



**HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
LAND MECKLENBURG-VORPOMMERN**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
8. ÄNDERUNG**

**WOHNEN UND EINZELHANDEL AN DER NEUBRANDENBURGER STRASSE
SÜDLICH HALTEPUNKT KASSEBOHM**

VORENTWURF

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Ziel des Änderungsverfahrens	3
2 Räumlicher Geltungsbereich und Inhalt der Änderung	4
3 Planungsgrundlagen und Nutzungseinschränkungen	6
3.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Verfahren	6
3.2 Zu beachtende Plangrundlagen	7
3.3 Erschließungsbedingungen	9
3.4 Nutzungseinschränkungen	9
4 Formale Auswirkungen der Änderung	11
4.1 Formale Änderungen im Plan	11
4.2 Formale Änderungen in der Begründung	11
5 Wesentliche Auswirkungen der Planung	14
Anlagen	15
Anlage 1 - Untersuchungsrahmen	15
Anlage 2 - Bewertungsmethodik und Informations- und Datengrundlagen	15

1 Anlass und Ziel des Änderungsverfahrens

Die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat in ihrer Sitzung am 07.11.2012 beschlossen, den Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.12.2009 im Ortsteil Brinckmansdorf im Bereich der Neubrandenburger Straße, südlich der Eisenbahntrasse, zu ändern. Gemäß Beschlussfassung sollen etwa 7,5 ha der im FNP dargestellten Grünfläche GFL.12.17 westlich der Neubrandenburger Straße zur Wohnbaufläche geändert werden. Weitere Darstellungen östlich der Neubrandenburger Straße sollen ebenfalls den aktuellen Entwicklungen angepasst werden. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 25 ha.

Die Fläche westlich der Neubrandenburger Straße, gelegen zwischen der Eisenbahntrasse und der Kassebohmer Kiesgrube (ehemaliges VENOC-Gelände), war bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2006 aufgrund angrenzender Schutzgebiete als potentieller Wohnungsbaustandort betrachtet worden. Die Altlastensituation des Standortes ließ aber die Umsetzung dieses Planungsziels als unwahrscheinlich erscheinen. Daher erfolgte 2006 die Darstellung als Grünfläche mit entsprechender Kennzeichnung der Altlast. Die anschließend durch den Eigentümer geplante Sanierungsmaßnahme sollte die Wiedernutzbarmachung als Wohnungsbaustandort ermöglichen. Somit war für diesen Teilbereich am 05.11.2014 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 12.WA.186 „Wohngebiet Warnowniederung“ von der Bürgerschaft gefasst worden. Hier führte jedoch das negative Ergebnis der Natura 2000-Verträglichkeitsuntersuchung zur Unzulässigkeit des weiteren Aufstellungsverfahrens. Der Aufstellungsbeschluss ist deshalb am 19.05.2021 aufgehoben worden. Die Altlast wurde saniert. Die Darstellung des Flächennutzungsplans als naturnahe Grünfläche in diesem Bereich wurde beibehalten.

Für den Teilbereich östlich der Neubrandenburger Straße, für den die bereits rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 12.GE.18 „Gewerbegebiet Kassebohm“, Nr. 12.GE.76 „Molkereigenossenschaft Küstenland“ bestehen, erfolgte am 09.09.2015 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 "Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“, welcher die erwähnten Bebauungspläne größtenteils überplant. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist vor allem die Neuordnung der großen Brachflächen südlich der Bahnlinie, die einen städtebaulichen Missstand am südöstlichen Ortseingang von Rostock darstellen, sowie die Umwidmung von Gewerbegebiets- in Wohnbauflächen. Das Verfahren sollte nach §13a BauGB erfolgen, der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt werden. Die Bürgerschaft hat in ihrer Sitzung am 27.06.2018 die Satzung über den Bebauungsplan für die südliche Teilfläche (Teilbereich 1) beschlossen. Der Flächennutzungsplan wurde hier von einem Gewerbegebiet zur Wohnbaufläche berichtet.

Für den verbliebenen nördlichen Bereich waren noch weitere Untersuchungen hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten erforderlich, weshalb dieser vom Satzungsbeschluss ausgenommen war. Das Bebauungsplanverfahren für diesen zweiten Teil (Nr. 15.W.188-2TB "Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße – Teilbereich 2") ist schließlich wieder aufgenommen worden. Gemäß Vorentwurf des Bebauungsplans soll das bestehende Gewerbegebiet überwiegend als Allgemeines Wohngebiet überplant werden, um weitere in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock dringend benötigte Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können. Weiterhin soll aufgrund der vorhandenen Strukturen ein Mischgebiet sowie ein Sondergebiet „Einzelhandel“ als Standort für den Lebensmitteleinzelhandel und ein Quartiersparkhaus ausgewiesen werden, die der besseren Versorgung des gesamten Wohnungsbaustandortes Kassebohm dienen sollen. Der Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, inzwischen in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2020, stellt innerhalb des 7,1 ha großen Geltungsbereichs das Gewerbegebiet GE.12.4 dar. Da im aufzustellenden Bebauungsplan ein Wohn-, Misch- und Sondergebiet festgesetzt werden soll, ist das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht mehr gegeben.

Seit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans im Jahr 2015 haben sich zudem einige Rahmenbedingungen geändert (großflächiger Einzelhandel, Artenschutzbelange (u.a. Vorkommen

von Fledermäuse und Zauneidechsen), Verbleib eines Betriebs mit wesentlich störenden Immisionen). Um Rechtssicherheit zu erlangen, wird das Aufstellungsverfahren nicht wie ursprünglich vorgesehen nach §13a BauGB durchgeführt und eine Berichtigung im Flächennutzungsplan vorgenommen. Im Jahr 2024 wurde auf ein Regelverfahren einschließlich Umweltprüfung umgestellt.

Es erfolgt nunmehr eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB (8. Änderung des Flächennutzungsplans). Ein Umweltbericht wird erstellt.

2 Räumlicher Geltungsbereich und Inhalt der Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung wurde aufgrund der zuvor beschriebenen Entwicklungen im Verfahren sukzessiv verkleinert. Dieser liegt nunmehr vorrangig östlich der Neubrandenburger Straße und südlich der Eisenbahntrasse Rostock-Stralsund im Ortsteil Brinckmansdorf. Weiterhin ist die Verkehrsfläche der Neubrandenburger Straße nördlich der Eisenbahntrasse bis zur Tessiner Straße enthalten. Der Geltungsbereich weist eine Größe von 9,2 ha auf. Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung ist im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2020 überwiegend als Teilfläche des Gewerbegebiets GE.12.4 sowie als naturnahe Grünfläche GFL.12.14 dargestellt. Nördlich des Gewerbegebiets und der Grünfläche stellt der Flächennutzungsplan innerhalb des Geltungsbereichs einen Teil der Straßenverkehrsfläche HVS.12.2 sowie einen Teil der Fläche für den Bahnverkehr bzw. für Bahnanlagen B.12.5 dar. Da die ursprünglich geplante Verbindungsstraße südlich der Eisenbahntrasse Rostock-Stralsund zwischen der Neubrandenburger Straße und der Tessiner Straße durch die vorliegende Änderung entfällt, soll die Straßenverkehrsfläche vom bisherigen Kurvenbereich südlich des heutigen Bahnübergangs zukünftig direkt nach Norden über die bestehende Neubrandenburger Straße bis zum Anschluss an die Tessiner Straße verlängert werden, um weiterhin ihre Funktion als wichtige Einfallstraße aus dem Umland zu gewährleisten. Das entspricht dem 2017 von der Bürgerschaft beschlossenen Mobilitätsplan Zukunft (Abbildung M3, MOPZ). Der ursprüngliche räumliche Geltungsbereich wurde daher um diese Bereiche erweitert und beinhaltet somit ebenso eine entsprechende Teilfläche des Wohngebietes W.12.5. Die aktuell vor Ort bereits vorzufindende verkehrliche Situation wird damit verfestigt. Der westliche Teil des Geltungsbereichs ist zudem als Fläche umgrenzt, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (§ 5 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB). Zudem beginnt entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs das Trinkwasserschutzgebiet Zone 3 (nachrichtliche Übernahme).

Künftig soll ein Großteil des Gewerbegebiets GE.12.4 als Erweiterung der südlich angrenzenden Wohnbaufläche W.12.10 dargestellt werden. Die Kennzeichnung der Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, wird zurückgenommen. Es erfolgt eine Kennzeichnung ohne Flächendarstellung innerhalb der Wohnbaufläche. Eine Untersuchung zur Überprüfung und Aktualisierung der Altlasten (Orientierende Altlastenuntersuchung, H.S.W. Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH, 2020) hat ergeben, dass die betroffenen Flächen weitaus kleiner ausfallen. Weitere Teilflächen sollen als Sonstiges Sondergebiet SO.12.4 mit der Zweckbestimmung Handelseinrichtung sowie als Gemischte Baufläche M.12.1 dargestellt werden. Die naturnahe Grünfläche soll fast vollständig zur Grünfläche KGA.12.14 mit der Zweckbestimmung Kleingarten geändert werden, da durch den Entfall der Straßentrasse auch der Anlass der ursprünglich geplanten Art der Flächennutzung entfällt. Auch hier wird die tatsächlich in der Örtlichkeit vorzufindende Nutzung gefestigt. Die verbleibenden Flächen am nördlichen Rand sind vorrangig als Flächen für den Bahnverkehr bzw. für Bahnanlagen gewidmet, wodurch sie der Fläche B.12.5 zugeordnet werden.

In den Randbereichen des räumlichen Geltungsbereichs werden kleinteilige redaktionelle Korrekturen vorgenommen. So wird beispielsweise der Kassebohmer Weg nicht mehr der Wohnbaufläche W.12.6, sondern der Erweiterung der Wohnbaufläche W.12.10 zugeordnet. Im äußersten Nordosten des Geltungsbereichs erfolgt durch die Korrektur der Bahn gewidmeten Flächen

die Darstellung von Wald, sodass die angrenzende Waldfäche WLD.12.1 geringfügig vergrößert wird.



Informelle Darstellung des Flächennutzungsplans 2020 mit dem Geltungsbereich der 8. Änderung



Informelle Darstellung des Flächennutzungsplans 2020 mit dem Geltungsbereich und den Inhalten der 8. Änderung

Das Gewerbegebiet GE.12.4, welches einen großen Teil des Änderungsbereichs ausmacht, ist mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12.GE.68 „Gewerbegebiet Kassebohm“ beplant. Aktuell ist die Fläche im Wesentlichen durch Flächen und Gebäude des Gewerbegebiets geprägt, die in Teilen noch genutzt werden, aber im Zuge der Erschließung weitgehend leerstehen. Die Bebauung entlang des Kassebohmer Weges bleibt bestehen. Auf der westlichen Seite des Weges befindet sich eine zweigeschossige Bebauung mit teilweise gewerblichen, das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzungen, sowie drei Einfamilienhäuser. Auf der östlichen Seite befindet sich ein dreigeschossiges Bürogebäude mit einer Wohnnutzung im südlichen Teil. Im östlichen Bereich des Geländes existiert eine Gewerbehalle, die parallel zur Bahntrasse ausgerichtet ist. Hier ist das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe untergebracht. Der südliche Grundstücksteil ist bisher unbebaut und dient u.a. als Stellplatzfläche. Alle übrigen gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich müssen bis zur Aufnahme der Wohnnutzungen aufgegeben werden, sofern eine wesentliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung von ihnen ausgeht. Im Westen ist das Gelände durch große Grün- und Brachflächen, im Norden durch die Kleingartenanlage „Am Stadtspark“ geprägt.

Im Nordosten des räumlichen Geltungsbereichs grenzt die Wohnsiedlung Waldeslust, im Südosten und Süden das Wohngebiet Kassebohm bzw. „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße – Teilbereich 1“ sowie im Westen das Gelände der alten Zuckerfabrik



Luftbild 2022 aus Geoport.HRO mit dem Geltungsbereich der 8. Änderung

und Grünflächen. Der in Aufstellung befindlichen Teilbereich 2 des Bebauungsplanes Nr. 15.W.188 überplant des Gewerbegebiet nahezu vollständig. Ganz im Norden (öffentliche Verkehrsfläche, P+R-Platz) und im Osten (Gewerbegebiet, Mischgebiet) bleibt die Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 12.GE.68 „Gewerbegebiet Kassebohm“ bestehen.

Die unterschiedlichen Geltungsbereiche von dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 15.W.188-2TB "Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße – Teilbereich 2 (7,1 ha) und der 8. Änderung des Flächennutzungsplans (9,2 ha) resultieren hauptsächlich aus der Verlagerung der Verbindungsstraße zwischen Neubrandenburger Straße und Tessiner Straße in Richtung Norden und der damit verbundenen Nutzungsänderung der naturnahen Grünfläche zur Kleingartenanlage sowie aus den nachrichtlich zu übernehmenden Flächen für den Bahnverkehr bzw. für Bahnanlagen. Weiterhin bestehen maßstabsbedingt Unterschiede im Hinblick auf die Darstellung von Verkehrs- und Grünflächen.



**Entwurf des Bebauungsplans (Stand 06/2025)
mit dem Geltungsbereich der 8. Änderung**

3 Planungsgrundlagen und Nutzungseinschränkungen

3.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Verfahren

Planungsrechtliche Grundlagen der Änderung des Flächennutzungsplans sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) (BGBl. I S. 1802),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.05.2024 (GVOBl. M-V 2024, S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse, Verordnungen, kommunale Satzungen und Richtlinien.

Prüfung der planungsrechtlichen Auswirkungen

Zur Komplettierung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung mit der Schwerpunktsetzung auf die Wohnbauflächenentwicklung soll im aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 15.W.188-2TB "Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße – Teilbereich 2" vorrangig ein Wohngebiet, aber auch ein Misch- und Sondergebiet festgesetzt werden. Damit ist das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht mehr gegeben. Deshalb erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Zur Verwirklichung des Planungsziels sollen mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans Gewerbegebiete zugunsten einer Wohnbaufläche überplant werden. Weitere Teile der Gewerbegebiete sollen als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Handelseinrichtung sowie als

Mischgebiet dargestellt werden. Weitere Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplans umfassen die Darstellung von Teilen einer Straßenverkehrsfläche, einer Fläche für den Bahnverkehr bzw. für Bahnanlagen sowie einer Kleingartenanlage.

Mögliche Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter durch die Planung werden in der Umweltprüfung ermittelt und bewertet (Kap. 5). Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, liegen nicht vor. Ein Betrieb, der unter die Regelungen der Seveso-III-Richtlinie fällt, ist in der maßgeblichen Umgebung nicht vorhanden. Somit ist das Gebot der Berücksichtigung angemessener Sicherheitsabstände zwischen Störfallbetrieben und schutzwürdigen Nutzungen auf Flächennutzungsplanebene berücksichtigt.

3.2 Zu beachtende Plangrundlagen

Ziele der Raumordnung

Maßgebend sind das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern mit Rechtsverordnung vom 27.05.2016 (LEP-LVO M-V) sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R) vom 22.08.2011.

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Oberzentrum. Nach dem Programmsatz Z.4.2 (1) soll die Siedlungsentwicklung vorrangig in den Zentralen Orten erfolgen. Entsprechend lautet auch der Programmsatz G 4.1 (1) RREP MM/R. Demnach soll die über den Eigenbedarf hinausgehende Neuausweisung von Siedlungsflächen auf die Zentralen Orte konzentriert werden. In Rostock besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen, welcher ohne Neuausweisungen nicht nachgekommen werden kann. Nach Programmsatz Z 4.1 (3) RREP MM/R ist der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. Damit soll die Inanspruchnahme von Grund und Boden verringert und die Auslastung bestehender Infrastruktureinrichtungen erhöht werden. Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine bestehende Baufläche nicht nur einer neuen (wohn)baulichen Nutzung zugeführt, sondern ebenfalls ein städtebaulicher Missstand beseitigt. Mit der vorliegenden Änderung beabsichtigten Darstellung des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Handelseinrichtung wird die Voraussetzung für die Versorgung der Bevölkerung der umliegenden Wohngebiete mit Lebensmitteln geschaffen. Damit wird dem Konzentrationsgebot entsprochen, welches besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Zentralen Orten zulässig sind (Z 4.3.2 (1) LEP-LVO M-V). Auch das Integrationsgebot, wonach zentrale Versorgungsbereiche zu stabilisieren sind (Z 4.3.2 (3) LEP-LVO M-V), findet hier Anwendung. Gemäß einer weiteren Festlegung des Landesraumentwicklungsprogramms sind Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln (Z 4.3.2 (5) LEP-LVO M-V). Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (2018) weist in diesem Bereich einen Entwicklungsstandort für einen Lebensmittelmarkt aus. Die Verlagerung der Verbindungstraße zum Knotenpunkt Weißes Kreuz entspricht zudem dem Programmsatz G 6.4 (1) des RREP MM/R sowie der zugehörigen Karte 6.4 „Funktionale Gliederung der Verkehrsnetze“. Hierin wird die Neubrandenburger Straße in ihrer aktuell vor Ort vorzufindenden Lage dargestellt und als Regionale Verbindung (Stufe III) eingestuft.

Landschaftsplan

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplans ist im Entwicklungskonzept des Landschaftsplans (LP) der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 1. Aktualisierung 2013 hauptsächlich als Gewerbegebiet sowie Kleingartenanlage dargestellt. Innerhalb des Gewerbegebietes ist eine Fläche gekennzeichnet, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (Kennzeichnung ohne Flächendarstellung).

Im Kleingartenentwicklungskonzept "Grüne Welle-Stadtgarten Rostock" (2023) wird die Kleingartenanlage „Am Stadtpark“ nicht betrachtet, da diese in der Umnutzungskonzeption (UMKO) für im Flächennutzungsplan 2006 nicht dargestellte Kleingartenanlagen enthalten ist. Darin werden u.a. konkrete Aussagen zur weiteren Bestandsdauer der im FNP überplanten und damit aufzulösenden Anlagen getroffen. Die Umnutzungskonzeption wird regelmäßig fortgeschrieben. Die Kleingartenanlage „Am Stadtpark“ sollte bei Realisierung der im Flächennutzungsplan dargestellten Verbindungsstraße zwischen der Neubrandenburger Straße und der Tessiner Straße als naturnahe Grünfläche genutzt werden. Die Verbindungsstraße stellt einen Abschnitt der sogenannten Südtangente (Straßenverbindung zwischen Südring und Tessiner Straße) dar, welche laut Mobilitätsplan Zukunft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock eine zu prüfende verkehrliche Maßnahme ist. Eine Vorprüfung für die Südtangente hat ergeben, dass eine Realisierung dieser Straßenverkehrsverbindung in der Lage insbesondere mit Blick auf z.B. Kosten, Aufwand, Eingriffe (z.B. in Trinkwasserschutzzonen) und verkehrliche Effekte sowie unter Berücksichtigung der u.a. mit dem MOPZ abgestimmten Förderung des Umweltverbundes kein verkehrspolitisches Ziel mehr ist. Aufgrund dieser Bewertung wird an der im Flächennutzungsplan dargestellten Verkehrsfläche nicht mehr festgehalten. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens wird die Kleingartenanlage „Am Stadtpark“ aus der UMKO herausgenommen.

Im Umwelt- und Freiraumkonzept der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (2024) werden zu den Flächen im räumlichen Geltungsbereich der 8. Änderung keine Aussagen getroffen, da diese bereits Bauflächen im Flächennutzungsplan sind.

Waldgesetz

Im Verfahren ist zu berücksichtigen, dass es durch die Umsetzung der Planung zu Verlusten von Wald- und Waldrandstrukturen kommen wird. Im Plangebiet hat sich, insbesondere im nördlichen Bereich, auf brachgefallenen, ehemals gewerblich genutzten Flächen, durch Sukzession Wald gemäß § 2 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) entwickelt. Die ursprüngliche Waldfläche ist zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2006 maßstabsbedingt nicht dargestellt worden.

Das Verfahren zur Waldumwandlung wurde von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans eingeleitet und die Genehmigung der Waldumwandlung seitens der Unteren Forstbehörde, vertreten durch das Forstamt Billenhagen, in Aussicht gestellt. Als Ersatz für die Waldumwandlung sollen Waldpunkte aus einem geeigneten Waldkompensationspool der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ erworben werden.

Eingriffsregelung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Die genaue Ermittlung der Eingriffe sowie des notwendigen multifunktionalen Kompensationsbedarfs einschließlich der Ableitung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt im Grünordnungsplan (GOP) in der Bebauungsplanung. Die Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz des Eingriffs werden in Kapitel 5 beschrieben.

Artenschutz

In der verbindlichen Bauleitplanung sind die möglichen Betroffenheiten prüfungsrelevanter Arten zu ermitteln bzw. das Eintreten von Verbotstatbeständen i.S.d. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans muss dazu ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erarbeitet werden. Der AFB zeigt auf, ob das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch geeignete Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen auf Planungsebene ausgeschlossen werden kann. Die Umsetzung der festgesetzten Artenschutzmaßnahmen muss gesichert sein (durch Verträge, Einholung von Eigentümerzustimmungen). Darlegungen dazu erfolgen im Umweltbericht.

3.3 Erschließungsbedingungen

Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung ist im Hinblick auf den Straßenverkehr über die westlich anliegende Neubrandenburger Straße (L 39) ausreichend erschlossen. Sie ermöglicht zudem eine gute Verkehrsanbindung in Richtung Zentrum sowie ins Umland und zur überregionalen Verkehrsachse (Autobahn A 19).

Ausgehend von der Neubrandenburger Straße erfolgt ebenfalls die Zufahrt zu den Wohngebäuden, dem Lebensmitteleinzelhandel und dem Quartiersparkhaus. Eine direkte Durchfahrt durch das Gebiet zum östlich angrenzende Kassebohmer Weg ist nicht geplant.

Mit dem Haltepunkt Kassebohm besteht derzeit eine Verbindung zur Regionalbahn. Der Regionalbusverkehr an der Neubrandenburger Straße hat einen 20-Minuten-Takt. Die Bushaltestellen der Rostocker Straßenbahn AG „Weißes Kreuz“ und „Zu den Söllen“ im Wohngebiet Kassebohm werden durch mehrere Linien bedient, sodass sich im Schnitt ein 10-Minuten-Takt ergibt.

Technische Ver- und Entsorgung

Die Neubrandenburger Straße und der Kassebohmer Weg sind überwiegend mit Regenwasser- und Schmutzwasserleitungen ausgestattet. Die Kapazität der Regenwasserleitungen ist weitgehend ausgeschöpft.

Trinkwasser-, Strom- und Telekommunikationsleitungen, an die angebunden werden kann, liegen im Wesentlichen im öffentlichen Raum der Neubrandenburger Straße.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Hansestadt Rostock. Eine Fernwärmeanbindung ist in diesem Teil Rostocks bisher nicht vorhanden. Ursprünglich sollte diese, wie auch alle übrigen Ver- und Entsorgungssysteme im Rahmen der Baugebieterschließung, in Form einer Nahwärmeversorgung über ein dezentrales BHKW erweitert werden. Nunmehr ist eine Versorgung über das Fernwärmennetz der Stadt vorgesehen.

Beachtliche Verfahren sind für den Geltungsbereich der Änderung nicht bekannt.

Soziale Infrastruktur

Im Geltungsbereich selbst existieren keine sozialen Infrastruktureinrichtungen. Im weiteren Umfeld verorten sich hingegen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen.

3.4 Nutzungseinschränkungen

Immissionsschutz

Die nachfolgenden Ausführungen gelten vorbehaltlich der detaillierten Auswertung des Schallgutachtens.

Verkehrslärm

Im Hinblick auf den Verkehrslärm gehen die maßgeblichen Emissionen von der Bahntrasse sowie der Neubrandenburger Straße aus. Diese wirken vor allem auf die nördlichen und westlichen Randbereiche des räumlichen Geltungsbereichs der 8. Änderung des Flächennutzungsplans ein. Durch den Schienenverkehr werden im nördlichen Teil des Plangebiets Beurteilungspegel von maximal 67 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts verursacht. Damit wird die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts für Wohngebiete in der Nacht überschritten. Aus diesem Grund soll mit der vorliegenden Änderung im nördlichen Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Handelseinrichtung sowie eine gemischte Baufläche dargestellt werden. Die im Bebauungsplan festzusetzenden Baukörper dieser Baugebiete sollen zusätzlich als Schallschutz für die dahinterliegenden Wohngebiete sowie die Wohnnutzungen der gemischten Baufläche dienen.

Durch die geplante Erneuerung der Straßendeckschicht (Asphalt statt Kopfsteinpflaster) der Neubrandenburger Straße werden im westlichen Randbereich des Plangebietes Änderung Beurteilungspegel von maximal 64 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts erzielt. Die Orientierungswerte

für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in Bezug auf Verkehr werden damit um 9 bzw. 11 dB(A) überschritten. Um gesunde Wohnverhältnisse bzw. die Nacht-ruhe zu wahren, ist bei den Wohnungen jeweils die Hälfte der schutzbedürftigen Räume an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzutragen. Die straßenzugewandten schutzbedürftigen Räume werden in Verbindung mit den Anforderungen zum passiven Schallschutz mit besonde- ren Fensterkonstruktionen oder baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung ausgestattet. Die Baukörper entlang der Neubrandenburger Straße sind durch die geschlossene Bauweise und die zulässige Anzahl der Geschosse von 5 bzw. eine Gebäudehöhe von 16,50 m als Schallschutz für die dahinterliegenden Wohngebiete dienlich. In den weiteren Wohngebieten nimmt der Verkehrsgeräusch mit größer werdender Entfernung von den Emissionsorten sukzessive ab. Schallschutzmaßnahmen sind hier weiterhin in Teilen erforderlich. Im Südosten des Plangebietes wird an den bestehenden Wohngebäuden der Orientierungswert von 55 dB(A) tags planbedingt un-terschritten. Der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts wird eingehalten. Die planbedingte Zu-nahme beträgt max. 0,7 dB(A).

Außerhalb des Plangebiets werden die verkehrsbedingten Geräuscheinwirkungen an mehreren schutzbedürftigen Nutzungen durch die Planung erhöht. Dieses betrifft das Wohnhaus Neubrandenburger Str. 2a und die Wohnbebauung, welche an den Kassebohmer Weg und an die ge- mischte Baufläche angrenzt. Für das Wohnhaus Neubrandenburger Str. 2a werden die planbedingten Erhöhungen durch die Erneuerung der Straßendeckschicht der Neubrandenburger Straße kompensiert. Die planbedingte Erhöhung der verkehrsbezogenen Beurteilungspegel wird vermieden, d.h. die Vorbelastung wird durch die Planung nicht weiter erhöht. Die im Rahmen der vorliegenden Änderung geplanten Fortführung der Neubrandenburger Straße nördlich der Bahntrasse ist als Bestandssituation zu bewerten. Planbedingt werden zudem die Orientie- rungswerte für die unmittelbar an den Kassebohmer Weg angrenzende Wohnbebauung leicht überschritten. Diese Auswirkungen sind abwägungsbeachtlich und werden als zumutbar bewer- tet. Es ist zu berücksichtigen, dass eine Überplanung des Gewerbestandorts mit einem Wohnge- biet erfolgt. Dadurch werden die gewerblichen Nutzungen durch weniger störende Wohnnut- zungen ersetzt. Der Kassebohmer Weg diente bereits der Erschließung des östlichen Teils des Gewerbestandortes.

Gewerbelärm

Durch den Betrieb von großflächigem Einzelhandel im Sondergebiet werden unter Berücksich- tigung des Standes der Technik zur Lärmminderung an der Nordwestseite der Wohnbaufläche die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalten.

Im südlichen Bereich der Wohnbaufläche wurden die südlichen Baugrenzen im Bebauungsplan so festgelegt, dass zu den in südöstlicher Richtung gelegenen gewerblich genutzten Grundstü- cken ein Abstand von mindestens 25 m eingehalten wird. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden hier ebenfalls eingehalten.

Im südöstlichen Bereich der Wohnbaufläche und in der gemischten Baufläche entstehen durch den Anliegerverkehr der geplanten Wohnnutzungen Beurteilungspegel, die den Immissions- richtwert Nacht um bis zu 4 dB(A) überschreiten. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Emis- sionen eines Parkplatzes auch in Wohngebieten gewissermaßen zu den üblichen Alltagserschei- nungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nut- zung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen (VGH Baden - Württem- berg 3 S 3538/94).

Im geplanten Parkhaus im Sondergebiet im Bereich der optional geplanten Büronutzung ober- halb der Parkebenen entstehen Beurteilungspegel bis max. 60 dB(A) am Tag und bis 58 dB(A) in der Nacht. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden am Tag eingehalten, in der Nacht aber um bis zu 13 dB(A) überschritten. Eine Büronutzung im Nachtzeitraum wird daher im Bebauungsplan ausgeschlossen bzw. sind schutzbedürftige Räume entsprechend mit Schallschutzmaßnahmen auszustatten. Dadurch wird der maßgebliche Immis- sionsort nach TA-Lärm ausgeschlossen bzw. so weit abgeschirmt, dass der IRW eingehalten wird.

4 Formale Auswirkungen der Änderung

4.1 Formale Änderungen im Plan

Im Plan werden folgende Flächenänderungen vorgenommen:

DARSTELLUNG	ALT	NEU	BILANZ
Wohnbaufläche W.12.10	14,9 ha	19,6 ha	+ 4,7 ha
Wohnbaufläche W.12.5	5,8 ha	5,3 ha	- 0,5 ha
Gemischte Baufläche M.12.1	-	0,9 ha	+ 0,9 ha
Gewerbegebiet GE.12.4	7,2 ha	1,1 ha	- 6,1 ha
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Handelseinrichtung SO.12.4	-	1,4 ha	+ 1,4 ha
Fläche für den Straßenverkehr HVS.12.2	3,9 ha	2,8 ha	- 1,1 ha
Fläche für den Straßenverkehr HVS.12.6	-	0,8 ha	+ 0,8 ha
Fläche für Bahnverkehr/Bahnanlagen B.12.2	6,4 ha	6,7 ha	+ 0,3 ha
Fläche für Bahnverkehr/Bahnanlagen B.12.5	0,2 ha	0,1 ha	- 0,1 ha
Naturnahe Grünfläche GFL.12.14	0,7 ha	0,0 ha	- 0,7 ha
Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingarten KGA.12.14	-	0,6 ha	+ 0,6 ha
Fläche für Wald WLD.12.1	25,7 ha	25,9 ha	+ 0,2 ha

Weitere Flächen sind lediglich in einem sehr geringen Umfang von der Änderung bzw. den redaktionellen Anpassungen im Randbereich betroffen (Betroffenheit <0,1 ha) und auf Maßstabs Ebene des Flächennutzungsplans (1:10.000) nicht darstellbar:

- Wohnbaufläche W.12.6
- Mischgebiet MI.12.3
- Naturnahe Grünfläche GFL.12.15
- Naturnahe Grünfläche GFL.12.17
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage PRK.12.1

Zusätzlich erfolgt eine Kennzeichnung der Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB). Die Kennzeichnung erfolgt ohne Flächendarstellung.

4.2 Formale Änderungen in der Begründung

Im Erläuterungsbericht des wirksamen Flächennutzungsplans werden folgende Änderungen vorgenommen.

6. Wohnbauflächen

6.4 Flächenausweisungen

wird entsprechend ergänzt:

Tabelle 13: Geplante Wohnstandorte ab 2001

Stadtteil	Flächen-kennziffer	Flächenname	ha	WE	WE/ha
1	W.1.1	Stolteraer Weg	2,2	25	11
	W.1.1	Südliche Erweiterung Diedrichshagen	7,0	56	8
	W.1.6	Tonnenhof	9,5	700	74
3	W.3.1	Groß Klein Erweiterung	3,2	64	20
2	W.2.1	Lichtenhagen West 1	6,9	103	15
	W.2.4	Lichtenhagen West 2	16,5	247	15
8	W.8.7	Tannenweg Erweiterung	6,4	191	30
	W.8.10	Satower Straße	9,0	181	20
	W.8.11	Asternweg	1,9	29	15
9	W.9.4	Südstadt / Erich-Schlesinger-Straße	14,5	508	35
	W.9.11	Biestow Dorf Erweiterung	15,8	316	20
	W.9.12	Tychsenstraße Nord	6,0	120	20
	W.9.13	Biestow Neubau West	44,6	891	20
	W.9.14	Biestow Neubau Ost	30,3	605	20
11	W.11.3	Gerberbruch Nord	8,6	172	20
12	W.12.3	Weißes Kreuz	3,0	91	30
	W.12.10	Neubrandenburger Straße Erweiterung	12,5	780	62
15	W.15.1	Ufer Gehlsdorf Nord	6,9	139	20
	W.15.1	Melkweg/Rostocker Straße	13,6	271	20
	W.15.3	Langenorter Hufe	4,7	91	20
	W.15.4	Langenort Nord	3,3	66	20
	W.15.5	Marinegelände Gehlsdorf	31,1	623	20
Summe			257,5	6.269	24

Nach Absatz 9 wird eingefügt:

„Das ehemalige Gewerbegebiet GE.12.4 östlich der Neubrandenburger Straße stellte seit Aufgabe der Molkerei sowie unterschiedlicher weiterer Unternehmen zunehmend einen städtebaulichen Missstand am südöstlichen Ortseingang Rostocks dar. Zur Neuordnung dieser großen Brachflächen südlich der Bahnlinie sowie zur Deckung des Wohnungsbedarfs erfolgte die Umwidmung von einem Gewerbegebiet zur Wohnbaufläche (W.12.10).“

7. Zentrenkonzept

7.3 Flächenausweisungen

7.3.2 Sondergebiete Großflächiger Einzelhandel

wird entsprechend ergänzt:

Tabelle 20: Sondergebiete Großflächiger Einzelhandel

Stadtteil	Flächen-kennziffer	Flächenname	Fläche in ha
1	SO.1.11	Einkaufsmarkt Warnemünde	1,8
	SO.1.18	Ostseebeck Diedrichshagen	1,7

Stadtteil	Flächen-kennziffer	Flächenname	Fläche in ha
5	SO.5.2	Schutow I	10,7
	SO.5.3	Schutow II Nord	1,9
	SO.5.4	Schutow II Süd	5,3
	SO.5.5	Schutow II West	3,9
6	SO.6.4	Handwerkerstraße	7,2
12	SO.12.1	Brinckmansdorf	6,2
	SO.12.2	Verbindungs weg	1,2
	SO.12.4	Neubrandenburger Straße	1,4
16	SO.16.9	Goorsdorfer Straße	6,4
Summe			46,3 47,7

In Absatz 3 wird folgender Satz geändert:

„Ausnahmen bilden die kleineren Einkaufszentren in Warnemünde, Diedrichshagen und Kassebohm sowie südlich von Schmarl im Gewerbegebiet an der Handwerkerstraße, die die Angebotsstruktur des Einzelhandels im jeweiligen Stadt- bzw. Ortsteil ergänzen.“

8. Gemischte Bauflächen

8.2 Gemischte Bauflächen und Mischgebiete

8.2.2 Bedarf und Flächenausweisung

wird entsprechend ergänzt:

Tabelle 21: Gemischte Bauflächen und Mischgebiete in städtischen Entwicklungsbereichen

Stadtteil	Flächen-kennziffer	Flächenname	Fläche in ha
1	MI.1.2	Güterbahnhof Warnemünde	6,6
4	M.4.1	ehemalige Poliklinik Lütten Klein	2,2
6	MI.6.1	Hundsburgallee	4,4
10	MI.10.1	Teilfläche NIR	4,5
	M.10.4	Werftdreieck	10,1
11	M.11.1	Güterbahnhof	16,1
	M.11.2	Goethe-/Herweghstraße	4,5
	MI.11.2	Holzhalbinsel	5,5
12	M.12.1	Neubrandenburger Straße	0,9
	MI.12.1	Weißes Kreuz	5,6
13	M.13.1	Warnow-Quartier (18. Änderung)	13,9
15	MI.15.1	Pressentinstraße	3,0
Summe			76,4 77,3

Nach Absatz 7 wird folgender Satz eingefügt:

„Eine gemischte Nutzung ist auch auf der Baufläche in der Neubrandenburger Straße südlich des Haltepunktes Kassebohm vorgesehen.“

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange

Grundsätze des Umweltberichtes

Nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB) hat die Kommune dem Entwurf eines neuen oder bei Änderung eines bestehenden Bauleitplans im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizulegen, die neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Plans auch als gesonderten Teil einen Umweltbericht enthält. Hier werden die im Zuge der Umweltprüfung (SUP) beschriebenen und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt.

Die Belange des Umweltschutzes werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a sowie § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt. Die Ergebnisse werden entsprechend dem Planungsstand im Umweltbericht gemäß Anlage 1 BauGB dargestellt. Gemäß BauGB ist im Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Nutzung ergebende Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen. Aufgrund der geringen Detailschärfe der Flächennutzungsplanung können auch die Umweltauswirkungen der Planung nur in groben Zügen qualitativ dargestellt werden.

Gemäß § 2 Absatz 4 Satz 5 BauGB sind bei parallel durchgeführten Bauleitplänen Doppelprüfungen zu vermeiden. Für den parallelen Bebauungsplan Nr. 15.W.188-2TB "Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße – Teilbereich 2" wurden verschiedene Fachgutachten erarbeitet und eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse zur Optimierung der Planung genutzt wurden. Für die Erstellung des Umweltberichts zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans werden die bereits vorliegenden Ergebnisse der Umweltprüfung des Bebauungsplans herangezogen und entsprechend dem Untersuchungsrahmen (Anlage 1), soweit möglich, auf den geringeren Planungsmaßstab der vorbereitenden Bauleitplanung (1:10.000) angepasst. Detaillierte Aussagen zu den Schutzgütern im Ergebnis der Fachgutachten werden im Umweltbericht des Bebauungsplans dargestellt.

Der Umweltbericht für die 8. Änderung des Flächennutzungsplans wird gemäß § 2a BauGB zum Entwurfsstand erarbeitet. Voraussichtlich hohe Beeinträchtigungen werden bei den Schutzgütern Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit sowie Tiere erwartet.

Anlagen

Anlage 1 – Untersuchungsrahmen

gem. § 1 Abs. 6 Pkt. 7 und § 1a sowie Anlage 1 BauGB (Scoping), Stand: 10.06.2025

Relevante Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Pkt. 7 und § 1a BauGB	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung			
	Verfügbare Fachdaten zum Natur- und Umweltschutz	Zu prüfende Wirkzusammenhänge	Untersuchungsraum, Bewertungsgrundlage	ergänzende Gutachten im parallelen Bebauungsplanverfahren
a) Auswirkungen auf die nachfolgenden Schutzwerte			Untersuchungsraum: Geltungsbereich der FNP-Änderung	
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsplan der HRO, Erste Aktualisierung, HRO, 2014 - Landesweites Kataster der geschützten Biotope, LUNG, laufend - Baumkataster, HRO, laufend - Forstgrundkarte, Landesforstanstalt M-V, GDI-MV (FGK) - Artenlisten und Verzeichnis geschützter und streng geschützter Arten sowie gefährdeter Arten (BArtSchVO, Rote Liste M-V) - <i>Biotopverbundentwicklungs-konzept im Geltungsbereich nicht relevant</i> 	<p>Auswirkung der Planung auf vor kommende Biotope, Waldflächen und Arten in Bezug auf FNP-Maßstab</p> <p>Grundsätzliche Prüfung der Ausgleichsmöglichkeit (A/E)</p> <p>Erfassung und Darstellung Waldbestand im Planungsgebiet, Prüfung der Erforderlichkeit des Waldausgleiches</p>	Bewertungsgrundlagen: Umweltqualitätsziele Rostock, Fachgesetze Naturschutzrecht, vorhandene Fachdaten	<ul style="list-style-type: none"> - Kartierbericht zur Erfassung der Feldermäuse, Brutvögel und Reptilien“ zum Bebauungsplan Nr. 15.W.188-2TB „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“, Teilbereich 2, Umweltplanung Barkowski & Engel GmbH vom 19.04.2022, Aktualisierung 01.10.2024 - Grünordnungsplan, Freiraum & Landschaft, 07.10.2024, Aktualisierung in Bearbeitung - Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 15.W.188-2TB „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“, Teilbereich 2, Barkowski & Engel GmbH, 04.07.2022, Aktualisierung in Bearbeitung
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsplan der HRO, Erste Aktualisierung, HRO, 2014 	<ul style="list-style-type: none"> - Einfluss und Auswirkung der Planung auf das Landschafts- bzw. Ortsbild 	Siehe oben	<ul style="list-style-type: none"> - GOP, Freiraum & Landschaft, 07.10.2024 - Bewertung des Landschaftsbildes
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Flächennutzungsplan, HRO, 2020 so- 	<ul style="list-style-type: none"> - Umfang der Flächeninanspruchnahme i. s. neuer Siedlungs- 	Minimierungsgebot gemäß BauGB,	

Relevante Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Pkt. 7 und § 1a BauGB	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung			
	Verfügbare Fachdaten zum Natur- und Umweltschutz	Zu prüfende Wirkzusammenhänge	Untersuchungsraum, Bewertungsgrundlage	ergänzende Gutachten im parallelen Bebauungsplanverfahren
	wie rechtskräftige Änderungen - Realnutzungskartierung, HRO, 2019	und Verkehrsfäche und Bewertung	Umweltqualitätsziele Rostock	
Boden	- Stadtbodenkarte mit Bodenfunktionsbewertung, HRO, 2005 - Bodenschutzkonzept, HRO 2019 - Digitales Bodenschutz- und Altlasten-kataster (dBAK), HRO, laufend	- Beurteilung betroffener Bodentypen, Bodenfunktionen und Empfindlichkeiten, Klimarelevanz - Umfang der Neuversiegelung, Möglichkeiten der Versiegelungsminimierung, Umfang von Erdbewegungen - Art und Ausmaß bestehender Bodenbelastungen sowie Prüfung und Darstellung, ob grundsätzliche Nutzbarkeit der Flächen zum vorgesehenen Zweck gegeben ist	Fachgesetze Bodenschutz Umweltqualitätsziele Rostock	- Stellungnahme zur Standorteignung für Versickerungsanlagen, Bauvorhaben B-Plan 15.W.188-2TB, Teilbereich 2, H.S.W., 2020 - Orientierende Untersuchung nach § 3 (3) BBodSchV, H.S.W. Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH, 2020 - Detailuntersuchung nach § 3 (4) BBodSchV, H.S.W., 2021 - Sanierungsuntersuchung nach § 6 (1) BBodSchV, Sanierungsplan nach § 6 (2) BBodSchV, H.S.W., 2022
Wasser	- Oberflächenwasser - Grundwasser	- keine Fließgewässer im Gelungsbereich - Aussagen zu Grundwasserdargebot und -belastung - Auswirkung der Planung auf die Grundwasserneubildung - Prüfung der Eignung des Gebietes für die Versickerung von Regenwasser	Grundwasseruntersuchung (vertiefte Untersuchung bereits bekannter Boden- und GW-Belastung durch PAK)	- Stellungnahme zur Standorteignung für Versickerungsanlagen, Bauvorhaben B-Plan 15.W.188-2TB, Teilbereich 2, H.S.W., 2020

Relevante Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Pkt. 7 und § 1a BauGB	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung			
	Verfügbare Fachdaten zum Natur- und Umweltschutz	Zu prüfende Wirkzusammenhänge	Untersuchungsraum, Bewertungsgrundlage	ergänzende Gutachten im parallelen Bebauungsplanverfahren
- Überflutungsvorsorge Binnenhochwasser (Starkregen) - Überflutungsvorsorge Sturmflut (Ostsee) nicht relevant	- Integriertes Entwässerungskonzept (INTEK), 2012/2013/2014 - Integraler Entwässerungsleitplan (IELP), HRO, 2016	- Veränderung der Gefahrensituation durch Starkregen im Plangebiet infolge der beabsichtigten Bebauung	Siehe oben	- Erschließung B-Plan Nr. 15.W.188-2TB „ehemalige Molkerrei, Neubrandenburger Str.“ Unterlage 18.2 – Bemessung Regenrückhaltesystem nach DWA-A 117, VEAPLAN, 2024 - Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung
Luft	- Luftgütedaten der Messstationen HRO, Luftgüteinformationssystem LUNG M-V, laufend - Luftqualitätskarte 2020 - Gutachten zu Geruchsimmissionen, Staub- und Gesamt-C-Belastung - Verkehrsmengen	- Darstellung zur Bestandssituation - Einschätzung zu möglichen Veränderungen der Luftqualität durch das Planvorhaben	Siehe oben	- Geruchsprognose für den Bebauungsplan Nr. 15.W.188-2TB „Ehemalige Molkerrei, Neubrandenburger Straße“, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, 2024 - Verkehrstechnische Untersuchung, Erschließung B-Plan Nr. 15.W.188-2TB, Merkel Ingenieur Consult, 2024
Klima - Lokalklima - Globalklima & Klimawandelanpassung	- Klimafunktions- und Planungshinweiskarte HRO, 2020 - Integriertes Entwässerungskonzept (INTEK), 2013 - Masterplan „100% Klimaschutz“, HRO, 2014 - Regionale Klimainformation für Rostock, Climate Service Center Germany, 2019	- Beurteilung der lokalklimatischen Bedingungen - Beurteilung möglicher Auswirkungen der Planung auf das Stadtklima - Beurteilung der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels: Starkwind / Windkomfortbetrachtung, Umgang mit Starkregenereignissen	Umweltqualitätsziele Rostock	keine

Relevante Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Pkt. 7 und § 1a BauGB	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung			
	Verfügbare Fachdaten zum Natur- und Umweltschutz	Zu prüfende Wirkzusammenhänge	Untersuchungsraum, Bewertungsgrundlage	ergänzende Gutachten im parallelen Bebauungsplanverfahren
		- Darstellung der geplanten Energieversorgung		
b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	Nicht relevant, Keine Natura 2000-Gebiete im näheren Planungsraum vorhanden			
c) Menschen, menschliche Gesundheit und Bevölkerung	- siehe Schutzgut Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Aussagen zur Vorbelastung (Lärm, Luftqualität, Geruch), insbesondere durch die angrenzende Auto-Lackiererei - Ermittlung von Lärmauswirkung auf umgebende Nutzungen und Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet selbst - Ermittlung der Lufthygiene innerhalb des Plangebietes und seiner näheren Umgebung sowie Beeinflussung der Lufthygiene durch das Planvorhaben 	Umweltqualitätsziele Rostock Fachrecht Immissionsschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Schalltechnische Untersuchung, UmweltPlan, 2024 - Geruchsprognose, TÜV Nord, 2024
d) Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Denkmalliste, HRO, laufend - Bodendenkmalliste, HRO, laufend 	nicht relevant im Geltungsbereich		
e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	<ul style="list-style-type: none"> - Abfallsatzung HRO, 2016 - WWA- Fachsatzungen (Abwasser) - Planungsleitfaden Abfallentsorgung, HRO 2019 	<ul style="list-style-type: none"> - Anforderungen Abfall-/Abwasser-entsorgung 	Umweltqualitätsziele Rostock Fachrecht Immissions- und Bodenschutz	

Relevante Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Pkt. 7 und § 1a BauGB	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung			
	Verfügbare Fachdaten zum Natur- und Umweltschutz	Zu prüfende Wirkzusammenhänge	Untersuchungsraum, Bewertungsgrundlage	ergänzende Gutachten im parallelen Bebauungsplanverfahren
	- Lärmaktionsplanung, Stufe 3, HRO 2018			
f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	- Fernwärmesatzung (Karte Fernwärmeverränggebiete) HRO, 2017 - Wärmeplankarte - Abwärmekataster HRO, 2013 - Geothermiepotenzialkarte HRO -	- Einsatzmöglichkeit Fernwärme / erneuerbarer Energienutzung - energetische Bewertung - Darstellung der geplanten Energieversorgung		
g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts	- Landschaftsplan der HRO, Erste Aktualisierung, HRO, 2014 - Umwelt- und Freiraumkonzept der HRO, 2024 - sonstige Unterlagen nach a)			
h) Wechselwirkungen		Ermittlung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzwerten	verbal argumentativ	
i) Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen		Vorhaben mit Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen im Plangebiet gegenwärtig nicht zu erwarten		
j) Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung		Betrachtung der Umweltauswirkungen durch Zusammenwirken mit unmittelbar benachbarten, geplanten oder in Umsetzung		

Relevante Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Pkt. 7 und § 1a BauGB	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung			
	Verfügbare Fachdaten zum Natur- und Umweltschutz	Zu prüfende Wirkzusammenhänge	Untersuchungsraum, Bewertungsgrundlage	ergänzende Gutachten im parallelen Bebauungsplanverfahren
etwaiger bestehender Umweltprobleme		befindlicher Projekte: In der Nachbarschaft sind keine weiteren Planungen von B-Plänen vorgesehen		
k) Vermeidung und Ausgleich / Eingriffsregelung nach BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Kompensationsflächenkataster der HRO, laufend - (bereits festgesetzte Kompensationsmaßnahmen) 	<ul style="list-style-type: none"> - Bestimmung des Eingriffsumfangs nach Leitfaden „Hinweise zur Eingriffsregelung“ LUNG M-V 2018 - Ausweisung von Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen und Zuordnung zu Eingriffen 	Siehe a)	GOP und AFB, siehe oben
l) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans; Hansestadt Rostock, 2014 - Flächennutzungsplan Rostock 		Siehe a)	
m) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, sowie ggf. Überwachungsmaßnahmen	Entsprechend den Fachgutachten lt. a)	Beschreibungen der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	verbal-argumentativ	ggf. Festsetzung von Vermeidungs-, Verhindernungs- und Verringungsmaßnahmen sowie von Überwachungsmaßnahmen
n) technische Verfahren bei der Umweltprüfung	<ul style="list-style-type: none"> - vereinfachte ökologische Risikoeinschätzung (dreistufig; GIS- Bewertung der Umweltauswirkungen überwiegend auf der Basis vorhandener Daten); permanente direkte Abstimmung mit den jeweiligen Sachbearbeitern / Behörden - als Bewertungsgrundlage dienen rechtliche Vorgaben, Normen und Pläne des jeweiligen Fachgebietes sowie kommunale Fachkonzepte und -pläne - Berechnungen bzw. Modellierungen im Zuge der schalltechnischen und hydrologischen Untersuchung sowie Untersuchungen zu Geruch- und Luftschadstoffen 			

Abkürzungen: AFB – Artenschutzfachbeitrag, BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz, FNP – Flächennutzungsplan, GOP – Grünordnungsplan, HRO – Hanse- und Universitätsstadt Rostock, INTEK – Integriertes Entwässerungskonzept, IEPL – Integraler Entwässerungsleitplan, LAP – Lärmaktionsplan, LUNG – Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, M-V – Mecklenburg-Vorpommern, RLS90 – Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, UQZK – Umweltqualitätszielkonzept, WWA – Warnow-Wasser- und Abwasser- verband