächigen Einzelhandel sind Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen nicht auszuschließen. Diese Auswirkungen wurden unter 3.1 dargestellt

gemeindliche Entwicklungskonzepte

Die vorliegende Änderung des B-Plans bedarf einer parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit der Einzelhandelsflächen ist nicht deckungsgleich mit den Aussagen des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Hansestadt Rostock. Die Abweichung wurde unter 3.1 begründet.

5 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage der Änderung des Bebauungsplans ergibt sich folgende Flächenbilanz für den Bebauungsplan:

Fläche	Flächengröße (m²)	Anteil an der Gesamtfläche (%)	
<u>Gewerbegebiete:</u>			
GE 1	6.474	3,1	
GE 2	8.442	4,1	
GE 3	10.725	5,2	
GE 4	5.873	2,9	
GE 5	2.702	1,3	
GE 6	4.330	2,1	
GE 7	11.535	5,6	
GE 8	8.421	4,1	
GE 9	5.456	2,7	
GE 10	10.297	5,0	
GE 11	8.875	4,2	
GE 12	4.288	2,1	
GE 13	1.174	0,6	
Gewerbegebiete gesamt	88.592		43,0

Fläche	Flächengröße (m²)		Anteil an der Gesamtfläche (%)	
Mischgebiete				
MI 1	8.186		4,0	
MI 2	9.482		4,6	
MI 3	4.913		2,4	
MI 4	1.793		0,9	
Mischgebiete gesamt		24.374		11,9
SO Einkaufszentrum (SO 1)		17.001		8,3
Flächen für den Gemeinbedarf		13.986		6,8
<u>Verkehrsflächen</u>				
allg. Verkehrsflächen	18.824		9,2	
verkehrsberuhigte Bereiche	8.376		4,0	
Fußwege/Fußgängerbereiche	11.085		5,4	
öffentliche Parkfläche	4.538		2,2	
Verkehrsflächen gesamt		42.823		20,8
Versorgungsflächen		6.681		3,2
<u>öffentliche Grünflächen</u>				
Park	9.007		4,4	
Uferbegrünung	1.028		0,5	
Grünflächen gesamt		10.035		4,9
Wasserflächen		2.306		1,1
Plangebiet gesamt		205.798		100

6 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Planungsziele der Hansestadt Rostock befinden sich weitgehend in Übereinstimmung mit den Interessen der Flächeneigentümer. Für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen haben die Eigentümer der Flächen bzw. die Bauherren der ermöglichten Vorhaben die Aufwendungen im Benehmen mit den entsprechenden Versorgungsunternehmen zu tragen. Es ist nicht notwendig und vorgesehen, hier eine Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB vorzunehmen.

6.2 Verträge

Zum notwendigen Ausbau im Bereich der Werftstraße und der Neptunallee sollen Erschließungsverträge mit einem zu erwartenden Erschließungsträger geschlossen werden. Die Bereitstellung der für die Aufweitung der Neptunallee benötigten Grundstücksflächen soll durch vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Grundstückseigentümer/Erschließungsträger und der Hansestadt Rostock geregelt werden.

6.3 Kosten und Finanzierung

Der Ausbau aller erforderlichen öffentlichen Erschließungsanlagen soll vom Erschließungsträger hergestellt und danach kostenfrei in kommunales Eigentum überführt werden. Der Hansestadt Rostock entstehen durch das Vorhaben keine Kosten.

Durch das festgesetzte Erhaltungsgebot kann bei einem eventuellen Abrissantrag (z.B. wegen Unzumutbarkeit der Erhaltung) und dessen Ablehnung, vom Eigentümer eine Übernahme gemäß § 173 Abs. 2 BauGB durch die Hansestadt Rostock verlangt werden. Diese Konstellation ist aber nicht zu erwarten, da der Eigentümer gerade die Änderung des B-Plans wünscht, um die Gebäude dauerhaft zu erhalten.