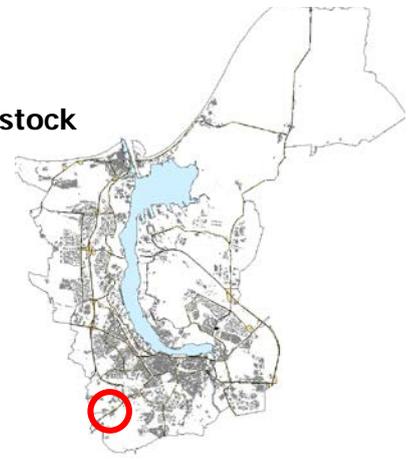


# Zusammenfassende Erklärung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Rostock

## AUSWEISUNG EINES SONDERGEBIETES WAGENPLATZ



### 1. Anlass und Ziel der Änderung

Seit 2012 läuft die Suche nach einem Standort zur Ausweisung eines Wagenplatzes in der Hansestadt Rostock. Aus unterschiedlichsten Sichten wurden bisher in den Ortsbeiräten, den Ämtern und mit Vertretern der Wagenplatzgemeinschaft verschiedenste Standorte mit dem Ziel diskutiert, einen legalen Platz entwickeln zu können.

Durch eine umfassende Ermittlung aller Belange, eine breite Beteiligung unterschiedlichster Interessengruppen und eine vergleichende Bewertung unterschiedlichster Standorte wurde eine sachgerechte Entscheidung über den Standort ermöglicht. Der Standort in der „Satower Straße“ erfüllt aufgrund Größe, Lage, Erschließung und Verfügbarkeit die Anforderungen an einen künftigen dauerhaften Standort.

Die Bürgerschaft hat daher am 04.11.2015 beschlossen, für das alternative Wohnprojekt als dauerhaften Standort eine Teilfläche der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche W.8.10 im Bereich der Satower Straße vorzubereiten.

Die Steuerung der Zulässigkeit des Wagenplatzes soll über die Bauleitplanung gesichert werden. Dies gewährleistet auch weiter eine umfassende Einbeziehung und ein Mitspracherecht der Öffentlichkeit. Weiter handelt es sich bei der Fläche um ein städtisches Grundstück, so dass der Stadt als Vermieter gegenüber dem künftigen Betreiber Regelungsrechte ermöglicht werden.

Erster konkreter planungsrechtlicher Schritt ist dazu die Änderung des Flächennutzungsplans.

Die Hauptnutzung auf dem Platz ist das Wohnen. Aber die besondere Wohnform des sesshaften Wohnens in Wagen einerseits sowie auch die Grundgedanken des Wohnprojektes

- die Förderung des gemeinschaftlichen Lebens  
(Erledigen vieler Dinge im Freien, soziales sowie kulturelles Engagement und Bildungsarbeit z.B. in Form von Workshops, Ausstellungen und Kulturveranstaltungen) und
  - ein naturnahes ökologisch nachhaltiges Leben  
(umweltverträgliche Wohnform, Ressourcen schonende, nachhaltige Nutzung, geringste Bodenversiegelung, Verwendung von ökologischen Baumaterialien, geringer Verbrauch von Strom und Wasser)
- gehen über das bloße Wohnen hinaus.

Zwar ist das Wohnen auch ein bedeutender angestrebter Nutzungszweck, aber die Form des Wohnens und das Gemeinschaftskonzept, dass die Verlagerung vieler Tätigkeiten ins Freie bedeutet sowie vorgesehene Angebote werden nicht mehr durch die in einem Wohngebiet zulässigen Nutzungen gedeckt. Auch weicht die durch die naturnahe Wohnform angestrebte infrastrukturelle Ausstattung des Platzes von den mit einem Wohngebiet verbundenen Standards ab.

Aus diesen Gründen soll ein Sondergebiet „Wagenplatz“ ausgewiesen werden und der Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.2009 entsprechend geändert werden. Dabei muss insbesondere die vertretbare Einordnung in die umgebenen Nutzungen beachtet und gewährleistet werden.

### 2. Verfahrensablauf

Die Öffentlichkeit wurde bereits auf der Ebene der Findung des Standortes für einen Wagenplatz frühzeitig über die Planungsziele informiert. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung am 07.04.2016.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.03.2016 von der Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der erstellten Gutachten ist der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans erarbeitet worden. Die gegebenen Hinweise sind in den Umweltbericht eingeflossen. Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung liegt vor.

Am 12.10.2016 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 13. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte in der Zeit vom 03.11.2016 bis zum 05.12.2016. Während der öffentlichen Auslegung der Planung sind Hinweise und Anregungen der Öffentlichkeit und von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht worden.

Die abwägungsrelevanten Hinweise oder Anregungen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Die auf Flächennutzungsplan – Ebene mögliche Berücksichtigung der Belange ist erfolgt. Das Abwägungsergebnis führte zu keiner Flächennutzungsplan-relevanten Änderung gegenüber dem Entwurf.

Die von der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock am 5.04.2017 beschlossene 13. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung am 27.09.2017 mit einer Maßgabe, Auflagen und Hinweisen genehmigt.

Die Bürgerschaft ist der Maßgabe durch Beschluss am 16.05.2018 beigetreten.

Die Auflagen wurden erfüllt. Dies führt zu keiner Änderung, die ein neues Verfahren erforderte.

Die Art der Nutzung wurde im Plan besser dargestellt. Es wird eingefügt: „Wagenplatz für alternative Wohn- und Lebensformen“.

Auf dem Plan (vorher nur in der Begründung) gibt es jetzt durch das entsprechende Planzeichen einen Hinweis darauf, dass im Geltungsbereich Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Da es sich aber nicht um Flächen handelt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen im Sinne von § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB belastet sind, entfällt die Kennzeichnung bei Übernahme in die Gesamtausfertigung des Flächennutzungsplans.

Auf dem Plan wird zusätzlich auch ein punktuell Planzeichen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dargestellt und verbal ergänzt: „Es sind Beschränkung für die Durchführung lärmrelevanter Tätigkeiten im Freien und für Veranstaltungen erforderlich.“ Auch diese Ergänzung entfällt bei Übernahme in die Gesamtausfertigung des Flächennutzungsplans.

(vgl. auch „Kurzbeschreibung der ermittelten Verhältnisse“ unter 3. Ermittlung der Umweltbelange)

### **3. Ermittlung der Umweltbelange**

Für die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Sondergebietes „Wagenplatz“ im Ortsteil Stadtweide wurde eine Umweltprüfung durchgeführt.

Zur Vorbereitung konkreter Vorhaben wurden teilweise Untersuchungen durchgeführt, die weit über den Detaillierungsgrad eines Flächennutzungsplans liegen und die auf der Maßstabsebene der Flächennutzungsplanung gar nicht dargelegt werden können und die Wirksamkeit des Flächennutzungsplans auch nicht berühren. Die Informationen aus den Gutachten werden aber trotzdem in den Umweltbericht aufgenommen, damit die Verständlichkeit gewahrt und die Umsetzbarkeit des Planungsziels der 13. Änderung des Flächennutzungsplans noch besser unteretzt wird.

#### **Abgrenzung von Untersuchungsraum und -umfang**

Für die Beschreibung und Darstellung der Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. § 1 Abs.6 Nr.7 des BauGB wurde der Geltungsbereich der 13. Änderung als Untersuchungsbereich herangezogen. Zugleich werden auch Auswirkungen erfasst, die auf Grund der Nutzungsänderung über die Plangebietsgrenzen hinausgehen.

#### **Mensch (menschliche Gesundheit, Bevölkerung)**

Ermittlung der Immissionsvorbelastung durch Lärm im Plangebiet, insbesondere durch Gewerbe und Verkehr; Darstellung der Lärmauswirkungen infolge der geplanten Nutzung für angrenzende Erholungs- (Kleingärten) und Wohnnutzungen unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Lärmvorsorge und zum Lärmschutz

#### **Boden**

Umfang der Flächeninanspruchnahme; Beurteilung betroffener Bodentypen; Aussagen zu bestehenden Bodenbelastungen (Vorbelastungen)

#### **Wasser**

Umgang mit anfallendem Oberflächen-/Niederschlagswasser; Aussagen zur Grundwasserdargebot und -belastung

#### **Klima/ Luft**

Aussagen zum Lokalklima; Darstellung der Bestandssituation (Luftqualität, Staubbelastung)

Klimaschutz und Klimawandelanpassung; Einsatzmöglichkeiten erneuerbarer Energieversorgung/-nutzung, energetische/klimatische Bewertung

### **Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt**

Erfassung der Realnutzung und Biotoptypen sowie geschützter Einzelbäume Ermittlung möglicher Betroffenheiten von geschützten Arten; Auswirkungen auf Biotope, Arten und Biodiversität

### **Landschaft (Landschafts- und Ortsbild)**

Einfluss auf das Landschafts- bzw. Ortsbild

### **Kultur- und Sachgüter**

Prüfen des Vorhandenseins und ggf. Auswirkungen; Vorkommen von Bodendenkmale

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB ermittelt worden.

### **Kurzbeschreibung der ermittelten Verhältnisse / Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a BauGB**

Schutzgut	Kurzbeschreibung	Auswirkungen
Tiere/Pflanzen/ biologische Vielfalt	Arten und Biotope mit überwiegend geringem bis mittlerem Schutzgrad/ Biotopwert im Plangebiet	geringes Beeinträchtigungsrisiko durch die geplante Nutzung für diese Schutzgüter
Boden	Inanspruchnahme überwiegend vorbelasteter Böden	geringe Beeinträchtigungsintensität durch Nutzungsänderung
Wechselwirkungen	infolge der Vornutzung (Bodenauftrag, Lagerfläche) sind Auswirkungen auf den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze-Mensch möglich	Vermeidung durch Verzicht auf gärtnerische Nutzung oder durch Überdeckung mit geeignetem Bodenmaterial (Mindeststärke 60 cm) möglich
Wasser	Grundwasser überwiegend nicht geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen	nutzungsbedingte Verschmutzungsfähigung für das GW ist gering
Luft	geringe Vorbelastung	keine relevante Zusatzbelastung durch Nutzungsänderung für die Luftqualität
Klima	untergeordnete klimaökologische Bedeutung der Fläche aufgrund der Flächengröße	keine relevante Beeinträchtigung des Lokalklimas infolge der Nutzungsänderung
Klimawandel/ Klimaschutz	Nutzung erneuerbarer Energien möglich	keine Besonderheiten in Bezug auf Starkregenereignisse, Hitzeperioden und Windverhältnisse
Landschaft(sbild)	visueller Gesamteindruck gestört/ vorbelastet	durch geplante Nutzung geringer Beeinträchtigungs-/ Verfremdungsgrad zu erwarten
Mensch (menschliche Gesundheit, Bevölkerung)	Lärmvorbelastungen sind insgesamt gering, vorhandene Lärmquellen: Gewerbe- und Parkplatznutzung (Orientierungswerte für Mischgebiete werden überwiegend eingehalten)	aufgrund von nutzungsbedingten Besonderheiten (z.B. Kulturveranstaltungen) können Beeinträchtigungen durch Lärm verursacht werden – zur Konfliktvermeidung sind vertragliche Regelungen zur Nutzung bzw. zu Veranstaltungen zu vereinbaren
Vermeidung und Ausgleich / Eingriffsregelung nach BNatSchG	Möglichkeiten zur Vermeidung und zum Ausgleich werden aufgezeigt	

#### **4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Darlegung der Abwägungsentscheidung**

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit Hinweise und Anregungen zur Änderung vorgebracht.

Die abwägungsrelevanten Hinweise und Anregungen wurden geprüft und die privaten und öffentlichen Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Eingegangene Hinweise und Anregungen gab es während der Öffentlichkeitsbeteiligung insbesondere zur städtebaulichen Einordnung und Größe der Sondergebietsfläche.

Insbesondere wurde in der Abwägung dargelegt, dass nicht von einer Unverträglichkeit heranrückender Wohngebiete und einem Sondergebiet „Wagenplatz“ ausgegangen werden muss. Unabhängig von der zeitlichen Einordnung ist und bleibt daher für die verbleibende Wohnbaufläche der Wohnbaufläche W.8.10 des Flächennutzungsplans die Wohnungsbauentwicklung das Planungsziel. Dies ist insbesondere auch in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt worden. Es wurde festgestellt, dass es durch bestimmte mögliche Nutzungen im Bereich des Wagenplatzes selbst zu Überschreitungen von Orientierungswerten außerhalb des Plangebietes kommen könnte. Durch Vorgaben und Regelungen zu den Veranstaltungen (u.a. Beschränkung der Teilnehmeranzahl, zeitliche Vorgaben, Verzicht auf Beschallungsanlagen) können die Orientierungswerte an der umliegenden und potenziellen Bebauung im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten werden. Diese und weitere konkrete Vorgaben können im privatrechtlichen Vertrag zwischen Vermieter (Stadt) und Mieter aufgenommen und geregelt werden.

Bei der Standortwahl des Wagenplatzes wurde weiter beachtet, dass es keine Konflikte zwischen den absehbaren künftigen Erschließungstrassen der neuen Wohngebiete und auch weiteren Planungen zur Umsetzung des Flächennutzungsplans gibt.

Die auf Flächennutzungsplanebene mögliche Berücksichtigung der Belange ist erfolgt.

Hinweise für konkrete Vorhaben können erst auf der nachfolgenden Ebene verbindlicher Planungen (Mietvertrag, Bebauungsplan, Planfeststellungsverfahren, Anlagengenehmigungen) Beachtung finden.

Das Abwägungsergebnis führt im Plan zu keiner Änderung gegenüber dem Entwurf.

Auch in der Begründung erfolgt keine Änderung in Bezug auf die Inhalte der 13. Änderung des Flächennutzungsplans. Lediglich werden in die Begründung zum besseren Verständnis teilweise Aussagen, die Gegenstand der Abwägung sind, klarstellend bzw. ergänzend übernommen.

Durch das Verfahren zur Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans hat sich gezeigt, dass sich der gewählte Standort, der Ergebnis einer stadtweiten Untersuchung war und sich durch eine verkehrsgünstige Lage sowie eine gute Einordnung in die umgebenen Nutzungen auszeichnet, zur Ausweisung eines Wagenplatzes und damit zur Umsetzung des Planungsziels geeignet ist.

Hansestadt Rostock, den 23.06.2018

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft  
Im Auftrag

Ralph Müller