

# Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock Erläuterungsbericht





## Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

mit dem Flächennutzungsplan wird die räumliche Entwicklung der Hansestadt mit ihren über 200.000 Einwohnern und ihrer Fläche von 180 Quadratkilometern beschrieben. Der Flächennutzungsplan bildet damit den Rahmen für die kommunalen Bebauungspläne und Fachpläne für die kommenden 15 Jahre.

Am 01.03.2006 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock den Flächennutzungsplan, der mit seiner Ergänzung und seinen Änderungen in der Fassung der Neubekanntmachung vom 01.12.2009 nunmehr vorliegt.

Die Hansestadt Rostock hat mit dem vorliegenden Planwerk die Voraussetzungen geschaffen, für die kommenden Jahre die Maßnahmen und Vorhaben umzusetzen, die für die weitere Entwicklung notwendig und geboten sind. Eine der wichtigsten Aufgaben hierbei ist es, vorausschauende Planung zu betreiben und die zukünftigen Entwicklungen vorzubereiten.

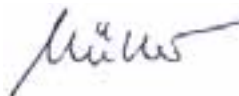
Bei der Erstellung des Plans wurden eine Vielzahl von Belangen eingearbeitet, Gespräche und Beteiligungen geführt, bis am Ende ein abgestimmtes und in sich stimmiges Planwerk entstanden ist.

Obwohl für Einzelpersonen nicht rechtsverbindlich hat das Planwerk dennoch eine grundlegende steuernde und koordinierende Funktion für die städtische Entwicklung und darüber hinaus auch für die mit ihr verbundene Region.

Die Hansestadt Rostock als Regiopole des Landes Mecklenburg-Vorpommern steht für ihre Bürgerinnen und Bürger – aber auch für die Einwohnerinnen und Einwohner des Landes – in der Verantwortung, Motor der wirtschaftlichen Entwicklung des Landes zu sein. Dieser Aufgabe wollen wir mit dem Flächennutzungsplan gerecht werden.



Roland Methling  
Oberbürgermeister



Ralph Müller  
Leiter des Amtes für Stadtentwicklung,  
Stadtplanung und Wirtschaft

<b>1.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>9</b>
1.1	Anlass der Planaufstellung	10
1.2	Rechtsgrundlagen und Elemente des Flächennutzungsplans	10
1.3	Kartengrundlage und Geltungsbereich	11
1.4	Planungsgrundlagen der Hansestadt Rostock	11
1.5	Aufgaben und Grundsätze	12
1.6	Aufstellungsverfahren	13
<b>2.</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>15</b>
2.1	Einführung	16
2.2	Ziel	16
2.2.1	Überfachliche Ziele	16
2.2.2	Fachliche Ziele	18
<b>3.</b>	<b>Naturräumliche Bedingungen, Umweltsituation und Nutzungseinschränkungen</b>	<b>23</b>
3.1	Lage	24
3.2	Naturräumliche Gliederung	24
3.3	Topographie und Geologie	25
3.4	Vegetation und Tierwelt	26
3.4.1	Vegetation	26
3.4.2	Tierwelt	26
3.5	Böden	27
3.5.1	Charakterisierung/Situation	27
3.5.2	Altlasten	27
3.5.3	Kampfmittel	30
3.6	Klima und Luft	30
3.7	Wasser	31
3.7.1	Oberflächenwasser	31
3.7.2	Grundwasser	31
3.8	Lärm	31
<b>4.</b>	<b>Städtebauliche Entwicklung</b>	<b>33</b>
4.1	Geschichte der Hansestadt Rostock	34
4.2	Stadtstruktur	35
4.3	Leitbilder der städtebaulichen Entwicklung	36
4.3.1	Leitlinien zur Stadtentwicklung	36
4.3.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	37
4.4	Stadtgliederung im Flächennutzungsplan	38
<b>5.</b>	<b>Einwohner- und Erwerbstätigenentwicklung</b>	<b>41</b>
5.1	Einwohnerentwicklung	42
5.1.1	Einwohnerstruktur	42
5.1.2	Einwohnerentwicklung	44
5.2	Erwerbstätigenentwicklung	46
5.2.1	Erwerbstätigenstruktur	46
5.2.2	Erwerbstätigenentwicklung	47
<b>6.</b>	<b>Wohnbauflächen</b>	<b>49</b>
6.1	Nutzungszweck	50
6.2	Bestandsdarstellung	50
6.3	Bedarfsermittlung	51
6.3.1	Ausgangsdaten	51
6.3.2	Bedarfsrechnung nach Nachholbedarf, Flexibilität und Ersatz	52
6.3.3	Bedarfsrechnung gemäß ISEK	54
6.3.4	Folgerung	54
6.4	Flächenausweisungen	55

<b>7.</b>	<b>Zentrenkonzept</b> .....	<b>61</b>
7.1	Zentrenstruktur .....	62
7.2	Verkaufsflächenentwicklung/Aussagen des Einzelhandelsgutachtens .....	66
7.3	Flächenausweisungen .....	69
7.3.1	Kerngebiete .....	69
7.3.2	Sondergebiete Großflächiger Einzelhandel .....	70
<b>8.</b>	<b>Gemischte Bauflächen</b> .....	<b>73</b>
8.1	Nutzungszweck .....	74
8.2	Gemischte Bauflächen und Mischgebiete .....	74
8.2.1	Bestandsdarstellung .....	74
8.2.2	Bedarf und Flächenausweisung .....	75
8.3	Kerngebiete .....	76
<b>9.</b>	<b>Gewerbliche Bauflächen und Gewerbegebiete</b> .....	<b>79</b>
9.1	Nutzungszweck .....	80
9.2	Bestandsdarstellung .....	81
9.3	Bedarfsermittlung .....	82
9.4	Flächenausweisungen .....	84
<b>10.</b>	<b>Sondergebiete, die der Erholung dienen</b> .....	<b>87</b>
10.1	Allgemeine Darstellungen .....	88
10.2	Wochenendhausgebiete .....	88
10.3	Ferienhausgebiete .....	90
10.4	Campingplatzgebiete .....	90
10.5	Sondergebiete Freizeit .....	91
<b>11.</b>	<b>Sonstige Sondergebiete</b> .....	<b>93</b>
11.1	Allgemeine Darstellungen .....	94
11.2	Gewerblichen Zwecken dienende Sondergebiete .....	94
11.2.1	Sondergebiet Hafen .....	94
11.2.2	Sondergebiet Hafengewerbe .....	96
11.2.3	Sondergebiet Güterverkehrszentrum .....	96
11.2.4	Sondergebiet Werft .....	97
11.2.5	Sondergebiet Photovoltaikanlagen .....	97
11.3	Touristischen Zwecken dienende Sondergebiete .....	98
11.3.1	Sondergebiet Messe .....	98
11.3.2	Sondergebiet Stadthafen .....	98
11.3.3	Sondergebiet Mittelmole .....	98
11.3.4	Sondergebiete Beherbergung .....	99
11.3.5	Sondergebiete Sport .....	100
11.3.6	Sondergebiet Yachthafen .....	100
11.3.7	Sondergebiet Maritime Dienstleistungen .....	101
11.4	Wissenschaftlichen Zwecken dienende Sondergebiete .....	102
11.4.1	Sondergebiet Universität .....	102
11.4.2	Sondergebiet Bildung .....	103
11.4.3	Sondergebiet Wissenschaft .....	104
11.5	Bundeseinrichtungen .....	105
11.6	Klinikgebiete .....	106
11.7	Großflächige Handelseinrichtungen .....	106
<b>12.</b>	<b>Flächen für den Gemeinbedarf</b> .....	<b>109</b>
12.1	Nutzungszweck .....	110
12.2	Öffentliche Verwaltung, Feuerwehr .....	111
12.2.1	Stadtverwaltung Rostock .....	111
12.2.2	Feuerwehr .....	111
12.2.3	Sicherheitswesen .....	112
12.2.4	Sonstige Einrichtungen des Landes und des Bundes .....	114
12.3	Schulen .....	115

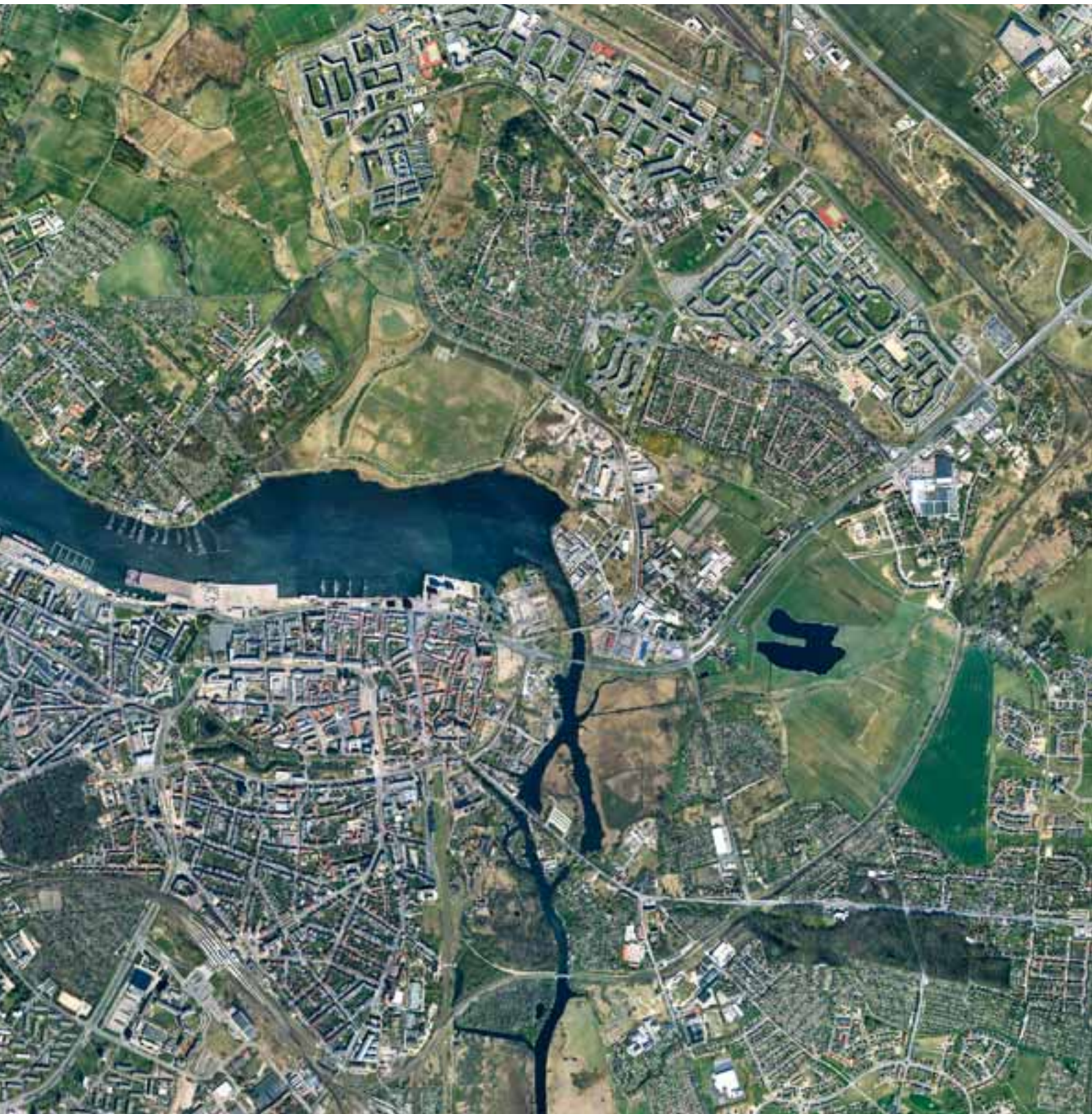
12.3.1	Ausgangslage und spezielle Planungsziele .....	115
12.3.2	Allgemeine schulische Einrichtungen .....	115
12.3.3	Besondere schulische Einrichtungen .....	118
12.3.4	Berufliche Schulen .....	119
12.3.5	Volkshochschulen .....	119
12.4	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen .....	120
12.4.1	Ausgangslage und spezielle Planungsziele .....	120
12.4.2	Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe .....	120
12.4.3	Stationäre und teilstationäre Pflege- und Fördereinrichtungen für ältere Menschen .....	122
12.4.4	Pflegeheime, Wohnheime und Werkstätten für behinderte Menschen .....	124
12.4.5	Einrichtungen der Obdachlosenhilfe .....	124
12.4.6	Einrichtungen für Aussiedler, Emigranten und Asylsuchende .....	124
12.5	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen .....	125
12.6	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen .....	126
12.7	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen .....	128
12.8	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen .....	129
<b>13.</b>	<b>Verkehr .....</b>	<b>131</b>
13.1	Allgemeine Darstellungen .....	132
13.2	Verkehrliche Leitvorstellungen .....	132
13.3	Straßenverkehrsflächen .....	133
13.4	Ruhender Verkehr .....	136
13.5	Bahnanlagen .....	138
13.6	Öffentlicher Personennahverkehr .....	138
13.7	Luftverkehr .....	140
13.8	Schiffsverkehr .....	141
13.9	Fußgänger- und Radverkehr .....	142
<b>14.</b>	<b>Technische Infrastruktur .....</b>	<b>145</b>
14.1	Allgemeine Darstellung .....	146
14.2	Wasserversorgung .....	146
14.3	Abwasserentsorgung .....	147
14.3.1	Allgemeine Hinweise .....	147
14.3.2	Flächen mit zentraler Abwasserbeseitigung .....	147
14.3.3	Flächen ohne zentrale Abwasserbeseitigung .....	147
14.3.4	Niederschlagswasser .....	148
14.4	Elektroenergie .....	148
14.5	Fernwärme .....	149
14.6	Erdgas .....	150
14.7	Windenergie .....	150
14.8	Telekommunikation .....	152
14.9	Abfallwirtschaft .....	154
14.9.1	Ausgangslage und Zielsetzung .....	154
14.9.2	Abfallwirtschaftliche Anlagen .....	155
14.10	Ablagerungen .....	155
<b>15.</b>	<b>Grünflächen .....</b>	<b>157</b>
15.1	Allgemeine Darstellungen .....	158
15.2	Gesamtstruktur .....	158
15.3	Parkanlagen, Zoo .....	161
15.4	Kleingärten .....	164
15.5	Friedhöfe .....	165
15.6	Sport- und Spielplätze .....	166
15.7	Strand .....	169
15.8	Naturnahe Grünflächen .....	169
<b>16.</b>	<b>Flächen für den Wald .....</b>	<b>171</b>
16.1	Nutzungszweck, Allgemeine Darstellungen .....	172
16.2	Bestand .....	172
16.3	Entwicklungsziel .....	173
16.4	Bewirtschaftung und Flächenausweisung .....	174

<b>17.</b>	<b>Flächen für die Landwirtschaft</b>	<b>177</b>
17.1	Allgemeine Darstellungen	178
17.2	Bestand	178
17.3	Entwicklung und Flächenausweisungen	179
<b>18.</b>	<b>Wasserflächen und Gewässerschutz</b>	<b>181</b>
18.1	Allgemeine Darstellungen	182
18.2	Gewässerschutz	182
18.2.1	Allgemeiner Gewässer- und Küstenschutz	182
18.2.2	Trinkwasserschutz	184
18.2.3	Hochwasserschutz	186
18.3	Wasserflächen mit Hafennutzung	188
18.4	Standorte für Liegeplatzanlagen, Uferentwicklung	188
<b>19.</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege</b>	<b>191</b>
19.1	Allgemeine Darstellungen	192
19.2	Schutzgebiete, Schutzobjekte	192
19.2.1	FFH-Gebiete	193
19.2.2	Naturschutzgebiete	194
19.2.3	Landschaftsschutzgebiete	194
19.2.4	Geschützte Landschaftsbestandteile	196
19.2.5	Naturdenkmale	197
19.2.6	Geschützte Biotope und Geotope	198
19.2.7	Alleen und einseitige Baumreihen	199
19.3	Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	199
<b>20.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>203</b>
20.1	Allgemeine Darstellungen	204
20.2	Schutz der Lufthygiene und des Mikroklimas	204
20.3	Lärmschutz	205
20.4	Schutz vor Elektrosmog	208
<b>21.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>211</b>
21.1	Allgemeine Darstellungen	212
21.2	Bodendenkmale	214
21.3	Kulturdenkmale, Einzeldenkmale	214
21.4	Kulturdenkmale, Denkmalbereiche	215
<b>22.</b>	<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>217</b>
<b>23.</b>	<b>Anhang</b>	<b>221</b>
23.1	Abbildungsverzeichnis	222
23.2	Tabellenverzeichnis	222
23.3	Verzeichnis der Beipläne zum Flächennutzungsplan	224
23.4	Quellenverzeichnis	224
23.4.1	Richtlinien und Verordnungen der Europäischen Union	224
23.4.2	Rechtsgrundlagen des Bundes	224
23.4.3	Rechtsgrundlagen des Landes Mecklenburg-Vorpommern	225
23.4.4	Beschlüsse der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock	226
23.4.5	Materialien der Stadtverwaltung Rostock	226
23.4.6	Literaturangabe sonstiger Quellen	227
23.5	Abkürzungsverzeichnis	228
23.6	Begründung der 1. Ergänzung für die Bereiche Krummendorf und Herweghstraße	233
23.7	Begründung der 1. Änderung für den Bereich der Teilfläche der ehemaligen Neptunwerft	237
23.8	Begründung der 2. Änderung für den Bereich Erweiterung der Sondergebietsflächen im Überseehafen	245
23.9	Begründung der 3. Änderung für den Bereich der gewerblichen Baufläche 16.2 und des Sondergebietes SO.16.1 - GVZ	275





# 1. Grundlagen



## 1.1 Anlass der Planaufstellung

In den Jahren 1977-1990 wurde der Generalbebauungsplan der Hansestadt Rostock erarbeitet und mit Ratsbeschluss 1990 (Bestätigung durch Senatsbeschluss vom 18.06.1990) als Planungsgrundlage bestätigt.

Mit dem Einigungsvertrag ist durch den § 246a Abs. 5 BauGB a.F. i.V.m. § 64 Abs. 1 Nr. 1 Bauzulassungsverordnung (BauZVO) die Überleitung dieses Planes geregelt worden. Der nach § 233 Abs. 3 BauGB fortgeltende Generalbebauungsplan stellte nach 1990 als vorbereitender Bauleitplan die Grundlage der städtischen Entwicklungsplanung dar.



Durch die neuen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Erfordernisse veränderten sich in diesem Zeitraum grundsätzliche Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung:

- Rückgang der Bevölkerungszahl und Änderung der Bevölkerungsstruktur;
- Wandel der wirtschaftlichen Entwicklung innerhalb ganzer Industriezweige und Profilierung der wirtschaftlichen Schwerpunkte neuer Wissenschafts- und Technologiebereiche;

- Veränderung der Ansprüche an Wohnformen, -größen und -lagen;
- Sensibilisierung für umweltorientiertes Verhalten und Planen;
- Nachholbedarf an technischer Infrastruktur;
- Erweiterung der Ansprüche an Freizeit- und Erholungseinrichtungen und -möglichkeiten;
- Erhöhung der Verkehrsströme und -mengen durch Änderung des Verkehrsverhaltens und der Verkehrsmittelwahl.

Dadurch entsprach der rechtskräftige Plan in zunehmendem Maße in Teilbereichen der Stadt nicht mehr den neu definierten Zielen einer ökologischen und zukunftsorientierten Stadtentwicklung.

Durch konkrete Planungen führte das bereits in den vergangenen Jahren zu einer großen Anzahl von Herausnahmen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans (letzte Änderung am 28.05.2002), die inzwischen in ihrer Gesamtheit die Grundzüge der Planung berühren.

Problematisch ist auch, dass die Darstellungen des Generalbebauungsplans nicht den Darstellungen der Planzeichenverordnung entsprechen, nicht das gesamte Stadtgebiet umfassen und teilweise durch die unterschiedlichen Begriffsbestimmungen nicht eindeutig der Systematik des BauGB zuzuordnen sind.

Deshalb soll gemäß Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock Nr. 533/36/1992 vom 14.07.1992, ergänzt durch den Beschluss Nr. 983/37/1996 vom 04.12.1996 der übergeleitete Flächennutzungsplan den Bedürfnissen der Stadtentwicklung angepasst werden.

Aufgrund des Umfangs der Änderungen wurde die Form der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gewählt.

## 1.2 Rechtsgrundlagen und Elemente des Flächennutzungsplans

Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§2 Abs.1 BauGB).

Die rechtlichen Grundlagen für die Erarbeitung des Flächennutzungsplans sind:

- das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 OLG-Vertretungsänderungsgesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) m.W.v. 01.08.2002
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990

- die **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock wird nach den Rechtsvorschriften des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27.08.1997 aufgestellt. Das Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung findet keine Anwendung.

Die Elemente des Flächennutzungsplanes sind:

- die Planzeichnung sowie
- der Erläuterungsbericht.

### 1.3 Kartengrundlage und Geltungsbereich

**Kartengrundlage** ist die Topographische Grundkarte im Maßstab 1:10.000. Der Flächennutzungsplan wird jedoch im Maßstab 1:20.000 ausgefertigt.

Die Ermittlung der im Erläuterungsbericht verwendeten Flächenangaben erfolgt auf der Grundlage dieser Karte.

Dadurch sind Abweichungen zu Flächenangaben des Statistischen Jahrbuches und Angaben von Fachplanungen (z. B. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht) möglich, die in anderer Weise ermittelt wurden. Die Abweichungen sind für die Aussagen des Flächennutzungsplans jedoch ohne Belang.

Der Flächennutzungsplan stellt nach § 5 BauGB »...für das ganze Gemeindegebiet die sich aus

der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung ...« dar. Die durch das amtliche Kataster festgelegte Grenze zu den Nachbargemeinden ist zugleich die Geltungsbereichsgrenze des Flächennutzungsplans der Hansestadt Rostock.

Die Geltungsbereichsgrenze verläuft entlang der Mittelwasserlinie an der Ostsee entlang des Strandes. Von der Hansestadt Rostock katastermäßig erfasste Flächen der Ostsee werden nicht in den Geltungsbereich einbezogen, da Flächen der Ostsee nicht überplant werden können. Im Bereich des inkommunalisierten Jachthafens Hohe Düne und des exkommunalen Bereiches im Bereich Seekanal zwischen der Ost- und Westmole wird der Geltungsbereich entsprechend der jeweiligen Verwaltungsverfahren zur Grenzfeststellung dargestellt.

### 1.4 Planungsgrundlagen der Hansestadt Rostock

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock hat koordinierende und integrative Aufgaben, in dem er verschiedene Planungen koordiniert und konkurrierende Nutzungsansprüche, wo dies möglich ist, auf der gesamtstädtischen Ebene ausräumt bzw. löst.

Die Hansestadt Rostock erarbeitet zur Lösung kommunaler Aufgaben eine Vielzahl von Planungen, Konzepten und Fachgutachten. Diese fließen in die Erarbeitung des Flächennutzungsplans, soweit dies die Darstellungsebene zulässt, ein.

Dem Flächennutzungsplan liegen u.a. die nachfolgend aufgeführten Planungen zugrunde:

- die Leitlinien zur Stadtentwicklung,
- der Landschaftsplan,
- das Integrierte Gesamtverkehrskonzept
- der Nahverkehrsplan inkl. Teilfortschreibung,
- der Schulentwicklungsplan inkl. Teilfortschreibung,
- das Bodenschutzkonzept,
- das Lärminderungsprogramm,
- der Rahmenplan Überseehafen,
- die Studie zum Hafentwicklungsplan 2010,



- die Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung bis 2010,
- der langfristige Gewerbeflächenbedarf der Hansestadt Rostock 2010,
- das Umweltqualitätszielkonzept.

Die oben genannten Pläne, Konzepte bzw. Gutachten sind Anlagen des Flächennutzungsplans und werden von diesem berücksichtigt. Darüber hinaus werden auch andere kommunale Planungen und Konzepte sowie Gutachten soweit

sie Auswirkungen auf die Darstellung des Flächennutzungsplans haben berücksichtigt; ebenso sind die Darstellungen des Flächennutzungsplans in den jeweiligen Fachplänen zu berücksichtigen.

Bei einer Änderung der oben genannten Pläne, Konzepte bzw. Gutachten ist zu prüfen, ob dies auch eine Änderung oder Ergänzung der Darstellungen des Flächennutzungsplans bzw. des Erläuterungsberichts erforderlich macht.

<sup>1</sup> Die genauen Rechtsgrundlagen finden sich in Kapitel 23.4 Quellenverzeichnis

## 1.5 Aufgaben und Grundsätze

Aufgabe des Flächennutzungsplans ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan soll die nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

### Der Flächennutzungsplan als **vorbereitender Bauleitplan**

- gilt für das gesamte Gemeindegebiet,
- soll die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den **Grundzügen** darstellen,
- muss sich den **Zielen der Raumordnung und Landesplanung** anpassen,
- ist mit den **Nachbargemeinden** abzustimmen,
- übernimmt und koordiniert **Fachplanungen** für das Gemeindegebiet (nachrichtliche Übernahmen),
- erfasst die Entwicklung für einen **Zeitraum** von 10-15 Jahren,
- ist lediglich **behördenverbindlich** (Vorentscheidung für künftige Planungen der Stadt und der Träger öffentlicher Belange), gibt dem einzelnen Bürger kein Baurecht,
- ermöglicht innerhalb der Grundzüge eigenständiges Planen (**Entwicklung von Bebauungsplänen** aus dem Flächennutzungsplan).

Als Plan für die Umsetzung übergeordneter Planungen und für die Steuerung nachfolgender Planungen ist der Flächennutzungsplan **Gesamtplan der Stadtentwicklung** und der stadträumlichen Struktur insoweit, als er auf die Bodennutzung bezogen ist.

Der Flächennutzungsplan hat durch seine besondere Stellung im Gefüge der kommunalen Planungen keine **Rechtsnormqualität**.

Der Flächennutzungsplan als hoheitliche Maßnahme der Hansestadt Rostock ist nur verwaltungsintern bindend, insbesondere für die Entwicklungspflicht von Bebauungsplänen.

Für die beteiligten Träger öffentlicher Belange, die den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht widersprochen haben, besteht nach § 7 BauGB eine Anpassungspflicht ihrer Planungen an die Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Für die einzelnen Bürgerinnen und Bürger der Hansestadt Rostock entfalten die Darstellungen des Flächennutzungsplans keine direkte Rechts-

wirkung. Für die Beurteilung auf dem Grundstücksmarkt, Vorkaufsrechte oder Bauvorhaben im Außenbereich können die Ausweisungen jedoch Wirkung entfalten.

Aufgabe des Flächennutzungsplans ist es, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nur in ihren **Grundzügen** darzustellen. Daher erfolgen die Darstellungen mit der notwendigen Genauigkeit, aber auch mit möglichst großer Generalisierung (Bereichs- und Entwicklungscharakterisierung), um die erforderliche Flexibilität der städtischen Planung zu erhalten. Daher werden keine parzellenscharfen Ausweisungen vorgenommen:

**Darstellungen** der einzelnen Nutzungsarten erfolgen nur bei einer eigenständigen Flächengröße von mehr als 1 ha. Kleinere Flächen werden den Nutzungen, deren allgemeiner Zweckbestimmung sie entsprechen oder aus denen sie entwickelbar sind, zugeordnet, da sie in der Regel keine Grundzüge der städtischen Planung berühren. Die Darstellung einer Fläche unter 1 ha ist jedoch im Einzelfall aufgrund besonderer städtebaulicher Gründe planerisch sinnvoll und notwendig.

**Kennzeichnungen** dienen der erweiterten Präzisierung von Flächendarstellungen. Flächen, deren bauliche Nutzung nur unter Beachtung besonderer Umstände möglich ist, sind zu kennzeichnen. Kennzeichnungen sind insbesondere vorgesehen für Flächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist und für Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Diese Kennzeichnungen werden als Warnfunktion auch außerhalb der Bauflächen dargestellt.

**Nachrichtliche Übernahmen** sind nach anderen Gesetzen festgesetzte Planungen und Nutzungsregelungen. Diese Übernahmen (z.B. Denkmalschutz) sind in der Regel eine zwingende Verpflichtung. Andererseits besteht eine Anpassungspflicht der öffentlichen Planträger an die Ausweisungen eines wirksamen Flächennutzungsplans. Nachrichtliche Übernahmen sind entsprechend gekennzeichnet.

**Vermerke** erfolgen im Flächennutzungsplan für Fachplanungen in Aufstellung, die einen verfestigten Erkenntnisstand aufweisen. Vermerke sind lediglich ein Hinweis auf beabsichtigte Fachplanungen und stellen noch keine für die Kommune verbindlichen Aussagen dar.



## 1.6 Aufstellungsverfahren

Die allgemeinen Vorschriften zur Aufstellung eines Bauleitplans werden in den §§ 1-4 und 6 BauGB regelt.

1. Der Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock Nr. 533/36/1992 vom 14.07.1992, ergänzt durch den Beschluss Nr. 983/37/1996 vom 04.12.1996 leitete das Verfahren ein.
2. Gemäß § 3 BauGB wurden die Bürger sowie gemäß § 4 BauGB die Träger öffentlicher Belange frühzeitig bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplans beteiligt. Der Vorentwurf wurde vom 20.05.2003 bis 13.06.2003 öffentlich ausgelegt. Die Flächennutzungspläne der Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB untereinander abgestimmt. Dies erfolgte mit dem Vorentwurf vom März 2003.
3. Nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wurde der 1. Entwurf des Flächennutzungsplans erstellt. Der 1. Entwurf des Flächennutzungsplans wurde mit Erläuterungsbericht von der Bürgerschaft am 31.03.2004 für die Dauer eines Monats zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Es wurde darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Auslegung jedermann erneut Gelegenheit gegeben wird, Anregungen vorzubringen.
4. Die öffentliche Auslegung des 1. Entwurfs fand vom 28.05.2004 bis zum 02.07.2004 statt.
4. Nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wurde der 1. geänderte Entwurf des Flächennutzungsplans mit Erläuterungsbericht erstellt. Der 1. geänderte Entwurf des Flächennutzungsplans wurde mit Erläuterungsbericht vom 29.09.2005 bis zum 14.10.2005 erneut ausgelegt. Es wurde darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Auslegung jedermann erneut Gelegenheit gegeben wird, Anregungen vorzubringen. Anregungen sind nur für die gegenüber dem 1. Entwurf geänderte Flächen zulässig.
5. Die hierbei geäußerten privaten und öffentlichen Belange sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB erneut gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.
6. Nach Abwägung aller vorgebrachten Anregungen fasst die Bürgerschaft den abschließenden Beschluss über die Abwägung und den Flächennutzungsplan einschließlich des Erläuterungsberichts.
7. Nach der Genehmigung durch das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V tritt der Flächennutzungsplan mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.



## 2. Raumordnung und Landesplanung



## 2.1 Einführung

Bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplans sind Vorgaben durch die Raumordnung des Bundes und des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu beachten. »Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen« (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Rechtsvorschriften hierfür sind:

- das **Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung vom 28.4.1993
- das **Landesplanungsgesetz (LPIG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.5.1998

Die Ziele der Raumordnung des Bundes und des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind hierbei zu beachten, die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind zu berücksichtigen.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern konkretisiert die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des Bundes durch die Landesplanung. In den Ländern, deren Gebiet die Verflechtungsbereiche mehrerer zentraler Orte oberster Stufe umfasst, sind zudem Regionalpläne aufzustellen (Regionalplanung); die Regionalpläne konkretisieren die Ziele und

Grundsätze der Raumordnung in ihrem Verflechtungsbereich. Für Rostock sind daher als Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung beachtlich:

- das **Landesraumentwicklungsprogramm (LEP)** vom 30.05.2005 und
- das **Regionale Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP MM/R)** vom 18.10.1994 sowie die erste Teilfortschreibung vom 08.03.1999.

Das Regionale Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP MM/R) umfasst den Bereich der Hansestadt Rostock sowie die Kreise Güstrow und Bad Doberan.

Die Ziele des LROP und des RROP MM/R sind grundsätzlich für alle Behörden und öffentlichen Planungsträger sowie Gebietskörperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen verbindlich. Sie können nicht abgewogen werden. Grundsätze und sonstige Erfordernisse sind zu berücksichtigen.

Dies gilt insbesondere bei der Erarbeitung und Aufstellung von Bauleitplänen, wie dem Flächennutzungsplan.

## 2.2 Ziel

### 2.2.1 Überfachliche Ziele

In der Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock unterscheidet man zwischen mehreren Raumkategorien:

- Stadt-Umland-Raum Rostock gem. Nr. 3.1.2 LEP,
- ländlicher Raum gem. Nr. 3.1.1 LEP,
- Tourismusraum gem. Nr. 3.1.3 LEP sowie
- Landwirtschaftsraum gem. Nr. 3.1.4 LEP.

Darüber hinaus besteht ein System zentralörtlicher Strukturen in der Planungsregion. Die Hansestadt Rostock bildet dabei als zentraler Ort höherer Zentralität das einzige Oberzentrum in der Planungsregion und ist als wirtschaftliches, soziales und kulturelles Zentrum ihres Verflechtungsbereiches so zu entwickeln, dass sie den räumlichen Schwerpunkt der Wirtschaftsentwicklung und Siedlungstätigkeit bildet. Als zentraler Ort höherer Zentralität nimmt Rostock gleichzeitig Funktionen zur Abdeckung des gehobenen und des Grundbedarfes wahr.

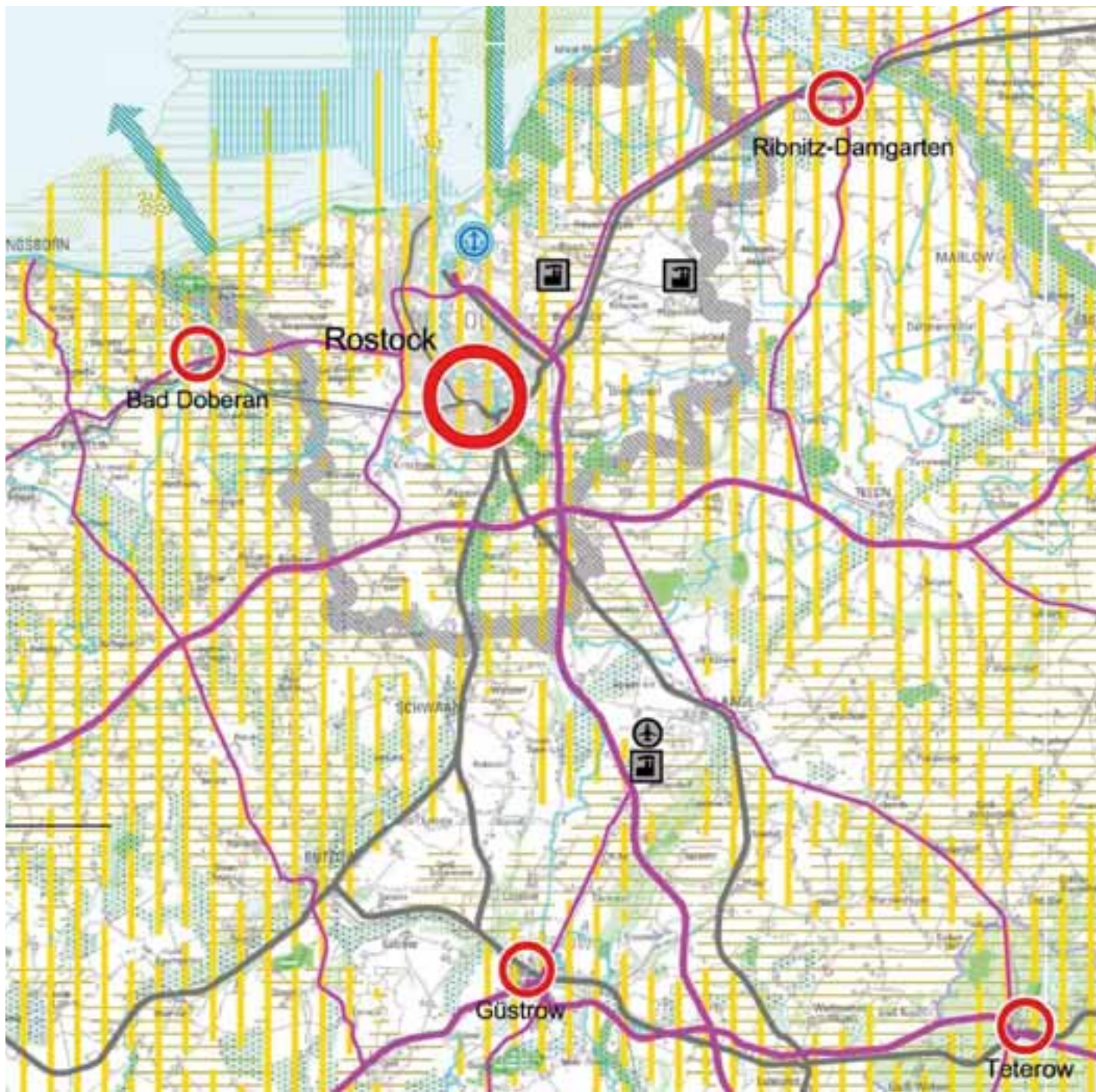
Für die Hansestadt Rostock ist ein Stadt-Umland-Raum ausgewiesen, der die umliegenden Nachbargemeinden gem. Nr. 3.1.2 Abbildung 5 LEP umfasst.

Als Mittelzentren sind Güstrow, Bad Doberan, Ribnitz-Damgarten sowie Teterow ausgewiesen, die mit ihren Mittelbereichen den Verflechtungsbereich des Oberzentrums bilden. Die räumliche Konzentration von Entwicklungen der öffentlichen und privatwirtschaftlichen Infrastruktur auf die zentralen Orte gewährleistet deren wirtschaftliche Tragfähigkeit.

Dies betrifft insbesondere die Bündelung von Versorgungs-, Bildungs-, Sozialeinrichtungen, kulturellen Einrichtungen und Wohn- und Arbeitsstätten.

Das Landesraumentwicklungsprogramm bzw. das Regionale Raumordnungsprogramm MM/R benennt großräumige bzw. überregionale Achsen, die die transnationale raumordnerische und wirtschaftliche Zusammenarbeit abbilden.





**Raumordnerische Festlegungen**

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Stadt-Umland-Räume
- Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie
- großräumiges Straßennetz
- großräumiges Straßennetz - geplante Trasse
- großräumiges Straßennetz - geplante Verbindung
- überregionales Straßennetz
- überregionales Straßennetz - geplante Trasse

- großräumiges Schienennetz
- großräumiges Schienennetz - geplante Trasse
- überregionales Schienennetz
- überregionales Schienennetz - geplante Trasse
- Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege
- Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern
- Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege
- Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern
- Vorbehaltszeit Tourismus
- Vorbehaltsgebiet Tourismus und Küstenraum

- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet Trinkwasser
- Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz
- marines Eignungsgebiet für Windenergieanlagen
- marines Vorranggebiet Rohstoffsicherung
- marines Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung
- marines Vorbehaltsgebiet Leitungen

**Nachrichtliche Übernahmen**

- EU - Vogelschutzgebiet
- Fauna - Flora - Habitatgebiet
- wichtige Seeverkehrsverbindung
- Reede
- große militärische Anlage
- Begrenzung des Küstenmeeres
- Grenze der deutschen Ausschließlichen Wirtschaftszone (AWZ)
- wichtige Binnenwasserstraße
- Regionallughafen
- Regionallughplatz
- überregional bedeutsamer Hafen
- regional bedeutsamer Hafen
- bedeutsamer Binnenhafen

**Beiplan 1 | Raumordnung Region Rostock**

Überregionale Achsen unterstützen dabei die großräumigen Entwicklungsachsen. Die Achsen fördern die Integration des Landes in die europäischen Raum- und Wirtschaftsentwicklung. Diese Achsen sind:

1. großräumige gem. LEP:
  - (Lübeck) - Wismar - Rostock - Stettin sowie
  - (Skandinavien) - Rostock - Güstrow - (Berlin).
2. überregionale gem. RREP MM/R:
  - Rostock - Sanitz - Tessin - Gnoien - (Demin),
  - Rostock - Laage - Teterow

### 2.2.2 Fachliche Ziele

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock ist eine Vielzahl allgemeiner fachlicher Ziele genannt, deren Einhaltung keine konkreten Darstellungen im Flächennutzungsplan erfordern. Im Weiteren werden daher lediglich die raumordnerischen Ziele genannt, die Auswirkungen auf Darstellungen im Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock haben.



Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zum Erhalt des Lebensraumes der Menschen, des Naturraumes und einer gesunden Umwelt in ihrer Komplexität und Verknüpfung zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Aus diesem Grund sind im RROP MM/R **Vorsorgeräume und Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege** ausgewiesen. Im Bereich der Hansestadt Rostock liegen die Schwerpunkte der Vorranggebiete Naturschutz und Land-

schaftspflege in der Rostocker Heide (NSG Heiliger See und Hütelmoor, Radensee und Schnattermann), im Bereich Diedrichshagen sowie im Bereich der Oberwarnow (Teile des NSG Unteres Warnowland). Ergänzt wird dieses System der Vorranggebiete durch eine Vielzahl geschützter Landschaftsbestandteile, die im Flächennutzungsplan als nachrichtliche Übernahme entsprechend dargestellt sind. In diesen Gebieten ist dem Naturschutz Vorrang vor anderen Nutzungen einzuräumen.

Ergänzend dazu sind für den Natur- und Landschaftsschutz, den Trinkwasserschutz und als Erholungsgebiete Vorsorgeräume Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen, im Stadtgebiet der Hansestadt Rostock vor allem im Bereich Diedrichshagen mit Teilen des LSG Kühlung sowie dem NSG Stolteraa und die Rostocker Heide als Landschaftsschutzgebiet.

Weitere Vorsorgeräume im Stadtgebiet sind das LSG Riekdahler Wiesen und ein LSG westlich von Reutershagen, das derzeit jedoch keinen offiziellen Schutzstatus besitzt und im Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt ist.

Die küstennahen Vorsorgeräume Naturschutz und Landschaftspflege westlich von Warnemünde und in der Rostocker Heide sind darüber hinaus als **Fremdenverkehrsschwerpunkt- bzw. -entwicklungsraum** im Regionalen Raumordnungsprogramm ausgewiesen. Gleichzeitig zum Bädertourismus, zur Naherholung und zu maritimen Erholungsformen in Warnemünde und Markgrafenheide ist der Städte- und Kulturtourismus in der Gesamtstadt weiter zu entwickeln.

Neben einer Vielzahl städtebaulicher Faktoren spielt auch die Qualität der natürlichen Lebensgrundlagen eine große Rolle bei der Umsetzung dieser Ziele. Vegetationsflächen, insbesondere **Waldgebiete**, haben als Frischluftentstehungsgebiete wesentlichen Einfluss auf das Mesoklima und besitzen eine bedeutende Regulationsfunktion für das Klima in Ballungsräumen und Siedlungsschwerpunkten. Der Erhalt von Waldflächen, Flusstälern und Niederungen sowie Frischluftschneisen ist daher unbedingt anzustreben.

Dies gilt insbesondere für die Rostocker Heide und die Warnowniederung.

Als größtes geschlossenes Waldgebiet der Planungsregion hat die Rostocker Heide überregionale Bedeutung und ist im Flächennutzungsplan entsprechend als Waldgebiet dargestellt. Eine Waldmehrung in diesem Bereich ist nur um weniger als 3% möglich. Im Stadtgebiet westlich der Warnow ist jedoch eine Erhöhung des Waldanteils um 4-10% erwünscht, ausgenommen der Bereich des Küstenwaldes westlich von Warnemünde.



Ziel der Raumordnung und Regionalplanung ist es, eine dezentrale **Siedlungsstruktur** zu erhalten und zugleich die zentralen Orte weiter zu entwickeln. Die Siedlungsentwicklung ist dabei auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Die Verdichtung vorhandener Baugebiete hat Vorrang vor der Neuausweisung.

Zur Verhinderung bandartiger Siedlungsstrukturen, raumordnerisch bedenklicher Ausweitungen der Ortslagen und zum Schutz hochwertiger Naturraumpotentiale sind in der 1. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogramms im Ordnungsraum Rostock **Grünzäsuren** ausgewiesen. Das Stadtgebiet der Hansestadt Rostock wird von folgenden Grünzäsuren berührt:

- zwischen Diedrichshagen und Warnemünde, zur Verhinderung des Zusammenwachsens der Ortslagen, zur Freiraumsicherung und zum Schutz des LSG Kühlung,
- zwischen Elmenhorst und Diedrichshagen, zur Verhinderung des Zusammenwachsens der Ortslagen und zur Freiraumsicherung,
- zwischen Sievershagen und Lichtenhagen, zur Verhinderung des Zusammenwachsens der Ortslagen, zur Frischluftversorgung und Freiraumsicherung,
- westlich von Reutershagen, zur Verhinderung von Zersiedlungstendenzen, zum Schutz des geplanten LSG Barnstorfer Wiesen, zur Freiraumsicherung, Frisch- und Kaltluftproduktion und zur Sicherung der Frischluftbahnen,
- südwestlich von Biestow, zur Verhinderung des Zusammenwachsens mit den Ortslagen Kritzmow und Groß Stove, zur Freiraumsicherung und zur Frisch- und Kaltluftproduktion,
- östlich Gehlsdorf-Langenort, zur Verhinderung von Zersiedlungstendenzen, zum Schutz der Hechtgrabenniederung sowie zur Freiraumsicherung und Frisch- und Kaltluftproduktion,

- nordöstlich Tanklager Peez, zur Verhinderung von Zersiedlungstendenzen, zum Schutz der Peezer Bach Niederung sowie zur Freiraumsicherung und Frisch- und Kaltluftproduktion.

Der Ordnungsraum Rostock ist als Schwerpunkt der **wirtschaftlichen Entwicklung** zu stärken. Für die Hansestadt Rostock sind folgende Ziele benannt:

Die **Werften** sowie vor- und nachgelagerte Unternehmen sind als profilbestimmender Industriezweig mit einem relativ arbeitsplatzintensiven Angebot zu erhalten und wettbewerbsfähig zu gestalten. Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock sind die entsprechenden Flächen südlich von Warnemünde als gewerbliche Baufläche, in Gehlsdorf gemäß verbindlicher Bauleitplanung als Sondergebiet Werft ausgewiesen. Insbesondere die Darstellung als gewerbliche Baufläche lässt auf der Ebene des Flächennutzungsplans neben der Nutzung als Werft industrielle und gewerbliche Ansiedlungen jeglicher Art im Umfeld des Standortes zu.

Dem Ziel der erforderlichenfalls **Neuausweisung von Gewerbegebieten** in zentralen Orten wird mit dem Flächennutzungsplan im Oberzentrum Rostock ebenfalls Rechnung getragen. Auf der Grundlage der Gewerbeflächenbedarfsprognose 2015 sind neue Gebiete dargestellt. Der Schwerpunkt der Entwicklung liegt im Osten der Stadt, wo insbesondere mit dem Überseehafen und dem GVZ wichtige Synergien erzielt werden können. Das LEP sieht im nordöstlichen Stadtgebiet die Entwicklung eines **Vorranggebietes für Gewerbe und Industrie** vor. Hierfür wurde im Flächennutzungsplan der geplante Standort des überregionalen Gewerbe-Großstandorts Rostock/Mönchhagen ausgewiesen.



Ein weiteres Ziel des Regionalen Raumordnungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock ist die **Entwicklung des traditionellen Messestandortes** Rostock zu einem internationalen Messe-, Kongress- und Ausstellungszentrum. Mit dem Standort der HanseMesse Rostock, der im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist, wird diesem Ziel Rechnung getragen.

Für die **Rohstoffsicherung** ist im Bereich der Riekdahler Wiesen ein Vorsorgegebiet Rohstoffsicherung für Kiessand ausgewiesen. Der Abbau ist zwischenzeitlich eingestellt worden, so dass keine Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt.

Die Versorgung der Bevölkerung im Ordnungsraum mit **Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur, des Gesundheits- und Bildungswesens und Anlagen des Sports** ist vorrangig Aufgabe der zentralen Orte und damit des Oberzentrums Rostock.

Im medizinischen Bereich erfolgt die stationäre Versorgung durch **Krankenhäuser**. Die Klinikkomplexe in der Südstadt und in der Schillingallee sind als Sondergebiete im Flächennutzungsplan dargestellt.

Das in der Region vorhandene traditionelle **Kur- und Bäderwesen** ist zu erhalten und zu stärken. Dies betrifft in der Hansestadt Rostock vor allem das Seebad Rostock-Warnemünde. Im Flächennutzungsplan sind die notwendigen Angebotsflächen als Sondergebiete ausgewiesen.

Beim **Bildungswesen** ist das vorhandene Schulnetz bedarfsgerecht zu gestalten. Neben allge-

meinen Zielen für die allgemeinbildenden Schulen ist für den Standort Rostock konkret der Erhalt der Einrichtungen der Berufs- und Erwachsenenbildung genannt. Die vorhandenen Einrichtungen sind als Gemeinbedarfseinrichtungen dargestellt, der Neubau ist auch in den übrigen Baugebieten zulässig.

Rostock ist als traditioneller **Wissenschafts- und Forschungsstandort** zu erhalten und auszubauen. Die Funktionsfähigkeit der Universität Rostock ist zu sichern und zu stärken. Die dafür notwendigen Flächen sind im Flächennutzungsplan, insbesondere im Entwicklungsgebiet in der Südstadt ausgewiesen.

Ergänzt werden diese Flächen durch Standorte für Wissenschaft und Forschung. Entsprechende Sondergebiete sind in Warnemünde (Technologiezentrum), im Fischereihafen und in der Südstadt dargestellt.

Im Bereich der **Sporteinrichtungen** soll das Oberzentrum über ein Sportstadion, eine Großsporthalle und eine Großschwimmhalle verfügen. Die genannten Einrichtungen sind mit dem Ostseestadion, der Sporthalle in Marienhe und der Schwimmhalle in der Kopernikustraße vorhanden und im Flächennutzungsplan dargestellt.

Der Erhalt des **Mehrspartentheaters** und der höchsten künstlerischen Orchesterkategorie im Oberzentrum Rostock ist als Ziel auf kultureller Ebene im RROP MM/R formuliert. Der Flächennutzungsplan sichert einen entsprechenden Standort an der Fischerbastion.

In den größeren Städten, vor allem im Oberzentrum Rostock und den Mittelzentren, ist dem **ÖPNV** eine Vorrangfunktion einzuräumen. In Rostock sind S- und Straßenbahn als leistungsfähige flächenerschließende Nahverkehrssysteme zu erhalten, zu modernisieren und in wirtschaftlich vertretbaren Relationen auszubauen.

Auf der Grundlage des Integrierten Gesamtverkehrskonzeptes ist ein umfassendes System des schienengebundenen ÖPNV im Flächennutzungsplan dargestellt. Die S-Bahn-Verbindungen Warnemünde-Rostock-Überseehafen werden durch ein erweitertes Straßenbahnliniennetz ergänzt. Neben den traditionellen Linien erschließen neue Strecken den Nordwesten bis Lichtenhagen und den Süden bis an den Rand der Südstadt. Ein Stadtbahnsystem verbindet in der Stadt-Umland-Beziehung die Straßenbahn und den schienengebundenen ÖPNV (SPNV).

Im Bereich **Schienerverkehr** werden als großräumige Verkehrsachsen folgende Strecken ausgewiesen: Stralsund - Rostock - Schwerin - (Hamburg/Lübeck) sowie Rostock - Neustrelitz - Berlin.

Die überregionalen Strecken sind: Rostock - Bad Doberan - Wismar sowie Rostock-Warnemünde.

Das **Güterverkehrszentrum** Rostock ist zu einer optimalen Schnittstelle zwischen den Verkehrsträgern des Wirtschaftsverkehrs zu entwickeln. Die vorteilhafte Lage am Schnittpunkt überregionaler Verkehrswege (Autobahn, Bundesstraße, Überseehafen, Flughafen) ist dazu zu nutzen, das GVZ zu einem Knotenpunkt auf der Nord-Süd und West-Ost-Achse zu gestalten.

Für die Hansestadt Rostock ist im Bereich **Straßenverkehr** der Bau einer festen Warnowquerung als Ziel benannt. Diese ist im Flächennutzungsplan dargestellt und 2003 in Betrieb genommen worden. Die funktionsgerechte Anbindung des Oberzentrums Rostock an die A 20 ist in Ergänzung zur A 19 durch einen westlichen Zubringer (B 103 n) und einen südlichen Anschluss östlich von Biestow sicherzustellen. Die realisierten Anbindungen sind als überörtliche Verkehrszüge im Flächennutzungsplan dargestellt.

Der überregionale bedeutsame **See- und Fährhafenstandort** Rostock ist unter Ausnutzung seiner verkehrsgeographisch günstigen Lage konkurrenzfähig umzugestalten und seine Position im Ostseeraum zu festigen und auszubauen. Dabei ist der wachsenden Bedeutung des Fährverkehrs Rechnung zu tragen. Der Ausbau des Überseehafens ist auf die Abfertigung von Großschiffen und das Anwachsen der Schiffspassagen, vornehmlich aus dem Fährverkehr auszurichten; der Fischereihafen ist perspektivisch auf den Umschlag und die Lagerung verschiedener

Güter und die Ansiedlung hafentypischer Industriebetriebe auszurichten; der Stadthafen ist als maritimes Touristik- und Erholungsgebiet zu gestalten. Der Standort Warnemünde kann weiterhin als Fährhafen genutzt werden.

Die genannten Häfen in Rostock sind als solche gekennzeichnet, die landseitigen Flächen als Sondergebiete bzw. als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Im Bereich der **sonstigen technischen Infrastruktur** ist für den Großraum Rostock eine qualitätsgerechte Trinkwasserversorgung sicherzustellen.

Die zum Schutz des Grundwassers im Bereich der Wasserfassungen ausgewiesenen Trinkwasserschutzszonen sind **Vorranggebiete für Trinkwassersicherung**. Das betrifft ebenso das Oberflächenwasser der Warnow (Schutzzone III). Ein nördlicher Teil der Rostocker Heide ist Vorranggebiet Trinkwassersicherung (TWSZ III). Im Süden stellt der Bereich der Warnowniederung sowohl ein Vorranggebiet Oberflächenwasser der Warnow (TWSZ II), als auch ein Vorsorgegebiet Oberflächenwasser der Warnow (TWSZ III) dar.

Die Erzeugung von **Strom** soll der Eigenversorgung des Landes dienen, der wirtschaftlichen Entwicklung der Region Rechnung tragen sowie die überregionalen Erfordernisse im Rahmen des Bundes und der EU berücksichtigen. Dieses ist u. a. durch das Steinkohlekraftwerk Rostock zu realisieren. Der Standort ist im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt. Auf- und ausgebaut werden soll die 380-KV-Hochspannungstrasse Rostock - Güstrow - Schwerin - (Lübeck) sowie die 110-KV-Leitungen Bentwisch - Schutow, Überseehafen Rostock-Warnemünde und Riekdahl - Stadtzentrum Rostock - Biestow (als Erdkabel). 7 bestehende und ein geplantes Umspannwerk ergänzen das Netz und sind entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt.

Vom Rostocker Ölhafen aus verbinden eine Rohölleitung und eine weitere geplante Pipeline Rostock mit Heinersdorf.

Im Rahmen **regenerativer Energien** ist mit der 1. Teilfortschreibung des RROP MM/R die Ausweisung von Standorten für Windenergieanlagen erfolgt. Diese sollten ausschließlich in den dargestellten Eignungsräumen liegen. Im Gebiet der Hansestadt Rostock sind solche Flächen bisher nicht ausgewiesen.



### 3. Naturräumliche Bedingungen, Umweltsituation und Nutzungseinschränkungen



### 3.1 Lage

Der Planungsraum - Hansestadt Rostock - wird geprägt durch die Lage am Wasser. Im Norden von der Ostsee begrenzt, erstreckt sich die größte Stadt Mecklenburg-Vorpommerns mit einer Fläche von 180,7 km<sup>2</sup> beidseitig entlang des Flusses Warnow.

Geographische Koordinaten:

54° 3′ 3″ bis 54° 14′ 42″ nördliche Breite  
12° 0′ 0″ bis 12° 17′ 50″ östliche Länge

Die größten Ausdehnungen betragen:

Nord-Süd: 21 km  
Ost-West: 19 km

Die höchste Erhebung mit 49 m über Normal Null (NN) befindet sich im Südwesten der Stadt im Ortsteil Biestow.

Die Hansestadt Rostock liegt inmitten des baltischen Raumes. Die Entfernungen zu den benachbarten Großstädten in Deutschland und im weiteren baltischen Raum betragen teilweise weniger als 200 km.

- Berlin: 200 km
- Hamburg: 200 km
- Lübeck: 150 km
- Kopenhagen (Dänemark): 180 km
- Malmö (Schweden): 180 km
- Trelleborg (Schweden): 150 km
- Szczecin (Polen): 180 km



### 3.2 Naturräumliche Gliederung

Im Rahmen der landesweiten naturräumlichen Gliederung gehört der Planungsraum drei übergeordneten naturräumlichen Einheiten der Landschaftszone und Großlandschaft an:

- Ostsee - Beltsee (Mecklenburger Bucht),
- dem Ostseeküstengebiet - Unterwarnowgebiet (Bereich westlich und östlich der Unterwarnow),
- dem Rückland der Seenplatte - Warnow-Recknitz-Gebiet (Bereich Oberwarnow).

Die im Rostocker Raum vorkommenden Naturräume unterteilen sich in **marine** und **terrestrische** Naturräume.

Als **marine Naturräume** der Großlandschaft Beltsee sind im Planungsraum die Flachwasserzone (< 20 m) der äußeren Seegewässer der Mecklenburger Bucht sowie die Unterwarnow als Inneres Seegewässer der Mecklenburger Bucht vertreten. In der Flachwasserzone (»euphotische Zone«) herrschen Fein- und Mittelsandgebiete mit instabilen marinen Lebensgemeinschaften

vor. Im Bereich westlich von Warnemünde treten marine Block- und Steingründe auf.

Die Unterwarnow weist eine instabile Besiedlung mit eutrophierungstoleranten Arten auf.

In der naturräumlichen Gliederung der Landschaft spiegelt sich hauptsächlich die eiszeitliche und nacheiszeitliche Entstehung wieder. So gliedert sich die zweite naturräumliche Haupteinheit - die Großlandschaft Unterwarnowgebiet (sie nimmt den überwiegenden Teil des Planungsraumes ein) - deutlich in vier **terrestrische** Naturräume:

- Grundmoränengebiet,
- Küstenraum,
- Feinsandgebiet (Heidesandplatte),
- Niederungsgebiet (holozäne Vermoorungen).

Die Grundmoräne prägt den größten Teil des Rostocker Gebiets. Sie kommt als ebene bis flachwellige jüngere Grundmoräne sowie als wellige bis kuppige, mit Kleingewässern durchsetzte, ältere Grundmoräne vor. Der vorwiegend



anstehende Geschiebemergel ist im oberflächennahen Bereich zu Geschiebelehm verwittert. Die daraus entstandenen Böden wurden in den zurückliegenden Jahren hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Eine Ausräumung der Landschaft, Trockenlegung und Überdüngung waren die Folgen.

Der Küstenraum erstreckt sich als Streifen entlang der Ostseeküste. Neben Kliffküsten (Stoltera, Rosenort) treten auch Flachküsten mit Überschwemmungsbereichen, Sandstrände und Dünen auf. Konflikte ergeben sich insbesondere durch touristische Überfrequentierung. Neben einer gezielten Besucherlenkung ist hier der Schutz vor Bebauung erforderlich.

Das Feinsandgebiet im Nordosten des Planungsraumes ist Teil der Rostock-Gelbensander Heide. Auf den sandigen Böden haben sich Stieleichen-Kiefern-Mischwaldgebiete gebildet. Neben der Waldnutzung erfolgt eine starke Inanspruchnahme des Naturraums durch den Tourismus.

Die Niederungsgebiete sind aufgrund ihrer naturräumlichen Vielfalt und des hohen Anteils an geschützten Arten von besonderer Bedeutung für das Grünsystem der Stadt. Charakteristisch ist das Vorkommen für das Jungpleistozängebiet typischer Moore: Durchströmungsmoore in den Urstromtälern (Radelbachniederung), Versumpfungsmoore (Heiligensee-Hütelmoor), Küsten-Überflutungsmoore (NSG Radelsee).



Die Oberwarnow und das sich östlich anschließende Areal wird der dritten auf dem Gebiet der Hansestadt Rostock vorkommenden Großlandschaft Warnow-Recknitz-Gebiet mit zwei **terrestrischen Naturräumen** zugeordnet. Prägend ist das in Moränenplatten eingebettete Urstromtal der Warnow. Die angrenzenden Bruchwälder, Sümpfe und Feuchtwiesen bieten einer Vielzahl von geschützten und hochgradig gefährdeten Arten einen weitgehend naturnahen Lebensraum.

### 3.3 Topographie und Geologie

Die geomorphologische Prägung des Planungsraumes erfolgte im Zuge der Rosenthaler Staffel der Weichselvereisung. Die weitere Ausformung fand im Spätpleistozän sowie im Holozän statt. Das Stadtgebiet ist als ebene bis flachwellige Grundmoränenlandschaft zu charakterisieren. Im küstennahen Raum überwiegen Höhen bis 10 m über NN. Der südliche Teil der Stadt liegt mit Höhen von über 20 m ü.NN deutlich darüber. Die höchsten Erhebungen mit 49 m über NN treten im Bereich Friedrichshöhe und Biesow/Kritzmow auf. Hanglagen von 10 bis 15 Grad kommen nur vereinzelt im Gebiet des Carbäktales, des Hellbachtals und des Oberwarnow-Tales vor. Markant, insbesondere durch die vorgelagerten Wiesen, sind der Dierkower und Alt Bartelsdorfer Hang.

Die geologischen Verhältnisse des Planungsraumes werden im Bodenschutzkonzept der Hansestadt Rostock (2001) wie folgt beschrieben: »Vorwiegend steht Geschiebemergel an, der z. T. großflächig von Sanden unterschiedlicher Mächtigkeiten überlagert ist. Die Ausprägung des Geschiebemergels schwankt zwischen lehmigem Sand und nahezu sandfreiem Ton. Der

oberflächennahe Geschiebemergel ist bis in eine Tiefe von 1-2 m unter Flur zu Geschiebelehm verwittert.

In der Rostocker Heide stehen spätpleistozäne Schmelzwassersande über Geschiebemergel an. Sie sind in weiten Teilen von meist nur wenigen Dezimeter mächtigen Flugsanden überdeckt. Im Bereich der Warnow-Rinne gruben sich die Schmelzwasserströme bis zu 50 m tief in die Geschiebemergelhochfläche ein und legten dabei die glazifluviatil entstandenen unteren Sande z. T. großflächig frei und überdeckten sie mit Talsanden.

Durch Verlandung des Breitlings, des Warnowtales sowie anderer wassergefüllter Senken und Rinnen bzw. durch Grundwasseranstieg kam es zu ausgedehnten, überwiegend flachgründigen Niedermoorbildungen. Die entstandenen Mudden und Torfe können aber auch Mächtigkeiten größer 10 m erreichen. Schilf- und Seggentorfe sind die bestimmenden Torfarten.«



## 3.4 Vegetation und Tierwelt

### 3.4.1 Vegetation

Das Rostocker Stadtgebiet ist geprägt durch eine Vielfalt an Raumnutzungen. Flächenmäßig dominierend sind die Bauflächen und die Waldgebiete, die jeweils rund ein Drittel der städtischen Gesamtfläche einnehmen. Acker-, Grünland- und Gewässerflächen sind als Landschaftselemente in etwa gleichen Anteilen vertreten. Die Gewässer, insbesondere die Warnow und die Unterwarnow mit den Niederungsgebieten ihrer Nebenbäche sind von stadtgliedernder Bedeutung und als besondere Lebensräume hervorzuheben.

Die im Stadtgebiet auftretende Vegetation spiegelt ganz wesentlich die aktuelle und historische Art und Intensität der Landnutzung wieder. Bei der Fülle der in Rostock vorkommenden Arten, kann nur auf wenige typische Vertreter der vorhandenen Lebensräume eingegangen werden.

Einen besonderen Stellenwert haben die wertvollen Pflanzengesellschaften der Küstenlebensräume, zu denen Kliffs, Strände, Dünen und Küstenüberflutungsmoore zählen. Zahlreiche salzliebende Pflanzen sind im Uferbereich des Breitlings und im Hütelmoor vertreten.

Die Wälder des Stadtgebiets sind Lebensraum vieler vom Aussterben bedrohter und gefährdeter Pflanzenarten. Besondere Bedeutung haben die Laubwälder feuchter Standorte.

Die städtischen Niederungsgebiete zeichnen sich durch besonderen Artenreichtum aus. Die für die Moorstandorte typischen Pflanzengesellschaften sind jedoch durch zurückliegende Entwässerungsmaßnahmen und z. T. intensive Grünlandnutzung stark zurückgedrängt worden.

Die Kleingewässer, die im Besonderen das Landschaftsbild des Planungsraumes prägen, sind

trotz umfangreicher Meliorationsmaßnahmen in den zurückliegenden Jahren noch relativ zahlreich vorhanden. Liegen sie in Ackerflächen, sind sie oft stark beeinträchtigt, da die landwirtschaftliche Nutzung in der Regel bis an den unmittelbaren Gewässerrand reicht.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland- und Ackerflächen) sind durch eine große Artenarmut gekennzeichnet. Feldraine und Ränder der Weiden werden durch wenige nährstoffliebende Arten besiedelt.

Geschützte Lebensräume wie Trockenrasen treten vorrangig im oberen Carbäktal auf.

Der Siedlungsraum ist stärker von nicht einheimischen Pflanzen besiedelt. Parks und andere Grünanlagen sind schon seit über 100 Jahren sowohl mit einheimischen als auch mit fremdländischen Gehölzen gestaltet worden.

### 3.4.2 Tierwelt

Die Tierwelt ist stark abhängig von Art und Ausstattung der vorhandenen Lebensräume. Hinzu kommen große Unterschiede bei der Mobilität der Arten - gerade wirbellose Tiere fehlen in Lebensräumen, deren Pflanzenwelt ihre Anwesenheit zunächst vermuten lässt. Auch die Störungsempfindlichkeit spielt bei einigen Arten eine wesentliche Rolle. Der Erfassungsstand faunistischer Daten ist im Planungsgebiet sehr lückenhaft. Besonders bei den Wirbellosen besteht Nachholbedarf. Die Erhebungen erfolgten entweder gebietsbezogen (bes. Schutzgebiete) oder tiergruppen/- artspezifisch. Durch forstliche Fachplanungen gibt es einen guten Erfassungsstand von Flora und Fauna für die Wälder Rostocks.

## 3.5 Böden

### 3.5.1 Charakterisierung/Situation

Die Böden im Rostocker Raum haben sich auf dem Geschiebemergel der letzten Eiszeit entwickelt. Zum Teil ist der Geschiebemergel grossflächig von Sand überlagert. Im Innenstadtbereich ist das Ausgangsmaterial für die Bodenbildung sehr häufig Bauschutt oder bauschuttähnliches Material, oft auch anthropogen umgelagertes Substrat. Hier entwickeln sich Pararendzinen und Regosole. Im Niederungsbereich dienen Auffüllungen der Baugrundverbesserung, um eine Besiedlung zu ermöglichen. Damit wurden ökologisch besonders wertvolle Böden beeinträchtigt oder zerstört. Im Kernbereich der Innenstadt sind die Böden zu 98 % durch Versiegelung verlorengegangen.

Die ackerbaulich genutzten Standorte, Grünland und Grünflächen stellen häufig Braunerden und Gleye dar. In vernässten Bereichen sind noch Humusgleye oder Niedermoor vorhanden.

Im Stadtgebiet befinden sich am Holbeinplatz und in Stuthof zwei Bodendauerbeobachtungsflächen (BDF) des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M/V. Diese dürfen nicht überbaut und in ihren Eigenschaften anthropogen verändert werden.

Die Bodenversiegelung schwankt von nur 24 % in Einfamilienhausgebieten bis zu 98 % im Innenstadtbereich. Neben der Ausweisung neuer Baugebiete, führt v.a. die Schaffung von Stellplätzen nach erfolgter Wohnungssanierung zu einem Anstieg der Bodenversiegelung.

Entsprechend der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 1 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, die Versiegelung von Flächen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Ermittlung des Bedarfs an Bauflächen bis 2020 hat ergeben, dass zur qualitativen und quantitativen Bedarfsdeckung auch extensive Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Diese stellen eine sinnvolle Abrundung bzw. Erweiterung bestehender Strukturen dar.

Bereits bei der Aufstellung des Vorentwurfs wurden deshalb insbesondere mit der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Immissionschutz-, Bodenschutz- und Wasserschutzbehörde Kriterien für die Bewertung von neu ausgewiesenen Bauflächen entwickelt, die eine sachgerechte Abwägung im Sinne der Bodenschutzklausel ermöglichen.

### 3.5.2 Altlasten

Seit April 1991 wurden in Rostock 3.500 Flächen mit Altlastenverdacht systematisch erfasst, hinsichtlich ihres Gefahrenpotentials untersucht und bewertet sowie in ein Altlasteninformationssystem aufgenommen. Entsprechend des von ihnen ausgehenden Gefahrenpotentials wurden sie bereits zum Teil gesichert, saniert und/oder überwacht.

Die größten Probleme in der Hansestadt Rostock bereiten die Altstandorte mit direktem räumlichen Bezug zur Trinkwassergewinnung. Innerhalb der Trinkwasserschutzzone befinden sich mit dem Gaswerk Bleicherstrasse, der ehemaligen Schädlingsbekämpfung-PGH Dalwitzhöfer Weg und dem ehemaligen Chemiehändler Neubrandenburger Strasse drei der am stärksten kontaminierten Altstandorte. Auch auf dem Gelände des ehemaligen VEB Bitumenverarbeitung im Osthafen, ebenfalls am Warnowufer gelegen, lagert erhebliches Gefahrenpotential. Für die genannten Standorte existieren inzwischen Sanierungs- bzw. Sicherungskonzepte. Einen weiteren Schwerpunkt der Altstandorte bilden die Gelände der NIR-Werft westlich des Stadthafens und der Warnowwerft in Warnemünde. Diese und weitere in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Altlasten werden mit der Signatur zur Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, umgrenzt.

Für diese gekennzeichneten Altablagerungen und Altstandorte ist in der Regel eine Nutzung möglich. Konflikte sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sowie im nachgeordneten Bauordnungsverfahren lösbar.

Die weiteren 1.198 Flächen bzw. Standorte des Altlastkataster des Amtes für Umweltschutz werden nicht dargestellt, da auf Grund laufender Untersuchungen zu den Standorten sich der Status der Flächen laufend verändert, so dass die Aktualität der Darstellung nicht gewährleistet wäre.

Tabelle 1 | Altlastenstandorte

Bezeichnung der Altablagerungen und Altstandorte	Fläche in ha (gem. Altlastenkataster)	Schadstoffe						
			Boden	Grundwasser	Oberflächenwasser	Luft	saniiert	teilsaniert
ehemalige Deponie Dierkow	36,9	Methan, Schwefelwasserstoff, Phenole, Chlorphenole, MKW, PAK, Schwermetalle	x	x		x	x	
ehemalige Deponie Diedrichshagen	15,695	AOX/LCKW, BTX, PAK, Methan		x		x	x	
ehemalige Deponie Diedrichshäger Moor, Weidenweg	11,3	AOX, PAK, Phenole, LHKW, Methan		x				
ehemalige Betriebsdeponie Warnowwerft	7,7553	MKW, LHKW, BTX, PAK, Schwermetalle		x		x	x	
ehemalige Betriebsdeponie des Überseehafens	3,5309	Schwermetalle, AOX, MKW, Cl-Phenole		x	x		x	
»Teersee« Gaswerk, Bleicherstr. 26	0,7732	BTX, Cyanide, AOX, PAK, MKW, Phenole	x	x	x			x
Schutow, Messestr., Teer-/Bauschuttdeponie und »Teerloch«	1,031	PAK		x				x
Schutow, Messestr., 9 Teergräben	0,563	PAK	x	x				x
Gaswerk, Bleicherstr. 26	11,8	BTX, MKW, PAK, Phenole, Cyanide	x	x	x			
VEB Chemiehandel, Neubrandenburger Str. 5-8	3,5	LHKW	x	x	x			
VEB Chemische Reinigung, Rahnstädter Weg 34	0,245	LCKW	x	x		x		
Chemische und Teerproduktfabrik Warnemünde, Benzolwerke	0,36	BTX, Phenole, PAK	x	x	x			
Rütgers Werke Warnemünde	0,192	PAK, Zn, BTX, MKW, Phenole	x	x	x			
Schädlingsbekämpfung Dalwitzhofer Weg 4-5	0,25	MKW PAK, substituierte Phenole, Cl-Pestizide, BTX	x	x				
Riedelsche Dachpappenfabrik, Alt Karlshof 1	0,9	MKW, BTX, PAK	x	x	x			
Chemische Fabrik Scheel, Neubrandenburger Str. 1-2	0,3	PAK, MKW, Kresole	x	x	x			
Ludewig Wasserbau, Am Strande 7	0,5	Schwermetalle, MKW, PAK, Phenole, DDT	x	x	x			
ehem. Tankstelle Robert-Beltz-Weg 10	0,025	MKW, BTX	x	x			x	
VEB Industrie Kooperation Schiffbau, Petridamm 9-10	0,1	LCKW		x				
WGT Lagerplatz Holzhalbinsel	0,0651	PAK, MKW, Schwermetalle	x	x				
VEB Betonbaukombinat, Neubrandenburger Str.	0,03	MKW	x	x				
Minol Tanklager, Warnowufer 53	0,3	MKW, BTX, PAK	x	x	x		x	
Wehrmacht Tankstelle, Bahnhofstr./Ferdinandstr.	0,025	MKW	x	x				

Bezeichnung der Altablagerungen und Altstandorte	Fläche in ha (gem. Altlastenkataster)	Schadstoffe						
			Boden	Grundwasser	Oberflächenwasser	Luft	saniert	teilsaniert
Deutsche Bahn, Abstellgleise Toitenwinkel	0,4836	MKW	x	x	x			x
Deutsche Bahn, Standflächen Toitenwinkel	0,0839	MKW, PAK	x	x				
Deutsche Bahn, Petersdorfer Str., Reparaturhalle m. Werkstatt	0,0081	Methan, Schwefelwasserstoff, PMKW, PAK	x	x		x	x	
Deutsche Bahn Güterbahnhof, Öl- und Fettlager	0,003	MKW, PAK		x		x	x	
Deutsche Bahn Güterbahnhof, Stand- und Abstellgleise	0,2615	PAK	x	x				
Neptunwerft, Lübecker Str. 30, Umfeld Verzinkerei	0,1396	Zink	x					x
Neptunwerft Helling	1,2896	Schwermetalle		x				
Neptunwerft Umfeld Entzunderung	0,06	Schwermetalle	x					x
Deutsche Bahn Hauptbahnhof, Freie Kfz-Werkstatt	0,01365	MKW, BTX, PAK	x	x				
Deutsche Bahn Hauptbahnhof, Öllager	0,0065	PAK	x					
Deutsche Bahn, Hauptbahnhof Kfz-Tankstelle	0,027375	MKW, BTX, PAK	x	x				
Deutsche Bahn, Bahnbetriebswerk, Reparaturwerk	0,7806	MKW	x	x				
Deutsche Bahn, Bahnbetriebswerk, Heizöllager	0,0277	MKW	x	x				
Dieselmotorenwerk (DMR), Schwaaner Landstr., zentrales Tanklager	0,0157	MKW, BTX	x	x				
DMR, Waschplatz, Ölabscheider, Kläranlage	0,329	MKW	x					
DMR, Halle 2	0,5565	MKW, BTX						
DMR, Fasslager	0,0132	MKW	x	x				
DMR, Halle 5	1,167	MKW	x	x				
DMR, Gießerei, Halle 11	0,1002	MKW	x	x				

Anm.: Die sanierten Altlasten stehen weiter unter Beobachtung bis eine Gefährdung ausgeschlossen bzw. eine dauerhafte Nutzung möglich ist.

Schadstoffe:

AOX	Adsorbierbare organische Kohlenwasserstoffe
MKW	Mineralölkohlenwasserstoffe
PAK	Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe
LCKW	Leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe
BTX	Leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe
Cl-Phenole	Chlorphenole
Zn	Zink

### 3.5.3 Kampfmittel

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes und damit das gesamte Stadtgebiet liegt in einem kampfmittelbelasteten Gebiet, in dem bereits Kampfmittel geborgen wurden. Mit dem Vorhandensein weiterer Kampfmittel ist zu rechnen. Für jedes Bauvorhaben im Bereich des Flächennutzungsplanes ist es notwendig, eine Anfrage zur Kampfmittelbelastung zu stellen. Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können.

Laut Sicherheits- und Ordnungsgesetz M-V ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Ordnung und Sicherheit stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht über sein Eigentum.

Gem. § 2 der Kampfmittelverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist der Umgang mit Kampfmitteln nur dem Munitionsbergungsdienst bzw. einer durch ihn beauftragten Stelle gestattet.

## 3.6 Klima und Luft

Das Wettergeschehen der Region Rostock wird durch häufige Wechsel von maritimen und kontinentalen Einflüssen geprägt, wobei die maritimen Luftmassen überwiegen. Rostock wird dem Klimagebiet der Westmecklenburger Küste zugerechnet. Durch die Nähe zur Ostsee weist dieses Klima gegenüber dem angrenzenden Binnenland einen etwas ausgeglicheneren Gang der Lufttemperatur, eine hohe Luftfeuchte und eine starke Luftbewegung auf.

dokumentiert. Insbesondere die Luftqualität, die Windgeschwindigkeit, die Sonneneinstrahlung, die Temperatur und die Luftfeuchtigkeit zeigen diese Unterschiede.

In der Stadtklimatopkarte und Stadtklimaeffektkarte werden die herrschenden Klimatope räumlich voneinander abgegrenzt und wichtige Luftaustauschbahnen gekennzeichnet. Notwendige Massnahmen zum Erhalt des Mikroklimas werden entwickelt. So können gesunde stadtklimatische Bedingungen nur dann aufrecht erhalten werden, wenn die Luftaustauschbahnen zwischen den dichtbesiedelten und stark versiegelten Stadtflächen und der ländlichen Umgebung von Bebauung freigehalten werden und durch offene begrünte Trassen gesichert sind (Beispiel Laakniederung, Bereich Schutow, Gehlsdorfer Niederungen). Weiterhin sind neben der Senkung der Luftschadstoffemissionen auch die Erhaltung und Schaffung unversiegelter Böden und Schaffung von viel Grünmasse zur Staubbindung, Temperatur- und Feuchtigkeitsregulierung notwendig. Insbesondere Bäume an Straßen und in Parkanlagen (z. B. Lindenpark, Wallanlagen, Kurpark) sind hierfür bedeutsam.

Mit den vorgenannten Karten können die Funktionen des Inventars der Stadt, seiner Anordnung, seines Kontrastes sowie seiner näheren und fernerer Vergesellschaftung hinsichtlich der Klimaentstehung oder der Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen bewertet werden.

Die Luftschadstoffsituation sowie das aktuelle Wettergeschehen wird kontinuierlich an zwei Messstellen des Landesamtes für Umwelt, Natur und Geologie überwacht. Die Messstelle am Holbeinplatz erfasst einen vom Verkehr beeinflussten Belastungsschwerpunkt, die Messstelle in Stuthof erfasst einen Standort am Stadtrand und Rand des Industriegebietes. Eine dritte Messstelle ist im Wohngebiet Warnemünde geplant. Unabhängig davon erfasst und bewertet der Deutsche Wetterdienst in Warnemünde aktuelle Klimadaten.



Hochdruckwetterlagen mit Windgeschwindigkeiten von weniger als zwei Metern pro Sekunde in einem Drittel des Jahres begünstigen eine ausgeprägte Differenzierung des Stadtklimas. In dieser Zeit bilden sich im Sommer lokale Strömungsfelder, die Land-, See-, Wind- bzw. Stadt-Umland-Zirkulationen und im Winter bei hoher Luftfeuchtigkeit Inversionswetterlagen, die zu einer verstärkten Anreicherung von Schadstoffen in der Stadtluft führen.

In der Stadtklimatopkarte und Stadtklimaeffektkarte sind deutlich Unterschiede zwischen Stadtklima und dem Klima des unbebauten Raumes

## 3.7 Wasser

### 3.7.1 Oberflächenwasser

Die Ostsee vor Warnemünde und Markgrafenhede ist als Badegewässer, Segelrevier u.a.m. wichtigster Bereich der Naherholung und des Fremdenverkehrs. Die Qualität des Badewassers wird regelmäßig überwacht.

Neben der Warnow, die oberhalb des Mühlenammwehrs wegen der Trinkwassergewinnung unter besonderem Schutz steht (Trinkwasserschutzgebiet), gibt es eine Reihe kleiner Warnow-Zuflüsse (Bäche und Gräben), die weitgehend verändert, ausgebaut, verlegt oder verrohrt sind. Sie haben in weiten Teilen des Stadtgebiets u.a. eine wichtige Entwässerungs- und Vorflutfunktion. An einer Reihe von Einmündungen befinden sich Schöpfwerke, da das Fließgefälle unzureichend ist und häufig erhöhte Außenwasserstände auftreten. Während der Tideneinfluss vernachlässigbar gering ist, muss im Winterhalbjahr mit Sturmhochwässern von der Ostsee her gerechnet werden. Infolge des Buchtenstaueffektes besteht auch im gesamten Unter-Warnow-Bereich die Gefahr erheblicher Überflutungen.

Stehende Gewässer sind mit Ausnahme zahlreicher landschaftstypischer Kleingewässer wie Sölle u.ä. kaum vorhanden.

### 3.7.2 Grundwasser

Im oberflächennahen Bereich ist mit Ausnahme der Rostocker Heide nur kleinflächig und geringmächtig ein unbedeckter Grundwasserleiter ausgebildet. Pleistozäne Geschiebedecksande und holozäne, humose bis moorige Ablagerungen sind z. T. nur zeitweilig grundwasserführend, von geringer Ergiebigkeit und deutlich grundwasserbeeinflusst.



Der erste bedeckte Grundwasserleiter wird aufgrund eiszeitlicher Schichtenstörungen (z.B. Stauchungen) nicht durchgehend angetroffen. Die Mächtigkeit der Deckschichten erreicht mehr als 20 Meter. Im Warnowtal ist die Geschiebemergeldeckschicht erodiert.

Das Grundwasser des ersten bedeckten Grundwasserleiters, der im allgemeinen als Hauptgrundwasserleiter anzusehen ist, ist gespannt und weist örtlich erhebliche geogene Versalzungserscheinungen auf. Die genannten Verhältnisse sind ebenso typisch für weitere tiefere Grundwasserleiter, sofern sie lokal angetroffen werden.

Die Ergiebigkeit der bedeckten Grundwasserleiter ist nur sehr begrenzt und durch Versalzungserscheinungen in einigen Gebieten in der Nutzbarkeit beschränkt oder gefährdet.

Von Bedeutung ist die Wasserfassung Toitenwinkel des Überseehafens. Einzelne Standorte eignen sich zur Notwassergewinnung und zur Eigenförderung überwiegend von Brauchwasser.

## 3.8 Lärm

Es gibt innerhalb Rostocks kaum Gebiete, die nicht durch Lärmeinwirkungen, insbesondere aus dem Straßenverkehr resultierend, beeinflusst werden. So findet man in der Stadt wenige Flächen, auf denen nachts ein Pegel von 40 dB(A) unterschritten wird (Orientierungswert für Wohngebiete). Dagegen beschränkt sich der Lärm des Schienenverkehrs in seiner Wirkung auf die unmittelbare Umgebung von Gleisanlagen. Der Lärm infolge des Schiffsverkehrs bleibt in seiner Wirkung auf die Hafen- und Hafenzufahrtbereiche der Hansestadt beschränkt.

Die Schallabstrahlung großflächiger Gewerbe- und Industriegebiete (z.B. Aker-Werft oder Überseehafen) kann noch in größerer Entfernung wahrgenommen werden. Andere Lärm-

quellen, die in ihrer Wirkung örtlich begrenzt bleiben, können jedoch ebenso belastend sein.

Nicht jede Lärmquelle führt zu einer Belästigung der Bewohner. Neben der Art der Quelle sind auch die Entfernung zur Lärmquelle sowie die Dauer und die Auffälligkeit des Geräusches von entscheidender Bedeutung. Oft entsteht eine Beeinträchtigung durch die Überlagerung unterschiedlicher Quellen.

Die Lärmsituation in der Hansestadt Rostock ist in verschiedenen Untersuchungen erfasst worden und notwendige Maßnahmen sind im Lärminderungsplan festgelegt. Weitere Aussagen finden sich in Kapitel 20 Immissionschutz.





## 4. Städtebauliche Entwicklung



## 4.1 Geschichte der Hansestadt Rostock

Erste Ansätze einer menschlichen Besiedlung des heutigen Rostocks sind archäologisch in der Zeit vor etwa 12.000 Jahren nachweisbar. Neuzzeitlich wurde das Gebiet im 7. Jahrhundert durch slawische Stämme in Besitz genommen und damit der Grundstein für die bis heute andauernde Entwicklung gelegt. Slawische Siedlungsspuren findet man insbesondere im Gebiet zwischen Gehlsdorf und Kassebohm östlich der Warnow.

Die erste Erwähnung Rostocks erfolgt von dem dänischen Geschichtsschreiber Saxo Grammaticus, der den wendischen Ort »Roztoc« 1161 erwähnt. 1218 bestätigt Fürst Heinrich Borwin I. der ältesten Rostocker Teilstadt (um den alten Markt) das Lübische (Stadt-)Recht. 1252 kauft die Stadt Rostock von Fürst Borwin III. die Rostocker Heide.

1259 gründet Rostock zusammen mit Lübeck, Hamburg und Wismar die Hanse. Damit beginnt die erste große wirtschaftliche Blütezeit der Hansestadt. 1265 vereinigen sich die drei Teilstädte, die Altstadt um St. Petri, die Mittelstadt um St. Marien und die Neustadt um St. Jakobi zu einer Gesamtstadt. Um den Zugang der Stadt Rostock zur Ostsee zu sichern, kauft die Stadt im Jahre 1323 das Fischerdorf Warnemünde.



Im 14. und 15. Jahrhundert erlebt Rostock durch die Hanse eine bedeutende Blütezeit. Es leben in dieser Zeit 11.000 Menschen in der Stadt, die im Handelswesen sowie im Schiffbau tätig sind. Mit der Bewilligung zur Einrichtung der Universität Rostock durch Papst Martin V. entsteht 1419 die älteste Universität Nordeuropas.

Im 16. und 17. Jahrhundert beginnt ein wirtschaftlicher Niedergang, begründet durch politische und kriegerische Handlungen. Der Dreißigjährige Krieg (1618-1648) hinterlässt große Verwüstungen in der Stadt. 1669 wird die Hanse

aufgelöst, der Stadtbrand von 1677 führt zu großen Schäden und der Siebenjährige Krieg fordert weitere Opfer in der Bevölkerung. Zur Zeit des Stadtbrands leben nur noch 5.000 Menschen in Rostock. Auch die Nordischen Kriege in der 1. Hälfte des 18. Jahrhunderts ziehen die alte Hansestadt in Mitleidenschaft.

Erst nach Ende der größeren kriegerischen Auseinandersetzungen mit Napoleonischen Truppen und mit beginnender Industrialisierung zwischen 1810 und 1850 beginnt erneut ein wirtschaftlicher Aufschwung, der aber im Vergleich zu den großen Industrieregionen verhalten ausfällt. Zwischenzeitlich besitzt Rostock aber die drittgrößte Segelschifflotte Deutschlands. In Rostock leben 1871 ca. 31.000 Menschen. Gegen Ende des 19. Jahrhunderts ist die Neptunwerft größter Arbeitgeber Mecklenburgs neben diversen kleinen Wirtschaftsunternehmen.

Den ersten Weltkrieg erlebt Rostock als Garnisonsstadt und baut in ihren Werften Schiffe für die Kriegsmarine. Dem Strudel der Inflation und der Weltwirtschaftskrise in den 20-ern kann sich auch Rostock nicht entziehen.

1933 beginnt auch in Rostock der politische Aufstieg der Nationalsozialisten. Mit Machtantritt der Faschisten werden die übrigen politischen Parteien und Gewerkschaften aufgelöst, jüdische Geschäfte boykottiert. Der kriegsbedingte Aufbau der Industrie führt zwangsläufig zu einer wirtschaftlichen Entwicklung. Rostock wird 1935 Großstadt, die Bevölkerungszahl steigt über 100.000 Einwohner. Aber der nationalsozialistische Terror setzt auch in Rostock ein: In der Reichspogromnacht (»Reichskristallnacht«) brennt auch in Rostock die Synagoge.

Durch die kriegswichtigen Industriezweige Schiffs- und Flugzeugbau bedingt wird Rostock mehrfach ab 1942 von Flugzeugen bombardiert. 40% der damaligen Stadt werden dabei zerstört.

Nach dem 2. Weltkrieg wird Rostock zentraler Überseehafen der DDR und »Tor zur Welt«, bedeutender Werftstandort sowie Bezirkshauptstadt. Der »planmäßige Aufbau der Grundlagen des Sozialismus« lässt die Stadt zu einem Zentrum der Seeverkehrs- und Hafenwirtschaft sowie der Fischerei werden. 1960 wird der Überseehafen eingeweiht. 1988 hat Rostock 253.990 Einwohner.

Seit der Vereinigung der beiden deutschen Staaten 1990 durchlebt die Hansestadt Rostock den Übergang vom Industrie-, Forschungs- und Verwaltungszentrum im Norden der DDR zu einem regionalen Zentrum eines deutschen Bundeslandes.

## 4.2 Stadtstruktur

Die städtebauliche Entwicklung Rostocks ist durch vier Entwicklungsetappen charakterisiert, die sich auch in der Gliederung der Stadt ausweisen. Das Zentrum der Stadt bildet ein im 13. Jh. entstandener mittelalterlicher Stadtkern, der bis heute durch noch vorhandene Reste der alten Wallanlagen, der Stadtmauer und Stadttore begrenzt ist.

In der städtebaulichen Anlage des historischen Stadtkerns ist trotz Veränderungen durch Brände, Kriege und Abriss sowie nachfolgende Wiederaufbaumaßnahmen noch heute das Werden der Stadt aus dem Zusammenschluss dreier Teilstädte im 13. Jahrhundert erkennbar. Der östliche Teil, die Altstadt, wird durch eine Senke, die Grube, in der bis zum Beginn des 19. Jh. ein schmaler Nebenarm der Warnow verlief, heute die Grubenstraße, von den übrigen beiden historischen Stadtteilen abgetrennt.

Die westlich der Grubenstraße liegende Mittel- und Neustadt waren ehemals durch die Faule Grube, eine versumpfte Niederung und heutige Straße, voneinander getrennt. Im Gegensatz zur Altstadt, die sich bis heute durch die Grube in einer gewissen Isolierung befindet, verschmolzen Mittel- und Neustadt eng miteinander, so dass sie heute als einheitliches Stadtzentrum empfunden werden. Dafür sorgten vor allem zwei große, beide Stadtteile querende Straßenzüge, die seit 1953 neu erbaute Lange Straße und die 1968 zum Boulevard umgestaltete Kröpeliner Straße. Der aufmerksame Besucher erkennt im Neuen Markt den ehemaligen Markt der Mittelstadt mit den ringherum gerade und ebenmäßig verlaufenden Straßenzügen und im heutigen dreieckigen Universitätsplatz, vormals Hopfenmarkt, den ursprünglichen Markt der Neustadt.

Seit Beginn des 19. Jh. setzte die zweite städtebauliche Entwicklungsetappe ein. Die Stadt wuchs unter den Bedingungen industrieller Produktionsverhältnisse über ihre mittelalterliche Begrenzung hinaus. Vor dem ersten Weltkrieg entstanden die Steintor- und Kröpeliner-Tor-Vorstadt; zwischen 1918 und 1945 erweiterte sich die Stadt nach Westen durch das Hansa- und Komponistenviertel, die Gartenstadt Barnstorf und Alt-Reutershagen und nach Osten durch den Ortsteil Brinckmansdorf. Am jenseitigen Warnowufer dehnten sich Dierkow-Ost und -West aus. 1935 wurden die Siedlungen Gehlsdorf, Schutow, Marienehe, Schmarl, Lütten Klein, Groß Klein und Diedrichshagen nach Rostock eingemeindet.

Die dritte städtebauliche Entwicklungsetappe Rostocks ist mit dem Aufschwung seit 1945 verbunden und vollzog sich unter sozialistischen Bedingungen. Charakteristisch für diese Epoche ist, dass sich die Stadt nicht nur mit neuen Industrie-, Hafen- und Lagerbezirken, sondern auch

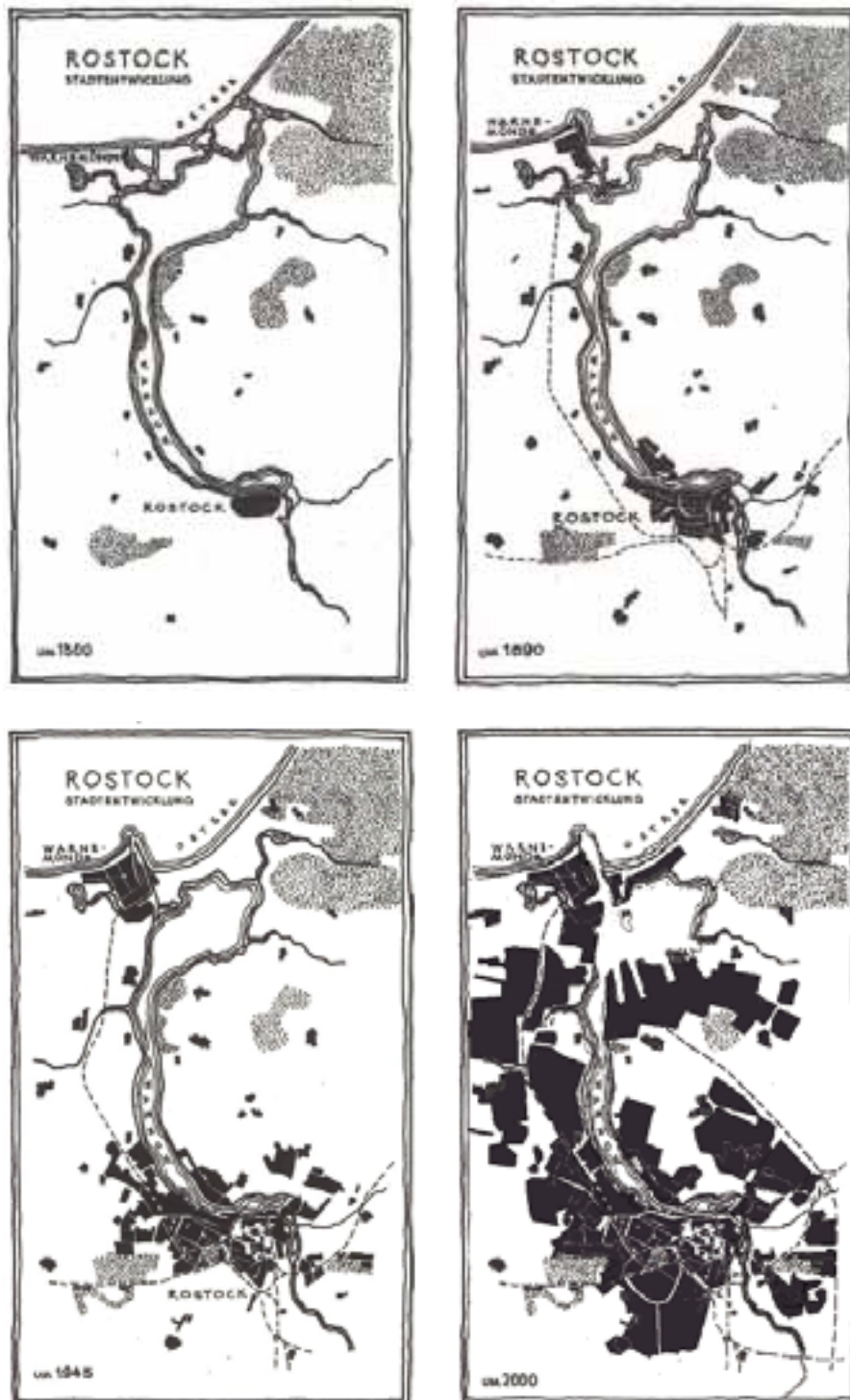


mit neuen, nach industriellen Maßstäben erbauten Wohngebieten entlang der Warnow in nordwestlicher Richtung entwickelte, so dass eine städtebauliche Verbindung vom historischen Stadtkern bis zum 12 km entfernt liegenden Stadtteil Warnemünde entstand. Bauabschnitte in dieser Beziehung sind die Stadtteile Reutershagen I und II sowie Lütten Klein, Evershagen, Lichtenhagen, Schmarl und Groß Klein. Südlich der Bahnlinie Rostock-Doberan erstreckt sich die Südstadt bis an die Ortslage Biestow.

Auch der Osten wurde flächenhafter Teil der dritten Etappe der städtebaulichen Entwicklung mit der Bebauung in den Bereichen Dierkow und Toitenwinkel. Weitere geplante Entwicklungen wurden durch die politischen Veränderungen um 1989/1990 nicht mehr umgesetzt.

Die städtebaulichen Entwicklungen nach 1990 vollzogen sich neben der Sanierung der historisch gewachsenen Stadtteile (insbesondere Altstadt und Kröpeliner-Tor-Vorstadt) und Aufwertung der industriellen Wohnungsbaustandorte der dritten Entwicklungsetappe in der Ausweisung mehrerer Einfamilienhausstandorte in den verschiedensten Bereichen des gesamten Stadtgebietes. Jüngste realisierte Projekte sind die Wohngebiete Brinckmanshöhe und Kassebohm.

Abbildung 1 | Historische Entwicklung der Stadt von 1300 bis heute



### 4.3 Leitbilder der städtebaulichen Entwicklung

#### 4.3.1 Leitlinien zur Stadtentwicklung

Die Leitlinien zur Stadtentwicklung der Hansestadt Rostock enthalten neben allgemeinen Zielen spezielle Leitbilder, die in die vorbereitende Bauleitplanung mit einzubeziehen sind und als Planungsansatz im Flächennutzungsplan zu-

grunde gelegt werden. Diese Leitbilder werden durch die thematisch zugeordneten Leitlinien unteretzt, die hier in Auszügen stichpunktartig wiedergegeben werden. Die Vorstellungen zur planerischen Umsetzung dieser Leitlinien sind in den jeweiligen Kapiteln des Erläuterungsberichtes näher ausgeführt.

**a) Leitbild »Chancengleichheit«**

- Rostock - eine lebenswerte Stadt für Familien und Kinder
- Selbstbestimmt leben auch bei körperlichen, geistigen oder psychischen Einschränkungen
- Der sozial-räumlichen Spaltung vorbeugen
- Sicherung einer tragfähigen gesundheitsfördernden Infrastruktur
- Wohnen in der Stadt hat Zukunft
- Gut erhaltener und modernisierter Wohnraum für unterschiedliche Ansprüche
- Wohnen in der Stadt auf sozial-verträgliche Art
- Rostock als Kulturstandort fördern
- Erhalt und Weiterentwicklung der kulturellen Vielfalt
- Förderung vielfältiger sportlicher Angebote
- Erneuerung der Planungs- und Entscheidungskultur
- Regionalisierung von Verwaltungsaufgaben

**b) Leitbild »Flourierende Universitäts- und Hafenstadt in Europa«**

- Rostock sichert langfristig ein ausreichendes Arbeitsplatzangebot
- Rostock entwickelt eine sektoral breit diversifizierte Wirtschaftsstruktur vorwiegend kleinerer und mittlerer Betriebe
- Der maritime Sektor mit Häfen, Schiffbau, Reedereien und Fischwirtschaft als wichtiges Standbein
- Eine »weiße Industrie« der Zukunft ist der regionaltypische ganzjährige nationale und internationale Tourismus
- Rostock bleibt der bedeutendste zentrale Ort in Mecklenburg-Vorpommern
- Regionalisierung der Wirtschaft
- Die Potenziale von Universität und Hochschule mit denen der Stadt vernetzen und deren Entwicklung fördern
- Rostock wird der bedeutendste Innovations- und Technologiestandort in Mecklenburg-Vorpommern

**c) Leitbild »Grüne Stadt am Meer«**

- Sicherung und Verbesserung der Umweltsituation durch Umweltqualitätsziele
- Freiraumsicherung und Naturschutz sind die Grundlagen für ein vernetztes Grünsystem
- Die Ostsee - ein Schutzgut von übergeordneter Bedeutung
- Sichere Trinkwasserversorgung und nachhaltiger Gewässerschutz sowie Sturmflut- und Hochwasserschutz
- Schutz des Bodens durch Altlastensanierung, flächenschonende Stadtentwicklung und Entsiegelung
- Senkung der Luft- und Lärmbelastung und Schaffung eines gesundheitsfördernden Mikroklimas
- Die verstärkte Integration von Regional-, Stadt- und Verkehrsplanung muss zu einer Verkehrsminderung führen

- Die Bedingungen des Straßen- und Wirtschaftsverkehrs sind unter Berücksichtigung der Umwelt- und Stadtverträglichkeit zu verbessern

**d) Leitbild »Wechselspiel zwischen Kontinuität und Wandel«**

- Stärkung der kompakten Stadt unter Berücksichtigung naturräumlicher Gegebenheiten
- Entwicklung einer polyzentrischen, gegliederten und differenzierten Stadt
- Städtebauliche Verknüpfung der Teilräume West, Mitte und Ost
- Entwicklung eines vernetzten Grün- und Freiflächensystems
- Die städtebauliche Entwicklung trägt zur Verringerung der Verkehrsströme bei
- Stärkung der oberzentralen Bedeutung für das Stadtumland und die Region
- Entwicklung einer urbanen und vitalen Stadt
- Erhalt und Entwicklung der Großwohnsiedlungen als attraktive Wohnstandorte
- Weiterentwicklung Warnemündes, einschließlich Markgrafenheide und Diedrichshagen als Wohn-, Erholungs-, Kur- und Freizeitstandorte unter Wahrung ihrer Einzigartigkeit
- Integration des Überseehafens in die Stadtstruktur
- Kosten- und flächensparendes Planen und Bauen nach ökologischen Grundsätzen
- Architektonische Qualität und Ausstrahlung von Maß, Proportionalität und Ausstrahlung
- Ressourcenschonende, qualitative Entwicklung der Flächen und Strukturen für urbanes Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen nach dem Grundsatz »Innenentwicklung vor Außenentwicklung«

**4.3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept**

Neben den Leitlinien zur Stadtentwicklung liegen der städtebaulichen Entwicklung insbesondere auch die Darstellungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) zugrunde. Die in ISEK aufgezeigten Entwicklungen und die daraus abgeleiteten Maßnahmen des Stadtumbaus werden in der Flächennutzungsplanung berücksichtigt und spiegeln sich in der Ausweisung der Flächen wider.

Die Hansestadt Rostock bemüht sich, die Stadtteile, die durch demographische und soziale Veränderungsprozesse benachteiligt sind, zu stabilisieren und aufzuwerten. Die besonders betroffenen Stadtteile Groß Klein und Schmarl sowie Dierkow-Neu und Toitenwinkel sind durch die Maßnahmen des Stadtumbaus, und hier insbesondere durch einen behutsamen und städtebaulich integrierten Wohnungsrück- und -umbau, in ihrem Wohnwert zu steigern sowie durch infrastrukturelle Maßnahmen und durch Wohnumfeldverbesserung zu stabilisieren und zu attraktivieren.

## 4.4 Stadtgliederung im Flächennutzungsplan

Die Hansestadt Rostock gliedert sich administrativ/statistisch in 32 Ortsteile.

Die 32 Ortsteile sind die kleinste Gliederung des Stadtgebiets. Sie werden durch die Hauptsatzung der Hansestadt Rostock bestimmt.

Die räumliche Gliederung in 17 Stadtteile basiert auf der Zusammenfassung zusammengehöriger Ortsteile nach planerischen Gesichtspunkten. Hierzu zählt die räumlich-städtebauliche und räumlich-funktionale Zusammengehörigkeit.

Aus den 17 Stadtteilen werden die 3 Teilräume West, Mitte und Ost gebildet, die mehrere Stadtteile zusammenfassen.

Da diese Zusammenfassung auf Kriterien beruht, die auch längerfristig zu Veränderungen der Stadtteile führen können, werden die Begriffe »Stadtteil« und »Teilraum« als planerisch eigenständige Organisationseinheit für den Flächennutzungsplan eingeführt. Stadtteile und Teilräume sind keine politische, administrative oder statistische Gliederung.

Im Erläuterungsbericht werden im Weiteren folgende Begriffe verwendet:

- Ortsteil,
- Stadtteil und
- Teilraum.

Tabelle 2 | Stadtplanerische Gliederung der Stadt nach Teilräumen und Stadtteilen

Teilraum	Nr. Stadtteile	Ortsteile
West	1 Warnemünde	Warnemünde
		Diedrichshagen
		Hohe Düne
	2 Lichtenhagen	Lichtenhagen
	3 Groß Klein	Groß Klein
	4 Lütten Klein	Lütten Klein
Mitte	5 Evershagen	Evershagen
	6 Schmarl	Schmarl
	7 Reutershagen	Reutershagen
		8 Gartenstadt/Hansaviertel
	9 Kröpeliner Tor-Vorstadt	Kröpeliner Tor-Vorstadt
	10 Südstadt	Südstadt
		Biestow
12 Stadtmitte	Stadtmitte	
12 Brinckmansdorf	Brinckmansdorf (mit Gebiet Osthafen)	
Ost	13 Dierkow	Dierkow-Ost (ohne Gebiet Osthafen)
		Dierkow-Neu
	14 Toitenwinkel	Toitenwinkel (ohne Hafenbahnrangierbahnhof)
		Dierkow-West
	15 Gehlsdorf	Gehlsdorf
	16 Rostock Ost	Krummendorf (mit Hafenbahnrangierbahnhof)
		Peez
		Nienhagen
		Hinrichsdorf
	12 Rostocker Heide	Stuthof
Jürgeshof		
Markgrafenheide		
Hinrichshagen		
Wiethagen		
Torfbrücke		



#### Teilraumzuordnung

Teilraum West	Stadtteile 1-6
Teilraum Mitte	Stadtteile 7-12
Teilraum Ost	Stadtteile 13-17





## 5. Einwohner- und Erwerbstätigenentwicklung



## 5.1 Einwohnerentwicklung

### 5.1.1 Einwohnerstruktur

Grundlagen für die Bevölkerungsprognose<sup>2</sup> der Hansestadt Rostock<sup>3</sup> sind Bevölkerungsstrukturdaten, die mittels einer vereinfachten Bevölkerungsprognose auf der Basis des IÖR-Prognosemodells<sup>4</sup> im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK)<sup>5</sup> 2002 berechnet wurden.

Die Daten zur **Ausgangssituation** der Hansestadt Rostock konnten direkt in das Prognosemodell eingebracht werden.

Die Fruchtbarkeitsrate betrug für das Jahr 1999 insgesamt 34,8 Lebendgeborene je 1.000 Frauen im Alter von 15 bis unter 45 Jahren und für das Jahr 2000 insgesamt 35,9 Kinder. In die Prognose wurde der Mittelwert 35,4 Kinder einbezogen.

Die **Entwicklung der Einwohnerzahlen** zeigten sich im Verlaufe der vierzigjährigen Geschichte der DDR stark geprägt vom systematischen Aufbau der Stadt zur modernen Bezirkshauptstadt als maritimes Wirtschaftszentrum mit modernem Überseehafen.

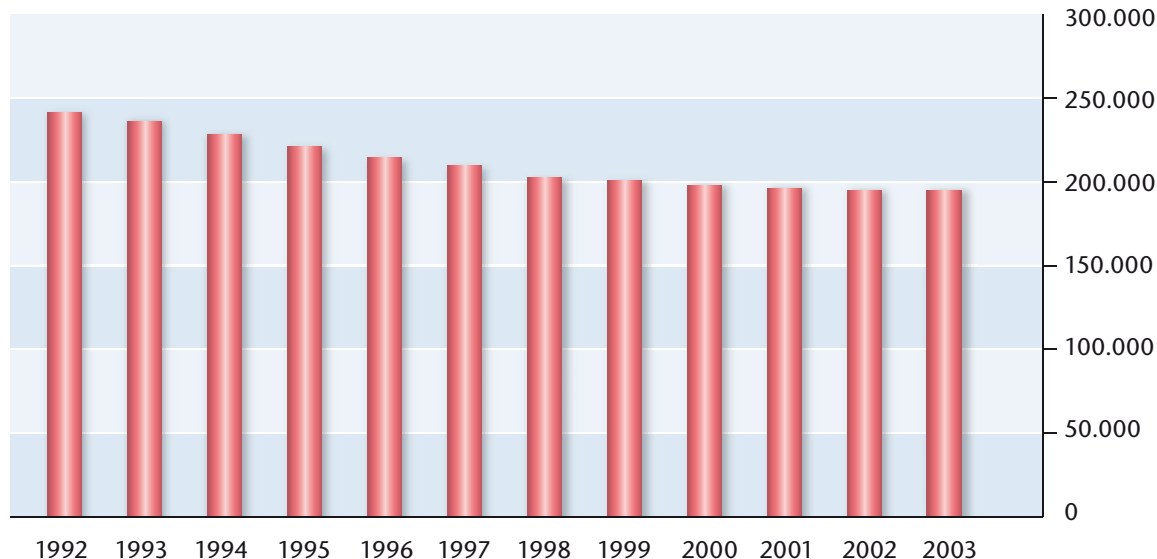
Mit diesen Entwicklungen wurde eine expansive Stadtentwicklung eingeleitet. Dieser Aufbau wurde begleitet von großen Siedlungswellen, die zu einem Anwachsen der Einwohnerzahl auf über 250.000 führte.

Mit den alle Bereiche der Gesellschaft erfassenden Veränderungen in Folge der Herstellung der Einheit Deutschlands vollzogen sich auch einschneidende Veränderungen in der Einwohnerentwicklung.

Seit 1988 sinkt die Einwohnerzahl stetig, 1995 hatte der Einwohnerverlust seinen vorläufigen Höchststand. Seit 1990 verlor die Stadt Rostock über 55.000 Einwohner.

Seit 1997 geht jedoch der Einwohnerverlust zurück, die Entwicklung stabilisiert sich. 2003 gewann die Stadt sogar 34 Einwohner hinzu.

Abbildung 2 | Einwohnerentwicklung



<sup>2</sup> Die Begriffe Bevölkerung und Einwohner fußen auf unterschiedlichen Erhebungsmethoden und weichen daher voneinander ab. Im Folgenden wird der Begriff Einwohner für die weiteren Darstellungen verwendet. In Eigennamen, Veröffentlichungen oder als feststehender Begriff wird »Bevölkerung« jedoch weiterhin im Text verwendet. Die Daten zum Bevölkerungsstand und zur Bevölkerungsbewegung der Hansestadt Rostock insgesamt sind amtliche Angaben des Statistischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern, die sich jeweils auf die Bevölkerung mit Hauptwohnung in der Hansestadt Rostock beziehen. Alle Angaben nach Stadtteilen sind aus den Daten des Einwohnermelderegisters der Hansestadt Rostock ermittelt. Die Daten der Hansestadt Rostock aus dem Einwohnermelderegister stimmen nicht mit den amtlichen Angaben des Statistischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern überein.

<sup>3</sup> Bevölkerungsprognose für die Hansestadt Rostock bis zum Jahr 2020 (Hansestadt Rostock)

<sup>4</sup> Institut für ökologische Raumentwicklung Dresden

<sup>5</sup> Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2002 (Hansestadt Rostock)

Tabelle 3 | Einwohnerentwicklung der Hansestadt Rostock<sup>6</sup>

(Stichtag jeweils 31.12.)

Jahr	Einwohner	natürlicher Saldo	Wanderungssaldo	Saldo insgesamt
1955 <sup>a)</sup>	150.004			
1960	158.630			
1965	184.204			
1970	198.636			
1975	213.475			
1980	232.506			
1985	244.444			
1988	253.990			
1990	248.088	+ 639	- 5.692	- 5.053
1991	244.452	- 691	- 2.942	- 3.561
1992 <sup>b)</sup>	240.481	- 951	- 2.395	- 3.346
1993	237.655	- 978	- 2.821	- 3.799
1994	230.919	- 1.109	- 3.564	- 4.673
1995	224.571	- 970	- 4.129	- 5.099
1996	217.344	- 833	- 5.673	- 6.506
1997	211.339	- 661	- 7.653	- 8.314
1998	205.385	- 473	- 4.811	- 5.284
1999	200.633	- 418	- 3.734	- 4.152
2000	197.769	- 364	- 2.409	- 2.773
2001	196.145	- 402	- 1.140	- 1.542
2002	194.978	- 369	- 339	- 708
2003	195.157	- 457	+ 491	+ 34

<sup>a)</sup> Die Werte von 1955 bis 1991 basierend auf den Zahlen des statistischen Landesamtes.

<sup>b)</sup> Die Werte von 1992 bis 2003 basierend auf dem Einwohnermelderegister der Hansestadt Rostock.

Abbildung 3 | Einwohnerverluste

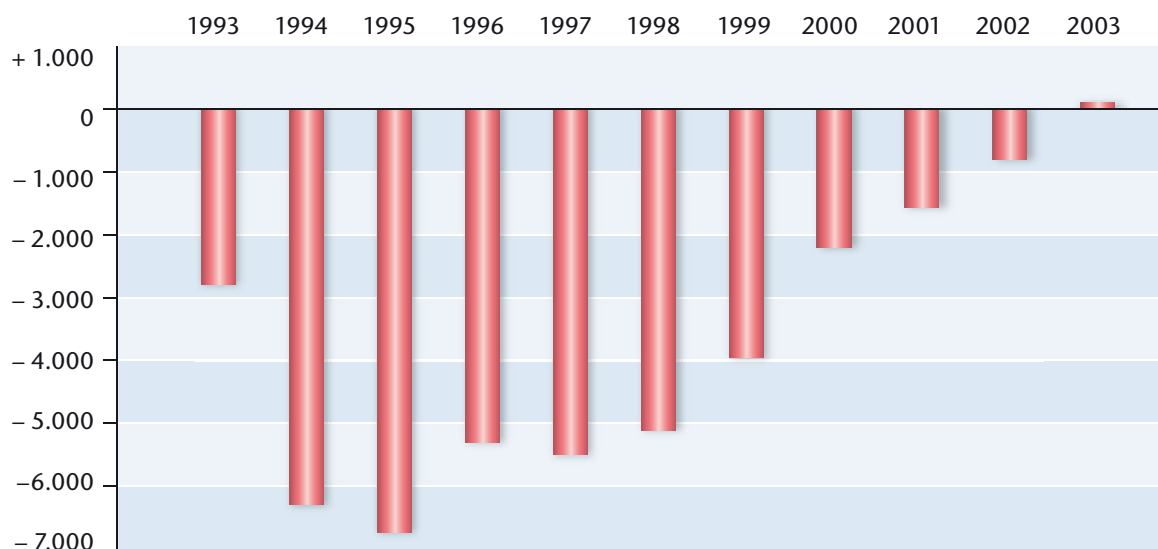


Tabelle 4 | Einwohneranteil nach Altersgruppen<sup>7</sup>

Jahr	im Kindesalter %	im arbeitsfähigen Alter %	im Rentenalter %
1955	22,1	65,6	12,3
1960	23,5	63,8	12,7
1965	26,4	61,4	12,2
1970	27,1	60,3	12,6
1975	24,4	63,1	12,5
1980	21,6	67,0	11,4
1985	20,6	68,6	10,8
1990	21,0	69,8	9,1
1991	20,4	70,2	9,4
1992	19,4	70,8	9,8
1993	18,3	71,4	10,4
1994	17,1	72,0	10,9
1995	15,9	72,5	11,5
1996	15,0	72,7	12,3
1997	14,1	72,7	13,1
1998	13,3	72,8	13,9
1999	12,6	72,6	14,8
2000	11,9	72,3	15,8
2001	11,2	72,0	16,8
2002	10,5	71,7	17,8
2003	10,2	70,8	19,0

Die Einwohnerstruktur vollzieht mit dem Weggang junger Menschen ebenfalls eine Wandlung. Die Einwohner werden immer älter; der absolute Anteil der unter 15-jährigen sinkt, der Anteil der erwerbsfähigen Einwohner (15 bis 65-jährigen) sinkt absolut und der Anteil der über 65-jährigen steigt. Prozentual geht der Anteil der unter 15-jährigen zurück, der Anteil der erwerbsfähigen Einwohner stagniert und der Anteil der über 65-jährigen steigt.

Im Jahr 1998 überstieg der Anteil der über 65-jährigen den der unter 15-jährigen. Das Durchschnittsalter der Rostocker Einwohner stieg von 34,5 Jahre (1985) auf 43,5 Jahre (2003). Dieser Anstieg wird noch anhalten, wenn Familien mit Kindern und junge Ehepaare weiterhin die Stadt verlassen. Daher muss auch für die kommenden Jahre mit einem weiteren Anstieg des Durchschnittsalters gerechnet werden.

Die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz stieg seit 1992 von 13.480 Einwohnern (= 6% der Gesamteinwohner) kontinuierlich an um im Jahr 1999 ihren Höchststand mit 16.058 Einwohnern (= 8% der Gesamteinwohner) zu erreichen. Im Jahr 2003 hatten 8.486 Einwohner einen Nebenwohnsitz. Langfristig ist mit einem weiteren leichten Absinken der Einwohner mit Nebenwohnsitz zu rechnen.

### 5.1.2 Einwohnerentwicklung

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2002 und 2004 (Fortschreibung) prognostiziert die zukünftige Einwohnerzahl der Hansestadt Rostock auf Grund der allgemeinen Entwicklung der bundesdeutschen und der landesweiten Einwohnerentwicklung sowie der besonderen Entwicklung der Hansestadt Rostock und der Region in vier Szenarien. Diese Entwicklung geht von 185.000 Einwohnern im Jahr 2020 aus.<sup>8</sup>

Die Prognoserechnungen für die zukünftige Einwohnerentwicklung unterscheiden sich primär durch veränderte Annahmen zum Wanderungsverhalten. Im ISEK 2002 wurde zwischen den Szenarien »Abwanderung«, »Stabilität« und »Entwicklung« unterschieden. Bei der Fortschreibung wird den veränderten demographischen Prozessen verstärkt Rechnung getragen und diese nun neu berechnet. Insbesondere wird das studentische Verhalten sowie das Migrationsverhalten bis 2020 neu gewichtet.

Alle vier Szenarien gehen von den gleichen bundesdeutschen demographischen Entwicklungen aus, berücksichtigen jedoch demographische Entwicklungen und Tendenzen unterschiedlich.

<sup>7</sup> Statistisches Jahrbuch (Hansestadt Rostock)

<sup>8</sup> Bevölkerungsprognose für die Hansestadt Rostock bis zum Jahr 2020 (Hansestadt Rostock)



Das Szenario »**Natürliche Entwicklung**« beschreibt die Wirkung von Altersstruktur und Sexualproportion und dient vorwiegend der »didaktischen« Darstellung, um die Rolle der Migration zu beschreiben. Dieses Szenario scheidet als Grundlage für die weitere Planung aus.

Das Szenario »**Lineare Entwicklung**« beschreibt die Wirkung der Migration ohne definierten Endpunkt des Verlustes. Aus statistischer

Sicht beinhaltet es jedoch strukturelle Schwächen, so dass es für die Einwohnerprognose nicht dienen kann.

Das »**Studentische Szenario**« beschreibt die periodische Verringerung der Migration. Das studentische Wanderungsverhalten wird besonders berücksichtigt. Dieses Wanderungsverhalten wird jedoch nicht nachhaltig sein.

Abbildung 4 | Einwohnerentwicklung der Hansestadt Rostock 2000-2020 nach den Entwicklungsszenarien

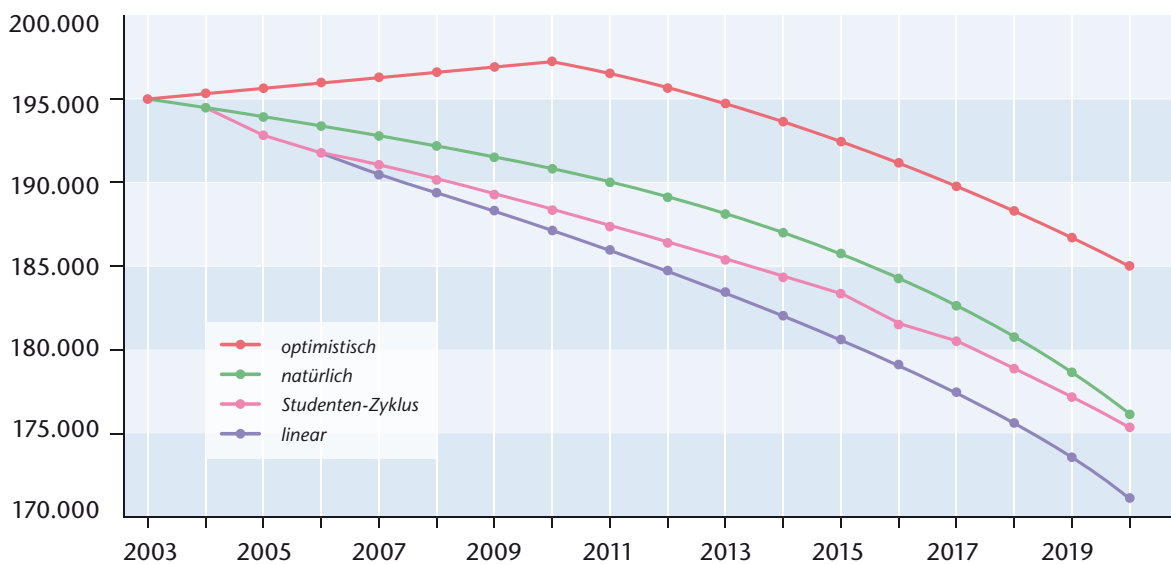


Tabelle 5 | Einwohnerentwicklung der Hansestadt Rostock im Szenario »Optimistisch«<sup>9</sup>

Jahr	Optimistisch
2003	195.157
2004	195.567
2005	195.923
2006	196.198
2007	196.524
2008	196.774
2009	196.937
2010	196.997
2011	196.114
2012	195.163
2013	194.120
2014	192.970
2015	191.702
2016	190.619
2017	189.392
2018	188.017
2019	186.502
2020	184.867

Das favorisierte Szenario ist das »**optimistische**« Szenario. Es baut auf dem »studentischen Szenario« auf, berücksichtigt jedoch zudem eine Verringerung der Migration und eine bessere Entwicklung der natürlichen Einwohnerbilanz. Zudem werden ein verändertes Wanderungsverhalten sowie eine einsetzende Land-Stadt-Wanderung eingerechnet und Infrastruktureffekte, eine Remigration der Kindergeneration der Stadt-Land-Migranten aus den 90er Jahren und universitäre Effekte berücksichtigt.

Die Einwohnerentwicklung für die Hansestadt muss zudem berücksichtigen, dass langfristig davon auszugehen ist, dass zukünftig die Hansestadt Rostock mit ihrem Umland die Region in Mecklenburg-Vorpommern darstellen wird, die die besten Wachstums- und Entwicklungschancen besitzt und somit auch attraktiver und stabiler Wohn- und Arbeitsstandort bleiben wird. Die landesweit prognostizierten Abwanderungsraten werden daher in Rostock nicht in dem Maße zum Tragen kommen, wie dies in anderen Landesteilen der Fall sein wird. Daher ist auch davon auszugehen, dass langfristig weiterhin über 11 % der Einwohner des Landes in der Hansestadt Rostock als dem größten zentralen Ort des Landes wohnen werden.<sup>10</sup>



<sup>9</sup> Einwohnerprognose für die Hansestadt Rostock bis zum Jahr 2020 (Hansestadt Rostock)

<sup>10</sup>»Nach einer vom Ministerium für Arbeit und Bau veranlassten Studie wird die Bevölkerung Mecklenburg-Vorpommerns im Jahre 2020 nur noch ca. 1,6 Millionen betragen.« Diskussionsbeitrag auf der Arbeitstagung 2001 des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen in Travemünde, Pressemitteilung der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern vom 05.10.2001 (Auszug aus dem Internet)

## 5.2 Erwerbstätigenentwicklung

### 5.2.1 Erwerbstätigenstruktur

Mit dem Ausbau Rostocks als zentraler Werft- und Hafenstandort der ehemaligen DDR war auch eine stetig steigende und prosperierende Entwicklung der Arbeitsplatzzahlen in der ehemaligen Bezirkshauptstadt verbunden.

Mit dem Wegfall der staatlichen Förderung brachen schlagartig ab 1990 die Arbeitsplätze weg. Innerhalb kürzester Zeit wurden mehrere 10.000

Menschen arbeitslos. Waren 1989 noch 172.200 Menschen erwerbstätig, so waren es 2000 nur noch 102.600 (= 52%); dies bedeutet einen Rückgang um 69.600 Erwerbstätige.

Auch die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ging seit 1992 kontinuierlich zurück. Nicht zuletzt lag dies auch an der zunehmenden Zahl von gering bezahlten Beschäftigungen. Insbesondere im Handel und in sonstigen Dienstleistungsbereichen ist, unter

Beibehaltung der gesetzlichen Regelungen, mit einer weiteren Zunahme dieser gering bezahlten Beschäftigten zu rechnen.

Der Rückgang der Beschäftigtenzahlen zeigt sich auch in der Entwicklung der Arbeitslosigkeit. Im Mai 2003 lag die Arbeitslosenquote in Rostock bei 19,3%.

Auch unter Berücksichtigung der bisher negativen Entwicklung der Erwerbstätigen-situation ist die Hansestadt Rostock eines der bedeutendsten wirtschaftlichen Zentren im produktiven und Dienstleistungsbereich des Landes Mecklenburg-Vorpommern. In der Hansestadt Rostock arbeiteten 2000 noch 13,6% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten des ganzen Landes Mecklenburg-Vorpommern. Dies unterstreicht die hohe wirtschaftliche Bedeutung der Stadt als wichtiges Zentrum für Wissenschaft und Bildung, Technik und Forschung sowie für Produktion und Transport. Diese Konzentration führt in der Zukunft zu weiteren Synergieeffekten bei der Ansiedlung neuer Betriebe und Einrichtungen der Wirtschaft.

Seit 1989 zeigt sich zudem die Tendenz zur Tertiärisierung. Die Abnahme der Arbeitsplätze im primären und sekundären Wirtschaftssektor und die Bedeutungszunahme des tertiären Sektors dokumentieren dies.

Tabelle 6 | Erwerbstätige nach Wirtschaftsbereichen 2002<sup>11</sup>

Wirtschaftsbereiche	absolut (gerundet auf 100)	%
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	800	0,8
Produzierendes Gewerbe	15.600	15,4
Dienstleistungen	84.800	83,8
Erwerbstätige insgesamt	101.200	100,0

### 5.2.2 Erwerbstätigenentwicklung

Rostock ist das bedeutende wirtschaftliche Zentrum für gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen und wird auch zukünftig als Oberzentrum der Region diese Stellung beibehalten und weiter ausbauen.

Da das Oberzentrum Rostock eng mit dem Arbeitsmarkt der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock verbunden ist, kann davon ausgegangen werden, dass auch bei einer Bevölkerungsabnahme in der Hansestadt Rostock die Anzahl der Arbeitsplätze aufgrund des attraktiven und zentralen Standortes nicht zurückgehen wird.

Die Erwerbstätigenquote wird prognostisch zwischen 52% und 55% angesetzt. Die Zahl der Arbeitsplätze liegt daher im Jahr 2020 zwischen 96.000 und 102.000 Arbeitsplätzen. Für die weitere Betrachtung sollen Flächen für mindestens 102.000 Arbeitsplätze vorgehalten werden. Hierbei sind noch keine regionalen oder überregionalen Entwicklungen sowie die Bedeutung Rostocks als Oberzentrum berücksichtigt.

Tabelle 7 | Erwerbstätigenentwicklung in der Hansestadt Rostock

Jahr	Optimistisches Szenario 52%	Optimistisches Szenario 55%
2000	101.970	107.853
2005	101.880	107.758
2010	102.438	108.348
2015	99.685	105.436
2020	96.131	101.677

Aufgrund der bedeutenden Stellung des Oberzentrums Rostock als Wohn-, Kultur- und Arbeitsplatzstandort erscheint es gerechtfertigt im Hinblick auf die Entwicklung neuer innovativer Kommunikations- und Medientechnologien von einem langfristig stabilen und entwickelbaren Potential auszugehen. Im Zusammenspiel zwischen eingesessenen Gewerbebetrieben, Universität und neuen Kommunikationstechnologien kann der Standort Rostock langfristig Flächen für mehr als 102.000 Arbeitsplätze bereitstellen. Die Standortvorteile sind die zentrale und schnelle Bereitstellung modernster Kommunikationstechnologien unter wirtschaftlich günstigen Bedingungen in der Hansestadt Rostock und die vorteilhafte Lage der Stadt im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern im Baltischen Raum.

Da die Anzahl der Arbeitnehmer, die in der Hansestadt Rostock leben, im wesentlichen stabil bleiben wird, wird die Zahl der Einpendler aus dem Umland zunehmen. Es ist langfristig mit einem Einpendlerüberschuss von mindestens 15.000 Personen zu rechnen.

Aus dieser Entwicklung heraus zeigt sich die Bedeutung der Hansestadt Rostock als kommunaler und regionaler Arbeitsplatzstandort. Zusätzlich zu den Flächen für 102.000 Arbeitsplätze kann mit noch mehr Arbeitsplätzen gerechnet werden, wenn die regionale Entwicklung und die oberzentrale Funktion als Arbeitsplatzstandort langfristig gestärkt und ausgebaut werden kann.

<sup>11</sup> Statistisches Jahrbuch 2001 (Hansestadt Rostock)





## 6. Wohnbauflächen



## 6.1 Nutzungszweck

Das zur Abdeckung des prognostizierten Wohnungsbedarfs entsprechend der angenommenen Einwohnerentwicklung erforderliche Bauflächenangebot wird vorrangig in den im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen realisiert. Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock stellt ausnahmslos nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung Wohnbauflächen (W) dar. Auf eine Differenzierung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als Baugebiete in Form von Kleinsiedlungsgebieten (WS), reinen Wohngebieten (WR), allgemeinen Wohngebieten (WA) und besonderen Wohngebieten (WB) wird auf der Ebene des Flächennutzungsplans verzichtet.

Die Festlegung des allgemeinen Nutzungszwecks, dem Wohnen generell bzw. vorwiegend zu dienen, ist in der vorbereitenden Bauleitplanung ausreichend.

Verbindliche Bauleitpläne für neue Wohngebiete können daraus entwickelt werden und im einzelnen Planverfahren standortkonkret die Festsetzungen der jeweiligen Gebietskategorie treffen.

In den bestehenden, unbeplanten Wohngebieten regelt der § 34 BauGB die Art der baulichen Nutzung unabhängig vom Flächennutzungsplan.



## 6.2 Bestandsdarstellung

Die Darstellung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ist von besonderer Bedeutung, da sie mit einem Anteil von etwa 50% aller dargestellten Bauflächen in hohem Maße die Stadtstruktur mitbestimmen. Dabei ist die Betrachtung und Bewertung des Wohnungsbestands Voraussetzung für die qualitäts- und quantitätsgerechte Neuausweisung von Wohnbauflächen.

Nach einem stetigen Anstieg in den Jahren der Wohnungsbauprogramme in der DDR, war ab 1990 zunächst eine Phase der Stagnation zu verzeichnen. 1994 gab es erstmals einen Anstieg der Wohnungsbauzahlen, dem ab 1997 eine zweite Welle folgte. Der Anstieg des Wohnungsbestandes um 2.103 Wohnungen im Jahr 1997 stellt dabei seit 1990 den höchsten Zuwachs dar. In den folgenden Jahren hat sich der jährliche Anstieg bei knapp 1.000 Wohnungen eingependelt: 2003 betrug der Zuwachs 342 Wohnungseinheiten. Seit 1990 entstanden 11.397 Wohnungseinheiten.

Das statistische Jahrbuch weist für die Hansestadt Rostock zum 31. Dezember 2003 einen Bestand von 112.645 Wohnungen aus, bei rund 104.000

Haushalten. Dies sind rund 1,08 Wohnungen je Haushalt.

Neben den historisch gewachsenen Stadtteilen mit ihren Wohnbauflächenanteilen, die bis zum 2. Weltkrieg die Stadtstruktur der Hansestadt Rostock bestimmten (Warnemünde, Kröpeliner Tor-Vorstadt und Stadtmitte mit der Innenstadt und der Steintor-Vorstadt), dominierten die seit den 50er Jahren entstandenen Großwohnsiedlungen bis 1990 das Stadtbild:

- die innenstadtnahen Wohngebiete in Reutershagen und der Südstadt
- die Wohnungsbauentwicklung Richtung Warnemünde im Westen mit den Stadtteilen Lütten Klein, Evershagen, Lichtenhagen, Schmarl und Groß Klein
- die Entwicklung in den Osten mit den Wohngebieten Dierkow und Toitenwinkel.

Der sich aus der rasanten Entwicklung Rostocks zur modernen Bezirkshauptstadt als Zentrum des Schiffbaus, der Fischwirtschaft und der Hochseeschifffahrt mit einem modernen Überseehafen ergebende Bedarf an Wohnraum wurde in Form des industriellen Geschosswohnungsbaus in den



genannten Wohngebieten abgedeckt. Hier entstanden in ca. 35 Jahren in 9 Stadtteilen ca. 60.000 Wohnungseinheiten.

Mit den alle Bereiche der Gesellschaft umfassenden Veränderungen in Folge der Herstellung der Einheit Deutschlands vollzog sich auch ein schrittweiser Wandel in der Wohnungsbauentwicklung der Stadt. Insbesondere die gestiegene Nachfrage nach dem individuellen Wohnhaus in Form von Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern war und ist seit 1990 vor allem Rechnung zu tragen. Von den 98.849 bewohnten Wohnungen (30.09.1995) waren 6.216 Wohnungen (= 6%) vom Eigentümer bewohnt. Demgegenüber stehen 92.633 (= 94%) vom Eigentümer vermietete Wohnungen.<sup>12</sup>

Mit mehr als 30 Bebauungsplänen wurde Baurecht für neue Wohngebiete geschaffen. Dazu gehören neben kleineren Abrundungen vorhandener Wohngebiete auch große Standorte wie Brinckmanshöhe oder Kassebohm mit jeweils ca. 1.000 Wohnungseinheiten, die noch aus dem übergeleiteten Flächennutzungsplan entwickelt wurden.

Die Hansestadt Rostock weist im Flächennutzungsplan insgesamt eine Fläche von rund 2.509 ha als Wohnbaufläche aus. Darin enthalten sind auch die zu den Wohngebieten gehörenden Frei- und Aufenthaltsflächen sowie Verkehrs- und Versorgungsflächen.

## 6.3 Bedarfsermittlung

### 6.3.1 Ausgangsdaten

Das ISEK 2002 und 2004 prognostiziert die zukünftigen Einwohner der Hansestadt Rostock auf Grund der allgemeinen Entwicklung der bundesdeutschen und der landesweiten Bevölkerungsentwicklung sowie der besonderen Entwicklung der Hansestadt Rostock und der Region. Diese Entwicklung geht von 185.000 Einwohnern im Jahr 2020 aus.<sup>13</sup>

Durch demographische Prozesse und ein stark verändertes Nachfrageverhalten entstand ein generelles Problem der Nachfrage nach Wohnungen in den Städten und Kommunen der Bundesrepublik Deutschland, vor allem jedoch bei Wohnungen im industriellen Wohnungsbau («Plattenbauten»).

Die Hansestadt Rostock beteiligt sich daher seit 2002 am Programm »Stadtumbau Ost« der Bundesregierung mit einem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK). Im Rahmen des ISEK 2002 sowie in der Fortschreibung und Aktualisierung 2004 wurden sowohl eine Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2020 als auch eine Wohnraumnachfrage berechnet. Auf dieser Grundlage wurden erforderliche Schritte zur Bedarfsdeckung mit Wohnraum erarbeitet und Stadtteile ermittelt, die auf Grund sozioökonomischer, wohnungswirtschaftlicher sowie städtebaulicher Indikatoren in die Kategorie »Umstrukturierungsgebiete mit Handlungsdruck« eingestuft wurden. Diese Stadtteile sind: Groß Klein, Schmarl, Evershagen, Dierkow und Toitenwinkel. Für diese Stadtteile sind u.a. Konzepte erarbeitet worden, durch punktuellen Abriss, Geschossabtragungen, Grundrissveränderungen und andere weiterführende Maßnahmen Wohnraum im industriellen Wohnungsbau zu reduzieren und somit dem Leerstand entgegenzuwirken. Darüber hinaus sind Maßnahmen und Programme zu ergreifen, die zu einer qualitativen Verbesserung bestehender Missstände in den Wohngebieten beitragen und die Lebens- und Wohnqualitäten in den betroffenen Stadtteilen nachhaltig verbessern helfen.

<sup>12</sup> Gebäude- und Wohnungszählung 1995 (Hansestadt Rostock)

<sup>13</sup> Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2002 und WIMES; Bevölkerungsprognose für die Hansestadt Rostock bis zum Jahr 2020 (Hansestadt Rostock)

<sup>14</sup> Bevölkerungsprognose für die Hansestadt Rostock bis zum Jahr 2020 (Hansestadt Rostock)

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes für die Hansestadt Rostock erfolgt einerseits auf Grundlage der Bedarfsabdeckung durch Nachfrageveränderungen der Bevölkerung<sup>14</sup> sowie auf Grund der funktionalen Stellung des dominierenden Oberzentrums des Landes Mecklenburg-Vorpommern, das den zentralen Dienstleistungs-, Wissenschafts- und Bildungsstandort sowie Wohnstandort im Lande darstellt. Daneben befindet sich die

Region Rostock zugleich in einem Städtewettbewerb mit anderen Großstädten im Ostseeraum.

Darüber hinaus stieg die Nachfrage nach selbst genutztem Wohnraum und wird, wie die Wohnungsnachfrage zeigt, auch bis 2020 mit rund 3.700 Wohnungen am deutlichsten steigen. Die Prognose des künftigen Bedarfs an Wohnungen sowie an Wohnbaufläche errechnet für 2003 einen Bestand an 114.646 Wohnungen.<sup>15</sup>

Für die Wahrnehmung dieser Aufgaben ist die Ausweisung notwendiger Flächen unabdingbar.

In der Hansestadt Rostock erfolgt eine stetige Angleichung der Wohnfläche je Einwohner an den altbundesdeutschen Durchschnitt, bei gleichzeitigem Rückgang der Zahl der Einwohner je Wohnung.

Die Basisdaten zur Bestimmung des Wohnungsbedarfs sind für 2020:<sup>16</sup>

- Einwohner: .....185.000 EW
- Belegungsdichte: ..... 1,8 EW/WE
- Wohnfläche je Einwohner: ....42,0 m<sup>2</sup>/EW
- Wohnungsgröße: .....75,6 m<sup>2</sup>/WE

Die Wohnungsbauentwicklung zwischen 2003 und 2020 ist von einem deutlichen Nachfrageüberschuss an Einfamilienhäusern gekennzeichnet.<sup>17</sup> Daneben ermittelt das ISEK 2004 einen Wohnungsbestand, der langfristig nicht mehr nachgefragt wird. Ein Teil dieses Bestandes ist durch Umbaumaßnahmen, Grundrissänderungen in den Gebäuden und/oder Abriss langfristig vom Wohnungsmarkt zu nehmen.

Für 2020 wird folgender Wohnraum (gemäß der Prognose des künftigen Bedarfs an Wohnbauflächen für die Hansestadt Rostock) prognostiziert:<sup>18</sup>

- Bestand WE 2003: ..... 114.646 WE
- Abgang an WE durch ISEK 2003-2020: .....5.000 WE
- Neubau an WE 2003-2020: .....5.500 WE
- Bestand an WE 2020: ....rund 115.000 WE

Für 2020 sind rund 110.000 Wohnungen nachfragerrelevant auf dem Markt. Für die nicht mehr nachgefragten Wohnungen 2020 bedarf es noch weiterer Untersuchungen durch das ISEK, wie langfristig mit diesem Wohnraum zu verfahren ist.

### 6.3.2 Bedarfsrechnung nach Nachholbedarf, Flexibilität und Ersatz

Ausgehend von der prognostizierten Einwohnerzahl im Jahr 2020, der Nettowohnfläche je Einwohner und der Belegungsziffer kann der Bedarf an neuer Wohnfläche ermittelt werden. Er beträgt 104 ha bis zum Jahr 2020.

Tabelle 8 | Berechnung des Nachholbedarfs

1	Einwohnerzahl 2020	185.000 EW
2	Nettowohnfläche 2020	75,6 m <sup>2</sup> /WE
3	Belegungsziffer 2020	1,8 EW/WE
4	Nettowohndichte 2020 = Zeile 2 : Zeile 3	42,0 m <sup>2</sup> /EW
5	Bedarf Nettowohnfläche 2020 = Zeile 1 x Zeile 4	77 ha
6	Bestand Nettowohnfläche 2002	673 ha
7	<b>Bedarf zusätzlicher Nettowohnfläche 2003 bis 2020</b> = Zeile 5 - Zeile 6	<b>104 ha</b>

Der zusätzliche Bedarf an Wohnbauflächen deckt jedoch nicht den gesamten Bedarf an neuen Wohnungen, da hierbei nicht der Ersatzbedarf und die Flexibilitätsrate mit eingerechnet sind. Letztere resultieren aus:

- der Umwandlung bestehender Wohnungen in gewerbliche Räume,
- der Zusammenlegung von Wohnungen und der damit einhergehende Verlust von Wohnungseinheiten und
- dem kurz- oder mittelfristigen Leerstand wegen fehlender Nachfrage, infolge Spekulation oder sonstiger Gründe.

Daher sind für den Ersatzbedarf und die Flexibilitätsrate entsprechende Nettowohnflächen von 52 ha vorzuhalten.

Tabelle 9 | Berechnung des Ersatzbedarfs und der Flexibilitätsrate

1	Einwohnerzahl 2020	185.000 EW
2	Durchschnittliche Wohnungsanzahl 2003 bis 2020	110.000 WE
3	Ersatzbedarf durch Abgang und Umnutzung von Wohnungseinheiten (0,15% = 165 WE/Jahr von 2003 bis 2020)	2.970 WE
4	Flexibilitätsrate (0,2% = 220 WE/Jahr von 2003 bis 2020)	3.960 WE
5	Weiterer Wohnungsbedarf = Zeile 3 + Zeile 4	6.930 WE
6	Wohnungsgröße 2020	75,6 m <sup>2</sup> /WE
7	<b>Bedarf an zusätzlicher Nettowohnfläche bis 2020</b> = Zeile 5 x Zeile 6	<b>52 ha</b>

<sup>15</sup> Prognose des künftigen Bedarfs an Wohnungen sowie an Wohnbaufläche (Hansestadt Rostock) Die 114.646 Wohnungen 2003 sind die Ausgangsbasis der Prognoseberechnung.

<sup>16</sup> Die für 2020 prognostizierten Daten entsprechen den Aussagen des ISEK in der Fortschreibung 2004 sowie der Prognose des künftigen Bedarfs an Wohnungen sowie an Wohnbaufläche (Hansestadt Rostock)

<sup>17</sup> Prognose des künftigen Bedarfs an Wohnungen sowie an Wohnbaufläche (Hansestadt Rostock)

<sup>18</sup> Prognose des künftigen Bedarfs an Wohnungen sowie an Wohnbaufläche (Hansestadt Rostock)

<sup>19</sup> Der Bestand Nettowohnfläche resultiert aus der Wohnungsanzahl. Die Anzahl der Wohnungen werden unabhängig vom Baugebietstyp ermittelt.

Aus Nachholbedarf, Ersatzbedarf und Flexibilitätsrate bis 2020 kann die notwendige Nettowohnfläche ermittelt werden. Diese beträgt 156 ha. Sie ist auf das Bruttowohnbauland umzurechnen, welches im Flächennutzungsplan dargestellt wird.

Ausgehend von der durchschnittlichen Wohnungsgröße und der Dichte der Wohnungseinheiten in den neuen Baugebieten kann das dafür notwendige Bauland ermittelt werden. Dabei ist davon auszugehen, dass in der Regel Einfamilienhäuser bzw. Wohnformen realisiert werden, die den Einfamilienhäusern gleichzusetzen sind.

Der Gebäudefaktor (=1,15) berücksichtigt die Gesamtfläche eines Gebäudes (=Wohnfläche mit Wänden und Nebengelassen) ausgehend von der vorhandenen Wohnfläche. Der Geschossfaktor (=2) berücksichtigt die durchschnittliche Geschosszahl der Wohngebäude. Die Grundflächenzahl (=0,4) gibt das Verhältnis von bebauter Fläche zu Baugrundstück an und richtet sich insbesondere nach den Angaben der BauNVO. Vom benötigten Nettowohnbauland wird die Fläche abgezogen, die noch im Bestand realisiert werden kann.

Aus dem ermittelten Bedarf an Nettowohnbauland kann mit Hilfe des Erschließungsflächenfaktor (=1,3) die benötigte Bruttowohnbaulandfläche ermittelt werden, die im Flächennutzungsplan ausgewiesen wird.

Die benötigte Bruttowohnbaulandfläche bis 2020 beträgt 257 ha.

Benötigt werden bis 2020, ausgehend von der vermehrten Nachfrage nach Eigenheim- und Reihenhausstandorten, zu 90% Bruttowohnbauland für diese Wohnformen. Mehrfamilienhäuser werden demnach nur noch auf 10% der Flächen entwickelt.

Die benötigte Fläche von 257 ha berücksichtigt nur die Nachfrage aus der Rostocker Bevölkerung. Etwaige Nachfrage durch oberzentrale Einflüsse und Rückwanderungstendenzen werden hierbei nicht mit eingerechnet.

Da die Hansestadt Rostock bestrebt ist, den aus der Bevölkerung heraus resultierenden Bedarf in ihrem Stadtgebiet abzudecken, finden die im Umland, teilweise über den realen Bedarf hinaus ausgewiesenen Bauflächen keine Berücksichtigung. Als Oberzentrum der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock sind die Stabilisierung der Einwohnerzahlen und der Erhalt der kommunalen Infrastruktur durch eine ausgeglichene Bevölkerung wesentliche Ziele der kommunalen Entwicklungsplanung.

Die oben aufgeführte Berechnung entspricht den Bedarfsermittlungen des ISEK, das bezogen auf die Wohnungsnachfrage einen Bedarf von 3.700 Wohnungen im Einfamilien- und Reihenhausbau bis 2018 ermittelt hat. Umgerechnet auf die benötigte Fläche je Wohnung (d.h. je Haus und Grundstück) von rund 570 m<sup>2</sup> Fläche sowie rund 100 m<sup>2</sup> Erschließungsfläche ergibt sich daraus ein Flächenbedarf von rund 248 ha. Zuzüglich 500 Wohnungen als Reserve ergibt sich ein Gesamtbedarf von 278 ha, die bis 2020 jedoch nicht ganz ausgeschöpft werden.

Tabelle 10 | Berechnung des Bedarfs an Bruttowohnbauland

1	Bedarf durch Nachholbedarf	104 ha
2	Bedarf durch Umnutzung und Flexibilität	52 ha
3	Gesamtbedarf an Nettowohnfläche	156 ha
4	Gebäudefaktor	1,15
5	Bedarf an zusätzlicher Bruttowohnfläche = Zeile 3 x Zeile 4	179 ha
6	Geschossfaktor	2
7	Bedarf an Grundfläche = Zeile 5 : Zeile 6	90 ha
8	Grundflächenzahl	0,4 GRZ
9	Nettowohnbauland = Zeile 7 : Zeile 8	225 ha
10	Realisierung im Bestand bis 2020 (1,5 ha/Jahr von 2003 bis 2020)	27 ha
11	Realisierungsbedarf an Nettowohnbauland bis 2020 = Zeile 9 - Zeile 10	198 ha
12	Erschließungsflächenfaktor	1,3
13	<b>Bedarf an Bruttowohnbauland bis 2020</b> = Zeile 11 x Zeile 12	<b>257 ha</b>

### 6.3.3 Bedarfsrechnung gemäß ISEK

Das ISEK 2004 ermittelte einen Wohnungsneubaubedarf von rund 3.700 Wohnungen in Folge einer Nachfrageveränderung zwischen 2003 und 2018. Dabei wird ebenfalls von einer Nachfrage von rund 90% an Einfamilienhäusern und von rund 10% von Reihenhäusern<sup>20</sup> ausgegangen.

Grundlage der Berechnung ist die Nachfrage nach bestimmten Wohnformen und deren Flächenbedarf.

Diese Nachfrage von 3.700 Wohnungen, zuzüglich eines Flexibilitäts- und Reservebedarfs von rund 10% ergeben einen Flächenbedarf von rund 254 ha neuen Bauflächen.

Tabelle 11 | Bedarf neuer Wohnbauflächen durch ISEK-Bedarfsberechnung

	Verteilung	Bedarf WE	qm/Grundstück	Fläche qm	Fläche ha
EFH	90%	3.300	650	2.164.500	216
RH	10%	370	455	168.350	17
		<b>3.700</b>		<b>2.332.850</b>	<b>233</b>
Reserve		370	553	204.425	20
<b>Bedarf</b>		<b>4.070</b>		<b>2.537.275</b>	<b>254</b>

Dabei gilt folgender Flächenbedarf:

Tabelle 12 | Flächenbedarf der Grundstücke

	qm/Grundstück Netto	Erschließungsfläche je Grundstück	qm/Grundstück
EFH	500	150	<b>650</b>
RH	350	105	<b>455</b>
Reserve	425	128	<b>553</b>

### 6.3.4 Folgerung

Sowohl die Berechnung gemäß Nachholbedarf, Flexibilität und Ersatz einerseits und die nachfrageorientierte Berechnung führen zu identischen Ergebnissen. Die verschiedenen Berechnungsmethoden zeigen deutlich die Übereinstimmung des Bedarfs. Es besteht in beiden Fällen ein Be-

darf an Wohnraum von mehr als 250 ha neuer Baufläche.

Diese Flächen sind zur Deckung des langfristigen Bedarfs an Wohnbauflächen notwendig und sind im Flächennutzungsplan entsprechend darzustellen.



<sup>20</sup> Prognose des künftigen Bedarfs an Wohnungen sowie an Wohnbaufläche (Hansestadt Rostock)



## 6.4 Flächenausweisungen

Ausgehend vom ermittelten Wohnungsbedarf wurden die zur Deckung dieses Bedarfes notwendigen Wohnbauflächen bestimmt. Neben vorhandenen Wohnbauflächenreserven wurden insbesondere die Flächen ermittelt, die zur Deckung des Bedarfs zusätzlich im Flächennutzungsplan auszuweisen sind. Stand der Berechnung ist das Jahr 2001, ausgehend von der Bedarfsberechnung für den Zeitraum 2001 bis 2020.

Die angenommene Flächenreserve von 27 ha berücksichtigt nicht das vorhandene Potenzial in den in Realisierung befindlichen neuen Wohngebieten. Diese im Wesentlichen durch verbindliche Bauleitpläne gesicherten Neubauflächen befinden sich zurzeit bereits in einer Phase der Umsetzung der Planung, bei der in der Regel vom weitestgehend vollständigen Abschluss der Bautätigkeit in diesen Gebieten während des Aufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplans ausgegangen werden kann. Dennoch enthalten diese Gebiete 2003 noch ein Neubaupotenzial von ca. 2.000 Wohnungseinheiten. Die darüber hinausgehende Reserve von rund 27 ha sind **kleinere Abrundungs-, Ergänzungs- oder Verdichtungsflächen** im oder am Wohnbauflächenbestand, die mit einem entsprechenden höheren Dichtewert nochmals Raum für ca. 1.000 Wohnungen bieten.

Die Splittersiedlungen Krummendorfs, die sich überwiegend westlich der im Zusammenhang bebauten Ortslage bis zur Warnow erstrecken, sind im Rahmen ihrer vorhandenen traditionellen Baustrukturen zu entwickeln. Durch entsprechende Satzungen werden der Bestand und städtebaulich verträgliche Lückenschließungen gesichert.

Auf Grund der Zulässigkeit von Wohnungsbau in gemischten Bauflächen bzw. Mischgebieten kann auch in diesen Gebieten ein gewisser Wohnungsbedarf abgedeckt werden. Im Kapitel 8 Gemischte Bauflächen wird auf die einzelnen geplanten Gebiete näher eingegangen. Insgesamt sind rund 160 ha als Gemischte Bauflächen (M) und Mischgebiete (MI) dargestellt. Die dort vorhandenen Wohnungen sind im Gesamtbestand Wohnungen erfasst. Hiermit ist auch die Nettowohnfläche als Bestand erfasst.

Das Potential für den Wohnungsbau in der Neuplanung ist mit rund 47 ha Gemischter Bauflächen und Mischgebieten relativ gering. Dieses Potential ist langfristig schwer einzuschätzen, da sich durch Nutzungsänderungen im Gebiet Verschiebungen zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung ergeben können. Diese Dynamik lässt eine verlässliche langfristige Prognose des Wohnungspotentials nicht zu.

Bei der **Ausweisung von Wohnbauflächen** zur Deckung des ermittelten Bedarfs wurde das gesamte Stadtgebiet hinsichtlich seiner Eignungsflächen geprüft. Neben städtebaulichen und stadtstrukturellen Faktoren wurden dabei insbesondere Fragen der Erschließung und des Umwelt- und Naturschutzes berücksichtigt. Im Ergebnis der Abwägung dieser und weiterer Standortkriterien mit dem Ziel, die konfliktärmsten Standorte zu finden, wurden nachfolgende Flächen im Flächennutzungsplan als neue Wohnbauflächen dargestellt:

Tabelle 13 | Geplante Wohnstandorte ab 2001

Stadtteil	Flächenkennziffer	Flächenname	ha <sup>21</sup>	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
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
<b>Summe</b>			<b>245,0</b>	<b>5.489</b>	<b>22</b>

Die Angaben zur Wohnungsanzahl (WE) bzw. zur Wohnungsdichte (WE/ha) beruhen auf den heutigen Planungsvorstellungen. Das Realisierungspotential in den neu zu planenden Gebieten hängt jedoch immer auch von der jeweiligen Nachfragesituation, dem Wohnungsmarkt, der Förderungspolitik und anderen Faktoren ab, so dass dieser Wert sich durchaus reduzieren kann. Eine Vergrößerung des Potentials ist aus heutiger Sicht dagegen nicht zu erwarten. Zudem ist zu erwarten, dass nicht alle dargestellten Flächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Baufläche ausgewiesen und überplant werden.

Neben der **Ergänzungsfläche am Stolteraer Weg (W.1.1)** in Diedrichshagen, die unter Nutzung der vorhandenen Erschließungspotenziale eine städtebaulich sinnvolle Abrundung darstellt, und dem Bebauungsplangebiet **Am Tonnenhof (W.1.6)** im Ortsteil Hohe Düne, ist im Nordwesten der Stadt ein knapp 23 ha großer **Standort am Westrand von Lichtenhagen (W.2.1/W.2.4)** dargestellt. Er ergänzt die mit Bebauungsplänen begonnene Entwicklung in diesem Raum städtebaulich sinnvoll und nutzt vorhandene Infrastrukturpotenziale, insbesondere die Straßenbahnerschließung nach Lichtenhagen sowie die Neuplanung einer Ost-West-Straßenverbindung von Lichtenhagen zur geplanten Ortsumgehung Elmenhorst.

Ähnliche Standortvorteile gelten für die **Erweiterungsfläche des Wohnbaustandortes Tannenweg (W.8.7)**. Durch die Konzentration der Sportanlagen am Damerower Weg und eine entsprechende Umverlagerung vorhandener Anlagen vom Tannenweg, kann das in Realisierung befindliche Wohngebiet sinnvoll nach Westen erweitert werden. Bereits im übergeleiteten Flächennutzungsplan, der im Rahmen der Generalbebauungsplanung in der DDR aufgestellt wurde, waren die **Flächen zwischen Südring, Erich-Schlesinger-Straße und Bahnanlagen (W.9.4)** auf Grund ihrer Nähe zur Innenstadt und zu allen, vor allem auch schienengebundenen Verkehrsmitteln als Bauflächen dargestellt. Neben einem Sondergebiet Wissenschaft, das die Nähe zur Universität nutzt, stellt der Flächennutzungsplan an der Erich-Schlesinger-Straße eine ca. 15 ha große Wohnbaufläche dar. Neben vorgenannten Standortvorzügen ist eine Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten an diesem Standort planerisches Ziel. Die gegenwärtig noch vorhandenen Kleingärten sind in der Kategorienliste zur Bestandssicherheit bereits als begrenzt sicher dargestellt.

Weitere kleine Standorte unter 10 ha befinden sich in städtebaulich integrierten Lagen am **Weißes Kreuz** in Verbindung mit Mischgebieten, östlich der Stadtmauer am **Gerberbruch** und in

<sup>21</sup> Die Größenangaben richten sich nach der Darstellung im Flächennutzungsplan.



der **Tychsenstraße** in der Südstadt (W.12.2/W.12.3/W.11.3).

Der Ortsteil Gehlsdorf hat sich bereits in den vergangenen Jahren auf Grund seiner Lage an der Warnow gegenüber vom historischen Stadtzentrum und eingebettet in hochwertige Grünstrukturen zum Wohnstandort mit besonderer Qualität entwickelt.

Zahlreiche Bebauungspläne runden die vorhandenen Bebauungsstrukturen ab bzw. ergänzen diese städtebaulich sinnvoll. Mit der Schaffung einer neuen Straßenverbindung am Nordrand von Gehlsdorf werden rund 60 ha neue Wohnbauflächen erschlossen, die in Verbindung mit der Umwandlung des ehemaligen Bundesmarinestandortes und dem Standort am Nordufer in Gehlsdorf das zweitgrößte Wohnbauflächenpotenzial im Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock darstellen (W.15.1/W.15.3/W.15.4/W.15.5).

Zur Deckung des gesamtstädtischen Bedarfs soll im Bereich der Hufe 8 in Langenort (W.15.3) ein Wohnbaustandort von 4,5 ha in Ergänzung des bestehenden Wohngebiets Langenorter Hufe entwickelt werden.

Das Risikopotential für die einzelnen Schutzgüter ist gering bis hoch, so dass sich die Fläche als Bedenklichkeitsfläche, nicht jedoch als Ausschlussfläche darstellt. Die künftige Planung muss folgende Forderungen erfüllen:

- Schutz der Kopfweidenreihe
- Berücksichtigung der denkmalgeschützten Hufe 8
- Prospektion der Fläche vor Umsetzung der Planung
- Gewährleistung der Wechselbeziehung für Amphibien
- Grünordnungsplan erforderlich

Damit sind die Potenziale an Ergänzungsstandorten im Stadtgebiet erschöpft, jedoch der ermittelte Bedarf an Wohnbauflächen noch nicht ausreichend abgedeckt. Die Ausweisung neuer Wohngebiete in der Größe von ca. 100 ha ist erforderlich und erfolgt im Flächennutzungsplan südlich und westlich von **Biestow** (Teilfläche von W.9.11/W.9.13/W.9.14). Trotz umwelt- und naturschutzfachlicher Bedenken gegen diesen Standort wurde unter Abwägung aller Belange, insbesondere der städtebaulichen, sozialen und ökonomischen, die Fläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Mit der gewählten Anordnung der Flächen wird eine Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsraumes angestrebt. Die Ausdehnung nach Osten erfolgt nur soweit, wie die Gewährleistung der Funktion als Frischluftschneise dieses Raumes beibehalten wird. Ein Zusammenwachsen mit Biestow soll unbedingt vermieden werden. Der Standort orientiert sich klar nach Südwesten an den bestehenden Strukturen der Satower Straße (Kross'sche Hufe) und an Biestow Ausbau.



Die verkehrliche Anbindung des Standortes W.9.13 und W.9.14 muss ausschließlich an die Satower Straße erfolgen. Ein Anschluss der neuen Wohngebiete an den bereits gegenwärtig verkehrlich hoch belasteten Biestower Damm ist auszuschließen.

Auf Grund der begrenzten Aufnahmefähigkeit der Satower Straße ist der Standort westlich von Biestow (W.9.13 und W.9.14) um circa 16 ha reduziert worden. Dies betrifft insbesondere die Flächen am südlichen Rand des ursprünglich vorgesehenen Wohngebiets. Damit wird sowohl der städtebaulichen Zielstellung, die Ortslage Biestow-Ausbau am Südrand des neuen Wohngebietes räumlich freizustellen, als auch der kompakten Anordnung des Standortes mit klarer Orientierung zur Satower Straße Rechnung getragen.

Gleichzeitig erfolgt die Neuausweisung von rund 16 ha Wohnbaufläche (im Ausgleich für die reduzierten Flächen W.9.13 und W.9.14) südlich des Sildemower Weges (W.9.11). Damit wird der Raum südlich des Sildemower Weges im Anschluss an den Wohnpark Biestow aus den 90er Jahren um rund 16 ha ergänzt. Insbesondere die Nähe zur Straßenbahnhalttestelle in der Nobelstraße sprechen für diesen Standort, dessen verkehrliche Anbindung ausschließlich an die L 132 erfolgen muss. Verkehrliche Belastungen des Dorfes Biestow bzw. des Wohnparks Biestow sind auszuschließen. Entsprechende Regelungen der Verkehrserschließung sind durch Festsetzungen im zukünftigen Bebauungsplan verbindlich zu treffen.

Gleiches gilt für Maßnahmen am Nordrand des zukünftigen Baugebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung am Sildemower Weg. Durch die Festsetzung der Baugrenzen und dazwischenliegende räumlich wirksame Pflanzflächen ist die Nachbarschaft der beiden Baugebiete verträglich zu gestalten.

Das Risikopotential für die einzelnen Schutzgüter ist mittel bis hoch, so dass sich die Fläche aus umweltfachlicher und naturschutzfachlicher Sicht als Bedenklichkeitsfläche, nicht jedoch als Ausschlussfläche darstellt. Die künftige Planung muss die naturschutzfachlichen Belange (Siche-



rung des geschützten Biotops und Amphibienwanderung) des Raumes, darunter auch die Freihalte- und Schutzbereiche aus dem B-Plan 09. W.57 berücksichtigen.

Da die Gesamtgröße der neuen Wohnbauflächen im Raum Biestow unverändert bleiben und die Lage der Teilflächen sich klar an bestehenden städtebaulichen Strukturen orientieren, wird die bestehende Grünzäsur des Regionalen Raumordnungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock nicht beeinträchtigt.

Auf Grund der unterschiedlichen Betroffenheiten an den einzelnen Wohnbaustandorten im Flächennutzungsplan wird die **Kategorie »Langfristige Entwicklungsoption«** eingeführt. Diese Standorte befinden sich in sensiblen Bereichen, so dass eine konkrete Entwicklung der Flächen erst nach weitestgehender Inanspruchnahme al-

ler anderen Standorte erfolgen soll. Grundsätzlich sind aber auch diese Wohnbauflächen Bestandteil der Gesamtbilanz des Wohnungsbaus.

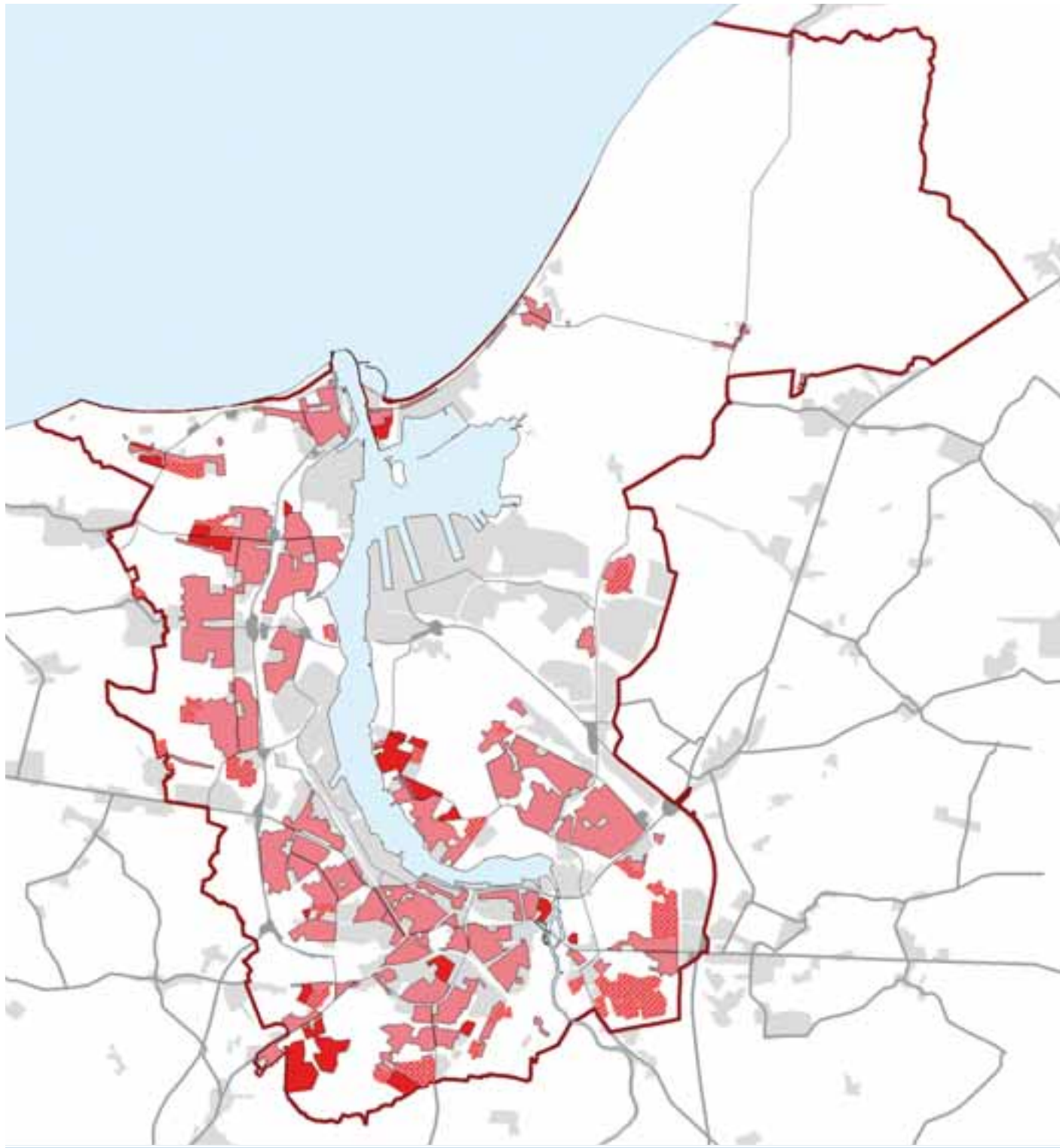
Die Hansestadt Rostock hat mit den in der Vergangenheit entstandenen Wohngebieten fast ausschließlich Flächen entwickelt, die die Nachfrage kleiner und mittlerer Einkommen berücksichtigen. Das hat dazu geführt, dass größere Baugrundstücke nur begrenzt zur Verfügung standen. Mit der Ausweisung der Fläche in **Diedrichshagen** (W.1.1) westlich der Doberaner Landstraße in einer Größe von ca. 7 ha wird beabsichtigt, den Bedarf an höherwertigen Grundstücken abzudecken. Die Lage in Ostseenehe, die unmittelbare Anbindung an den geplanten Golfplatz sowie die kurze Verkehrsanbindung nach Warnemünde und Rostock sind positive Standortfaktoren. Die damit geplante Bebauung soll in lockerer Bauweise die Ortslage mit deutlicher Ausbildung eines neuen Siedlungsrandes abrunden und hat somit keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Das Risikopotential für die einzelnen Schutzgüter wird von gering bis hoch eingeschätzt, so dass sich die Fläche aus umweltfachlicher und naturschutzfachlicher Sicht als Bedenklichkeitsfläche, nicht jedoch als Ausschlussfläche darstellt. Im weiteren Planverfahren ist ein Grünordnungsplan erforderlich. Eine weitere Flächenausdehnung ist zu verhindern; es sind Ausgleichsflächen bereitzustellen, die nachzuweisen sind.

Mit den im Flächennutzungsplan dargestellten neuen Wohnbauflächen wird insgesamt ein Angebot von 245 ha ausgewiesen, was einem Potenzial von rund 5.500 Wohnungseinheiten entspricht.

Insgesamt steht ein Wohnungsbaupotential für rund 8.500 WE zur Verfügung: rund 5.500 WE in neuen Baugebieten, 2.000 WE in Gebieten mit Bebauungsplan (nach § 30 BauGB) sowie 1.000 WE in kleineren Abrundungs-, Ergänzungs- oder Verdichtungsflächen (nach § 34 BauGB). Es bestünde pro Jahr ein Bauvolumen von mehr als 470 Wohnungen.

Wie bereits oben beschreiben kann sich dieses Angebot jedoch auch reduzieren, so dass die absolute Zahl, der bis 2020 realisierten Wohnungen geringer sein kann. Einerseits ist nicht an allen Standorten eine vollständige Überbauung der dargestellten Flächen möglich, andererseits können im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung planerische Notwendigkeiten, die im Verfahren der Flächennutzungsplanung nicht erkennbar waren, zu einer Reduzierung der errechneten Wohnbaufläche führen.



- Bestehende Wohnbauflächen
- Wohnungsbau nach 1990, teilweise mit Reserven innerhalb der bestehenden Bauflächen
- Geplante Wohnbauflächen



## 7. Zentrenkonzept



## 7.1 Zentrenstruktur

Auf Grund ihrer Nutzungstypik bilden Kerngebiete zusammen mit den Sondergebieten Handel die Zentrenstruktur und damit das strukturelle Grundgerüst der Stadt. Die Ausstattung mit öffentlichen und privatwirtschaftlichen Versorgungsangeboten, insbesondere der sozio-kulturellen Infrastruktur und des Einzelhandels sowie versorgungsbezogener Dienstleistungen ist wichtiges Ziel der nachhaltigen Stadtentwicklung. Die polyzentrische Stadtstruktur Rostocks schafft die Voraussetzungen für eine möglichst wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung auf der einen, mittels seines hierarchischen Aufbaus die Erfüllung der oberzentralen Aufgaben auf der anderen Seite.

Dem Rostocker Zentren-System liegt folgender Aufbau zugrunde: Stadtzentrum, Sonderzentrum Warnemünde, Teilraumzentrum West, die Stadtteilzentren sowie einige Nebenzentren.



Zum Funktionieren des polyzentrischen Hierarchiemodells ist die Verbindung der Ortsteile bzw. Stadtbereiche untereinander durch ein leistungsfähiges und attraktives öffentliches Verkehrsnetz notwendig.

Ziel des Zentrenkonzepts ist die qualitativ und quantitativ optimale Versorgung der Bevölkerung mit Konsumgütern einerseits, und andererseits die Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten sozialen, kulturellen und kommunikativen Dienstleistungsangeboten.

Die Versorgung orientiert sich hierbei am Prinzip der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung des Standortnetzes. Der Fokus wird hierbei besonders auf die Entwicklung der Innenstadt gerichtet. Die Entwicklung der Einkaufszentren und Fach-

marktzentren ist (wie im Kapitel 7.3.2 *Sondergebiete Großflächiger Einzelhandel* dargestellt) bereits weitgehend abgeschlossen. Die Weiterentwicklung des Einzelhandels richtet sich nunmehr verstärkt auf das Stadtzentrum und im weiteren auf die Stadtteilzentren zur Sicherung einer stabilen und leistungsfähigen Nahversorgung.

Bei der Versorgung der Bevölkerung mit Konsumgütern oder Dienstleistungen übernehmen die Zentren entsprechende Versorgungsaufgaben mit Gütern des spezialisierten höherwertigen Bedarfs (langfristiger Bedarf), des gehobenen Bedarfs (mittelfristiger Bedarf) und des täglichen Bedarfs (kurzfristiger Bedarf).

Das *zentrenrelevante Angebot* umfasst die Sortimente: Bekleidung/Schuhe, Lederwaren/Geschenkartikel, Parfümeriewaren, Uhren/Schmuck, Hausrat/Wohnaccessoires, Elektrobedarf/Musikalien/Computer, Spielwaren, Sportartikel, Bücher/Schreibwaren/Papier, Foto/Film und übriger Freizeitbedarf.

Das *nahversorgungsrelevante Angebot* umfasst die Sortimente: Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Drogerieartikel, Blumen.

Demgegenüber steht das *nichtzentrenrelevante Angebot* mit folgendem Sortiment: Wohnmöbel/Antiquitäten, Teppiche/Heimtextilien, Do-it-Yourself und Gartenbedarf.

Neben der Zentrenrelevanz des Angebots ist die jeweilige Angebotsvielfalt und -qualität auch vom periodischen Bedarf (periodisch/langfristig, mittelfristig, täglich) und vom Preissegment abhängig.

Das **Stadtzentrum** bzw. die Innenstadt als kulturelle und geschichtliche Mitte der Stadt, zugleich auch Oberzentrum der Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock, sichert für die gesamte Region die Versorgung mit Gütern des spezialisierten höherwertigen Bedarfs. Das Stadtzentrum ist zugleich besonderer Handels-, Wirtschafts- und Bürostandort.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich zwischen Langer Straße und den historischen Wallanlagen sowie zwischen Kröpeliner Tor und Neuem Markt als Kerngebiet ausgewiesen.

Die Rostocker Innenstadt weist in ihrem Kernbereich folgende, faktisch innenstadtprägende Branchen auf: Bekleidung/Schuhe, sonstiger persönlicher Bedarf (Uhren/Schmuck und Lederwaren), Hausrat/Wohnaccessoires, Elektrobedarf/Musikalien/Computer sowie Spielwaren und Sportartikel. Diese zentrenprägenden Einzelhandelsangebote sollte auf den Kernbereich der Rostocker City konzentriert werden.

Tabelle 14 | Zielkatalog für die Zentrenstruktur in der Hansestadt Rostock<sup>22</sup>

	Stadtzentrum (Innenstadt)	Sonderzentrum Warnemünde	Teilraum- zentrum West	Stadtteil- zentren	Neben- zentren
Einzugs- bereich	Gesamtstadt und	als touristisches Zentrum: Region	Stadtteile des Teilraums West	Stadtteil	Nah- bereich/ lokaler Bereich
	Region	für lokale Versor- gung: Stadtteil			
Versor- gungs- qualität	Zentren- und nahversorgungsre- levantes Angebot (hier u. a. Güter des periodischen bzw. langfristigen Bedarfs)	Zentren- und nahversorgungsre- levantes Angebot (hier u. a. Güter des mittelfristigen Bedarfs)	Zentren- und nahversor- gungsrelevantes Angebot (hier u. a. Güter des mittelfristi- gen Bedarfs)	Zentren- und nahversor- gungsrelevantes Angebot (hier u. a. Güter des mittelfristi- gen Bedarfs)	Nahver- sorgungs- relevantes Angebot (hier u. a. Güter des täglichen Bedarfs)
Wesent- licher Geschäfts- besatz	Kaufhäuser	Lebensmittelmarkt	evtl. Kaufhäuser	Lebensmittel- markt	Lebens- mittel- markt
	spezialisierte Einzel- und Fach- händler	tw. spezialisierter Einzel- und Fach- handel	spezialisierte Einzel- und Fachhandel	Einzel- und Fachhandel	
	alle Kreditinstitute	Bankfilialen	Bankfilialen	Bankfilialen	
Dienstleis- tungen	Zentrale Verwaltungen	Büros	Büros	Büros	Ärzte  Gast- stätte
	haushaltsorien- tierte Dienstleis- tungen	Ärzte/Fachärzte	haushaltsorien- tierte Dienst- leistungen	Ärzte/Fachärzte	
	Klinikum und gesamstädtische Gesundheits- einrichtungen	Hotels/Restaurants	Poliklinik/ Ärztehaus	Restaurants	
	Hotels/Restaurants	Poststelle	Hotels/ Restaurants	Poststelle	
	Hauptpost	Sozialeinrichtungen	Poststelle	Sozialeinrich- tungen	
	Sozialeinrich- tungen		Hotels/ Restaurants	Jugendeinrich- tungen	
			Sozialeinrich- tungen	Alteneinrich- tungen	
Verkehr	Hauptbahnhof	S-Bahn-Halt	S-Bahn-Halt	S-Bahn-Halt	ÖPNV- Halte- punkt
	ÖPNV-Knoten- punkt (Strab/Bus)	ÖPNV-Haltepunkt (Bus)	ÖPNV-Halte- punkt (Strab)	ÖPNV-Halte- punkt (Strab)	
Freizeit	Veranstaltungs- raum	Schwimmhalle	Veranstaltungs- raum	Veranstaltungs- raum	Sport- anlage
	Veranstaltungshal- le, Theater/Kon- zertsaal	Sportanlage, Sporthalle	Großkino	Sportanlage, Sporthalle	
	Großkino		Sportanlage, Sporthalle		
	Stadion, Sportan- lage, Sporthalle				
Schulen	alle Schularten	Grundschule, Berufliche Schule, Förderschule	Grundschule, Regionale Schule, Gesamtschule, Gymnasium	Grundschule, Regionale Schule, Gesamtschule, Gymnasium, Berufliche Schule, Förderschule	Grund- schule  Kinder- garten
	Kindergarten	Kindergarten	Kindergarten	Kindergarten	
	Universität		Zweigstelle Volkshochschule	Kindergarten	
	Volkshochschule		Stadtbibliothek	Stadtbibliothek	
	Stadtbibliothek				
Kirchen	Kirchen/kirchliche Einrichtungen	Kirchen/kirchliche Einrichtungen	Kirchen/kirch- liche Einrich- tungen	Kirchen/kirch- liche Einrich- tungen	Kirchen/ kirchliche Einrich- tungen

<sup>22</sup> Die Ausstattung nach dem Zielkatalog gilt für den gesamten Versorgungsbereich des jeweiligen Zentrums.

Das **Sonderzentrum Warnemünde** stellt im Hierarchiegefüge der städtischen Zentrenkonzeption einen Sonderfall dar. Das Zentrum hat für die Freizeit- und Erholungsfunktion überregionale Bedeutung. Die vorhandenen Einrichtungen im Bereich der Kurversorgung, der Gastronomie und Hotellerie belegen dies. Hierbei erfüllt Warnemünde auf Grund seiner Lage oberzentrale Funktionen für das Stadtzentrum.

Auf Grund ihrer speziellen Strukturen und Nutzungen erfolgt im Flächennutzungsplan die Ausweisung entsprechend.

Demgegenüber steht die allgemeine Versorgung der Bürger mit Gütern des täglichen und gehobenen Bedarfes. Die Qualität der Versorgung entspricht der Bedeutung eines städtischen Nebenzentrums mit Teilfunktionen eines Stadtteilzentrums.

Das **Teilraumzentrum West**, das Zentrum Lütten Klein, bündelt die Angebotsvielfalt und Qualität von Einrichtungen und Dienstleistungen für den westlichen Stadtbereich, welche die Angebote in den Stadtteilzentren für die Stadtteile 1 bis 6 zielgerichtet ergänzen. Daher werden im

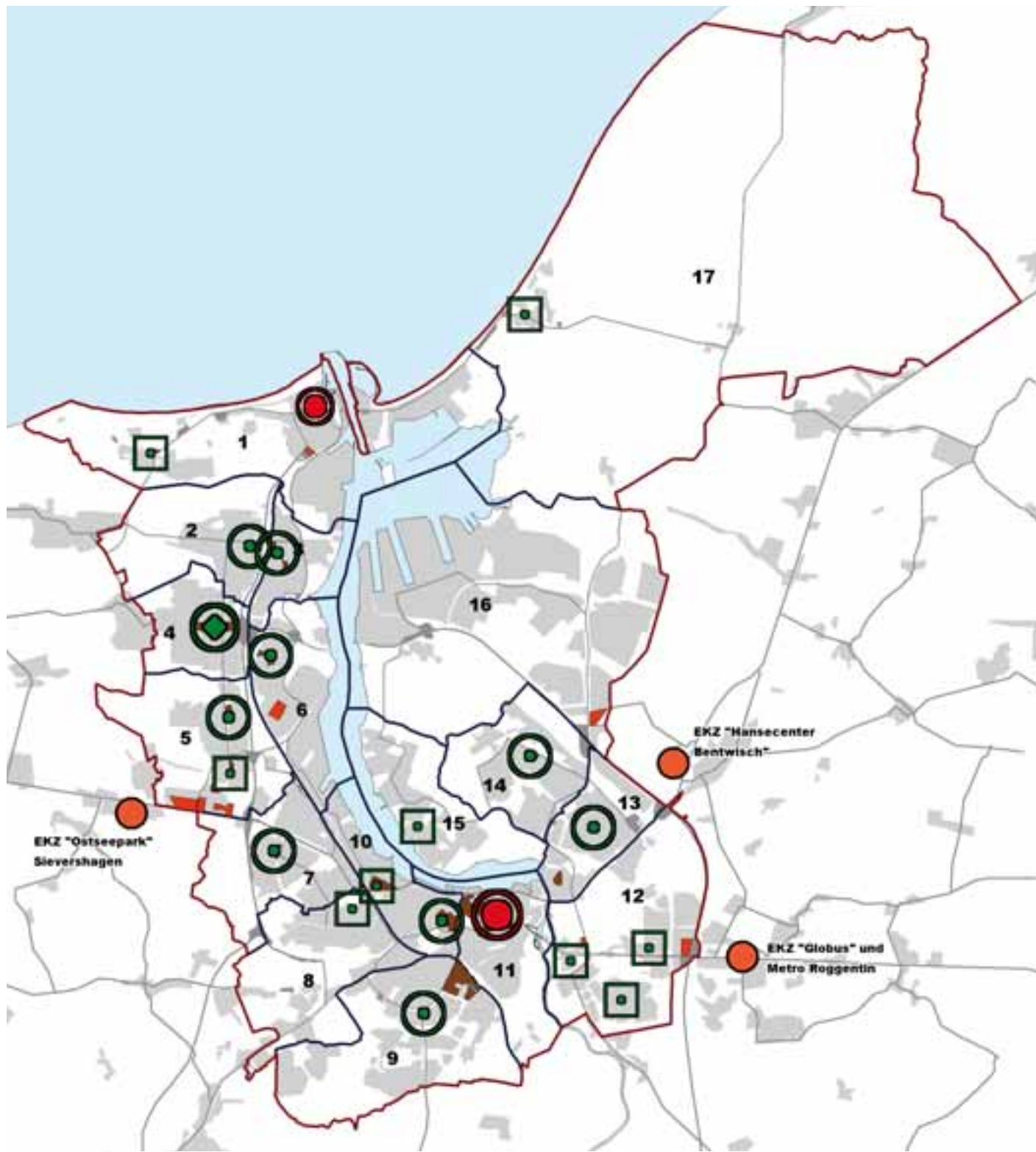
Tabelle 15 | Übersicht über die Zentrenstruktur

Funktion	Name des Zentrums	Versorgungsbereich	Stadtteilnr.
Stadtzentrum	Stadtzentrum	Hansestadt Rostock und Region	1-16
Sonderzentrum	Warnemünde	Stadtteil Warnemünde und Region	1
Teilraumzentrum West	Lütten Klein	Teilraum West, mit den Stadtteilen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Warnemünde</li> <li>• Lütten Klein</li> <li>• Lichtenhagen</li> <li>• Groß Klein</li> <li>• Evershagen</li> <li>• Schmarl</li> </ul>	1-6
Stadtteilzentrum	Lichtenhagen	Stadtteil Lichtenhagen	2
	Groß Klein	Stadtteil Groß Klein	3
	Lütten Klein	Stadtteil Lütten Klein	4
	Evershagen	Stadtteil Evershagen	5
	Schmarl	Stadtteil Schmarl	6
	Reutershagen	Stadtteil Reutershagen und tw. Stadtteil Gartenstadt/Hansaviertel	7+8
	Südstadt	Stadtteil Südstadt und tw. Stadtteil Gartenstadt/Hansaviertel	9+8
	Kröpeliner Tor-Vorstadt	Stadtteil Kröpeliner Tor-Vorstadt und tw. Stadtteil Gartenstadt/Hansaviertel	10+8
	Stadtmitte	Stadtteil Stadtmitte und Stadtteil Brinckmansdorf	11-12
	Dierkow	Stadtteil Dierkow sowie tw. die Stadtteile Gehlsdorf und Rostock-Ost und Rostocker Heide	13+15-16
Toitenwinkel	Stadtteil Toitenwinkel sowie tw. die Stadtteile Gehlsdorf, Rostock-Ost und Rostocker Heide	14+15-17	
Städtisches Nebenzentrum	Diedrichshagen	Ortsteil Diedrichshagen	1 <sup>23</sup>
	Hansaviertel	Ortsteil Hansaviertel	8
	Werftdreieck	tw. Ortsteil Kröpeliner Tor-Vorstadt	10
	Brinckmansdorf	Ortsteil Brinckmansdorf	12
	Weißes Kreuz	Ortsteil Kassebohm	12
	Kassebohm	Ortsteil Kassebohm	12
	Gehlsdorf	Ortsteil Gehlsdorf	14
	Markgrafenheide	Ortsteil Markgrafenheide	17






<sup>23</sup> Die Städtischen Nebenzentren versorgen nur einen Teilbereich eines Stadtteils.

Sofern keine besonderen Angaben gemacht werden, beziehen sich die Versorgungsbereiche auf die Stadtteile.








## Zentrenstruktur

-  Stadtzentrum
-  Sonderzentrum Warnemünde
-  Teilraumzentrum (Stadtteile 1-6)
-  Stadtteilzentrum
-  Nebenzentrum

## Kerngebiete und Sondergebiete Handel

-  Kerngebiete
-  Sondergebiete Handel
-  Einkaufszentren im direkten Umland

Teilraumzentrum neben Gütern des täglichen zum Teil auch Güter des gehobenen Bedarfs angeboten. Auch Güter des spezialisierten höherwertigen Bedarfs sollen - als Ergänzung zum Stadtzentrum - in geringem Umfang angeboten werden können. Die geringere Ausstattungsvielfalt mit Gütern des gehobenen und insbesondere des spezialisierten höherwertigen Bedarfs konkurriert jedoch nicht mit der Angebotsqualität des Stadtzentrums.

Ziel ist die Bündelung selten nachgefragter Einrichtungen von Fachgeschäften und Dienstleistungen sowie administrativen, sozialen und kulturellen Einrichtungen für den Einzugsbereich im Nordwesten. Das Teilraumzentrum ist zugleich eingeschränkter Wirtschafts- und Bürostandort.

Das bereits Anfang der 90er Jahr über einen Bebauungsplan entwickelte und zwischenzeitlich realisierte Zentrum Lütten Klein ist im Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock als Kerngebiet ausgewiesen.

Die **Stadtteilzentren** übernehmen die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs und des gehobenen Bedarfs für einen Versorgungsbereich von über 10.000 Einwohnern.

Nicht alle Stadtteile werden von einem eigenen Stadtteilzentrum versorgt. Der Stadtteil Gartenstadt/Hansaviertel wird von den drei Stadtteil-

zentren Reutershagen, Südstadt und Kröpeliner-Tor-Vorstadt mitversorgt. Brinckmansdorf wird wegen seiner noch geringen Einwohnerzahl von der Stadtmitte mitversorgt. Für die Stadtteile Gehlsdorf, Rostock-Ost und Rostocker Heide übernehmen Dierkow und Toitenwinkel die Versorgung. Auch hier wird durch die geringe Einwohnerzahl eine eigenständige Stadtteilversorgung nicht angestrebt. Nachfolgende bestehende Stadtteilzentren sind im Flächennutzungsplan als Kerngebiet dargestellt:

- Lichtenhagen
- Groß Klein
- Evershagen
- Schmarl
- Reutershagen
- Südstadt
- Dierkow
- Toitenwinkel

Die **städtischen Nebenzentren** übernehmen die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des allgemeinen täglichen Bedarfs. Auf Grund der Zulässigkeit der Einrichtungen in den Wohnbauflächen erfolgt im Flächennutzungsplan keine gesonderte Ausweisung als Kerngebiet.

Die **Flächen für Einkaufszentren und Fachmarktzentren** werden im Beiplan 4 Zentrenkonzept als Bestandteil der Versorgungsstruktur mit dargestellt.

## 7.2 Verkaufsflächenentwicklung/Aussagen des Einzelhandelsgutachtens

Die Neuplanung von Kerngebieten und Sondergebieten Handel berücksichtigt das vorhandene Zentrenkonzept und die mit ihm verknüpfte Hierarchie der Zentren untereinander sowie die Aussagen des Einzelhandelsgutachtens zu den Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung<sup>24</sup>.

Das Einzelhandelsgutachten stellt fest, dass die Hansestadt Rostock bis 2010 einen tragfähigen Flächenrahmen von 400.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hat, der von Einrichtungen in den Zentren und von nicht-zentralen Standorten als Einzelhandels- und Fachmarktzentren sichergestellt wird.

Dabei wird das Angebot des zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortiments überwiegend durch die Einrichtungen in den Kerngebieten abgedeckt. Das nichtzentrenrelevante Sortiment wird überwiegend in den Sondergebieten Handel bereitgestellt.

Grundsätzlich ist durch die Prüfung im Einzelfall in Abstimmung mit den Werten des Expansionsrahmens für den Rostocker Einzelhandel bis 2010 gesichert, dass es zu keiner zentrumsschädlichen oder auch zu einer übermäßigen Ver-

kaufsflächenausweisung kommt. Bei einer Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts ist auch eine erforderliche Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans zu prüfen.

Die Darstellungen der städtebaulich vertretbaren Flächen für großflächige Handelseinrichtungen sollen auch in einem akzeptablen Rahmen Planungsspielraum für weitere Ansiedlungswünsche beinhalten.

Die Darlegungen zum Expansionsrahmen für den Rostocker Einzelhandel umfassen alle relevanten Einrichtungen in den Bauflächen.

Ausgehend vom Einzelhandelsgutachten 2001 wurde die Verkaufsfläche des Bestandes sowie der gesicherten Planungsvorhaben aktualisiert. Es ergibt sich ein langfristiges Verkaufsflächen-volumen von rund 430.000 m<sup>2</sup>.

<sup>24</sup> Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung (Hansestadt Rostock), 2001

Tabelle 16 | Expansionsrahmen für den Rostocker Einzelhandel bis 2010<sup>25</sup>

	Branchengruppen		
	NRS	ZRS	NZRS
	m <sup>2</sup> Verkaufsfläche		
Bestand inkl. Fachmarktzentren außerhalb	+ 113.680	+ 139.140	+ 140.300
Brutto-Expansionsrahmen	- 3.560	+ 5.130	+ 5.700
Zuschlag für Ausdehnung Marktgebiet		+ 3.000	+ 1.000
./.. gesicherte Planvorhaben	7.000	18.000	4.500*
<b>Netto-Expansionsrahmen</b>	<b>-- 10.560</b>	<b>-- 9.870</b>	<b>+ 2.200</b>

\*In diesen Angaben ist das geplante Vorhaben Möbelfachmarkt Schutow mit rund 30.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche noch nicht berücksichtigt

NVRS: Nahversorgungsrelevante Sortimente  
ZRS: Zentrenrelevante Sortimente  
NZRS: Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Die geplanten Vorhaben übersteigen den verdrängungsfrei bis 2010 aktivierbaren Expansionsrahmen für den Einzelhandel. Die Überschreitung ist begründet durch die Erweiterungen im Nahversorgungsbereich und durch die Fachmarktzentren an der Peripherie. Im City-Kernbereich sind weitere Entwicklungen möglich.

Gegenüber dem Einzelhandelsgutachten 2001 ergibt sich jedoch keine wesentliche Verschlechterung des Netto-Expansionsrahmens. Die als Planreserve vorgesehenen Planungen, die im Einzelhandelsgutachten noch nicht in der Bilanz

berücksichtigt wurden, sind im Rahmen der Aktualisierung eingerechnet. Ausgenommen hiervon bleibt das Vorhaben eines Möbelfachmarktes in Schutow mit rund 30.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dieses Vorhaben ist, auch wegen seiner großen überregionalen Bedeutung nicht in den Rostocker Expansionsrahmen einbezogen.

Die Realisierung eines überregionalen Vollsortiment-Möbelhauses von rund 25-30.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird auf Grundlage des Einzelhandelsgutachtens 2001 grundsätzlich für möglich und vertretbar angesehen.

<sup>25</sup> Eigene Berechnung: Aktualisierung der Bestandszahlen und der Angaben zu gesicherten Planungsvorhaben aufgrund eigener Berechnungen. Der Bruttoexpansionsrahmen stellt einen groben Orientierungsrahmen dar, der zum Abbau struktureller Defizite ggfls. Maßvoll überschritten werden kann (Einzelfallprüfung erforderlich).

Tabelle 17 | Einzelhandelsrelevante Planvorhaben in der Hansestadt Rostock

Vorhaben	NVRS	ZRS	NZRS	Gesamt
Kröpeliner-Tor-Center (KTC)	3.000	9.000	1.000	13.000
Erweiterung Doberaner Hof	200	800		1.000
Diedrichshagen Ortsteilzentrum	800	200		1.000
Handwerkstraße Möbeldiscounter			3.500	3.500
Nahversorgungszentrum Werftdreieck	2.000	500		2.500
Silo-/Holzhalbinsel	1.000	3.500		4.500
Schutow Möbelfachmarkt			30.000	30.000
Einkaufszentrum Glatter Aal		4.000		4.000
<b>Summe</b>	<b>7.000</b>	<b>18.000</b>	<b>34.500</b>	<b>59.500</b>

NVRS: Nahversorgungsrelevante Sortimente

ZRS: Zentrenrelevante Sortimente

NZRS: Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Die Planvorhaben im zentrenrelevanten Bedarf haben ihr räumliches Schwergewicht im City-Kernbereich der Rostocker Innenstadt. Insofern übersteigen diese Planvorhaben zwar den Flächenrahmen des verdrängungsfrei integrierbaren Volumens. Sie tragen aber andererseits dazu bei, das Gewicht der Innenstadt - das (laut Aussage des Einzelhandelsgutachtens 2001) mit weniger als 15 % der städtischen Einzelhandelsfläche zu gering ist - nachhaltig zu erhöhen.

Während einerseits die aus stadtentwicklungsplanerischen und städtebaulichen Gründen geplanten Nahversorgungsbereiche bereits den Bedarf übersteigen, besteht darüber hinaus ein

Ansiedlungsdruck von kleineren Verkaufseinrichtungen 600-700 m<sup>2</sup>, die im Rahmen des Flächennutzungsplanes nicht erfasst werden können. Diese Verkaufseinrichtungen tragen zu einer weiteren Erhöhung des nahversorgungsrelevanten Sortiments und somit über einen mittelfristigen Zeitraum eine weitere Überversorgung bei.

Neben den städtischen Verkaufsflächen bestehen auch regional bedeutsame und auf die Stadt wirkende Verkaufsflächen im Umland der Hansestadt Rostock. Diese Flächen sind bei der gesamtstädtischen Planung und insbesondere bei der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens zu berücksichtigen.



## 7.3 Flächenausweisungen

### 7.3.1 Kerngebiete

Die ausgewiesenen Kerngebiete bilden zusammen mit den Sondergebieten Handel die Zentrenstruktur und damit das strukturelle Grundge-

rüst der Stadt. Sie stellen die zentralen Einkaufsbereiche sowie Flächen für Dienstleistungen und Handel bereit. Zugleich sind sie auf Grund ihrer Nutzungsintensität und Nutzungsfülle die am höchsten verdichteten Bereiche der Stadt.

Tabelle 18 | Ausgewiesene Kerngebiete<sup>27</sup>

Stadtteil	Flächenkennziffer	Flächenname	Fläche in ha
2	MK.2.1	Stadtteilzentrum Lichtenhagen	2,7
3	MK.3.1	Stadtteilzentrum Groß Klein	5,5
4	MK.4.1	Stadtteilzentrum Lütten Klein Ost	4,1
	MK.4.2	Stadtteilzentrum Lütten Klein West	9,3
5	MK.5.1	Stadtteilzentrum Evershagen	3,7
	MK.5.2	Evershagen Süd Mittelteil	1,4
6	MK.6.1	Stadtteilzentrum Schmarl	4,5
7	MK.7.1	Stadtteilzentrum Reutershagen	3,3
9	MK.9.1	Stadtteilzentrum Südstadt	2,1
	MK.9.2	Südliche Bahnhofserweiterung	23,9
10	MK.10.1	Werftdreieck	7,9
	MK.10.2	Doberaner Platz/Vögenteich	7,8
11	MK.11.1	Zentrum	33,1
	MK.11.2	Am Vögenteich/August-Bebel-Straße	1,5
	MK.11.3	August-Bebel-Straße	1,5
	MK.11.4	Karlstraße	1,3
13	MK.13.1	Stadtteilzentrum Dierkow	2,7
	MK.13.2	Petridamm Mitte	3,3
14	MK.14.1	Stadtteilzentrum Toitenwinkel	3,1
<b>Summe</b>			<b>122,7</b>

Auf Grund der besonderen städtebaulichen Auswirkungen der Kerngebiete, insbesondere durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe, und einer weitestgehenden Bedarfsabdeckung durch die vorhandenen Gebiete ein-

schließlich bestehender Reserven in ihnen erfolgt eine nur sehr sparsame Neuausweisung. Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock sind folgende Flächen als Planung dargestellt:

Tabelle 19 | Geplante Kerngebiete

Stadtteil	Flächenkennziffer	Flächenname	Fläche in ha
9	MK.9.2	Hauptbahnhof/Südstadt	23,9
10	MK.10.2	Werftdreieck	7,9
11	MK.11.1	August-Bebel-Straße	2,9
		Teilfläche City/Am Kanonsberg	5,3
12	MK.13.2	Petridamm Mitte	3,3
<b>Summe</b>			<b>122,7</b>

Die vier geplanten Kerngebiete liegen im Stadtteil Stadtmitte beziehungsweise in den angrenzenden Stadtteilen Kröpeliner-Tor-Vorstadt sowie der Südstadt und ergänzen und stärken das Stadtzentrum mit entsprechenden Angeboten.

Die Flächen in der **August-Bebel-Straße** und am **Kanonsberg** sind unmittelbare Zentrumsenerweiterungen bzw. -ergänzungen. Dies gilt nicht nur für die flächenmäßige Darstellung, sondern ebenso für die Nutzungsangebote. Am Kanonsberg ist

<sup>27</sup> Die Tabelle enthält auch die geplanten Kerngebiete aus Tabelle 19



neben Flächen für den großflächigen Einzelhandel der Standort für den Neubau eines Theaters in Rostock geplant.

Die Entwicklung des Stadtzentrums ist gekennzeichnet von einer axialen Erweiterung, ausgehend von der City um die Fußgängerzone in der Kröpeliner Straße, bei gleichzeitiger Sicherung der Wohnfunktion in den umliegenden Quartieren der Innenstadt, der Steintor-Vorstadt und der Kröpeliner-Tor-Vorstadt. Dazu dienen u. a. die gemischten Bauflächen und Mischgebiete entlang der ÖPNV-besetzten Verkehrsachsen.

Die Achse Steinstraße/Richard-Wagner-Straße/Rosa-Luxemburg-Straße führt zum Hauptbahnhof, der mit seiner Umgestaltung und der Untertunnelung für die Straßenbahn in die Südstadt eine städtebauliche Aufwertung erfahren hat. Gleiches gilt für die angrenzende Entwicklungsfläche auf der Südseite, **Hauptbahnhof/Südstadt**, die demzufolge sowie unter Berücksichtigung bereits vorhandener Nutzungen wie Stadthalle, Behördenzentrum als neues Kerngebiet für die Unterbringung weiterer Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen geplant ist.

Die Achse nach Westen über den Doberaner Platz und die Doberaner Straße endet am Werftdreieck. Das vormals gewerblich genutzte Areal ist über einen Bebauungsplan ebenfalls als Kerngebiet festgesetzt. Die Lage am ÖPNV-Verknüpfungspunkt Holbeinplatz begünstigt diese Ausweisung.

Als lokale Entwicklungsfläche und zur Stabilisierung des Osthafens ist das Kerngebiete **Petridamm Mitte** dargestellt. Zulässig sind hier: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, nicht störende Gewerbegebiete sowie kulturelle und sportliche Einrichtungen. Einzelhandelseinrichtungen dürfen inkl. aller Nebenanlagen max. 1.500 m<sup>2</sup> Größe erreichen.

Mit diesen Flächenausweisungen in Ergänzung zum Bestand ist der Bedarf an Kerngebieten ausreichend abgedeckt.

### 7.3.2 Sondergebiete Großflächiger Einzelhandel

Die Ausweisung der großflächigen Einzelhandelsgebiete erfolgt in Verbindung mit der Ent-

Tabelle 20 | Sondergebiete Großflächiger Einzelhandel

Stadtteil	Flächenkennziffer	Flächenname	Fläche in ha
1	SO.1.11	Einkaufsmarkt Warnemünde	1,8
	SO.1.18	Ostseeeck Diedrichshagen	1,7
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	Handwerkstraße	7,2
12	SO.12.1	Brinckmansdorf	6,2
	SO.12.2	Verbindungsweg	1,2
16	SO.16.9	Goorsdorfer Straße	6,4
<b>Summe</b>			<b>46,3</b>

wicklung des Zentrenkonzepts. Auf Grund ihrer besonderen städtebaulichen Auswirkungen sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in den für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Hansestadt Rostock ist als Oberzentrum und größte Stadt des Landes gleichzeitig bedeutendster Einzelhandelsstandort Mecklenburg-Vorpommerns.

Unter den 10 ausgewiesenen Sondergebieten sind noch 3 Flächen in der Planung: SO.1.18 Ostseeeck Diedrichshagen, SO.5.2 Schutow I und SO.5.5 Schutow II West mit insgesamt 16,3 ha Fläche.

Der Versorgung in den Wohngebieten dienen neben den in den Wohngebieten zulässigen Handelseinrichtungen an Einzelstandorten die Wohngebietszentren, die auf Grund der Konzentration von Verkaufsraumflächen als Kerngebiete ausgewiesen sind. Ausnahmen bilden die kleineren Einkaufszentren in Warnemünde und Diedrichshagen und südlich von Schmarl im Gewerbegebiet an der Handwerkerstraße, die die Angebotsstruktur des Einzelhandels im jeweiligen Stadt- bzw. Ortsteil ergänzen. Die Umwidmung des ehemaligen CITTI-Großverbrauchermarktes in ein SB-Warenhaus trägt dem faktisch eingetretenen Funktionswandel des Betriebs Rechnung. Insofern ist der rechnerische Flächenüberhang bei nahversorgungrelevanten Sortimenten zu relativieren.

Auf Grund der vorhandenen Einkaufszentren in Sievershagen und Bentwisch weist der Flächennutzungsplan an der Peripherie lediglich drei Bereiche für großflächigen Einzelhandel in der Stadt aus: im Westen Flächen östlich und westlich der Messestraße an der B 105, im Südosten einen Standort in Brinckmansdorf an der Autobahnabfahrt Süd der A 19 und im Osten ein Gebiet in Neu-Hinrichsdorf. Mit Ausnahme der Fläche westlich der Messestraße Richtung Sievershagen

sind die Flächen über Bebauungspläne gesichert und in ihnen Verkaufsraumflächenbegrenzungen ebenso wie Sortimentsbeschränkungen geregelt. Insbesondere innenstadtrelevante Sortimente sind von diesen Festsetzungen betroffen. Der Standort westlich der Messestraße ist als potentielle Reservefläche zu sehen, um gegebenenfalls auf konkrete Ansiedlungswünsche bestimmter Handelsketten mit speziellen Sortimenten reagieren zu können. Mit den nachfolgend dargestellten Sondergebieten Handel ist von einer bedarfsgerechten Ausweisung im Stadtgebiet unter Berücksichtigung des Schutzes der Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt und in den Wohngebieten auszugehen.

Die Realisierung eines überregionalen Vollsortiment-Möbelhauses von rund 25-30.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird grundsätzlich für möglich und vertretbar angesehen.

Grundsätzlich ist durch die Prüfung im Einzelfall in Abstimmung mit den Werten des Expansionsrahmens für den Rostocker Einzelhandel bis 2010 gesichert, dass es zu keiner zentrumsschädlichen oder auch zu einer übermäßigen Verkaufsflächenausweisung kommt. Bei einer Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts ist auch eine erforderliche Änderung oder Ergänzung zu prüfen.

Die Darstellungen der städtebaulich vertretbaren Flächen für großflächige Handelseinrichtungen sollen auch in einem akzeptablen Rahmen Planungsspielraum für weitere Ansiedlungswünsche beinhalten.

Neben den städtischen Verkaufsflächen bestehen auch regional bedeutsame und auf die Stadt wirkende Verkaufsflächen im Umland der Hansestadt Rostock. Diese Flächen sind bei der gesamtstädtischen Planung und insbesondere bei der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens zu berücksichtigen.





## 8. Gemischte Bauflächen



## 8.1 Nutzungszweck

Die gemischten Bauflächen (M) sind nach der Baunutzungsverordnung entsprechend ihrer besonderen Art der baulichen Nutzung unterteilt in Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI) und Kerngebiete (MK). Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock stellt neben den nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung einzustufenden gemischten Bauflächen auch gleichzeitig Mischgebiete und Kerngebiete dar. Dorfgebiete sind in Rostock nicht geplant, die entsprechende Ausweisung im Flächennutzungsplan entfällt daher.

Die Darstellung der allgemeineren Kategorie Gemischte Baufläche erfolgt in der Regel dort, wo ein städtebauliches Erfordernis zur Festlegung der besonderen Nutzungsart nicht besteht oder

die Entscheidung zwischen Misch- oder Kerngebieten noch nicht auf der Flächennutzungsplansebene, sondern im Ergebnis weiterer städtebaulicher Untersuchungen erst mit der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen soll. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsunterschiede wird in einzelnen Stadtbereichen entsprechend ihrer städtebaulichen Bedeutung die Darstellung als Misch- oder Kerngebiet gewählt.

Die Mischgebiete dienen dabei dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbegebieten, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Kerngebiete dienen hingegen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.



## 8.2 Gemischte Bauflächen und Mischgebiete

### 8.2.1 Bestandsdarstellung

Die Darstellung von gemischten Bauflächen und Mischgebieten im Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock orientiert sich überwiegend am Bestand. Insbesondere Gebiete, die sich entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung oder ihrer historischen Entwicklung unter besonderen städtebaulichen Faktoren als geeig-

nete Standorte für die Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe darstellen, sind im Flächennutzungsplan entsprechend ausgewiesen. Dies trifft sowohl für die Reste ehemaliger dörflicher Strukturen wie z.B. in Krümmendorf oder Alt Bartelsdorf, als auch für Bereiche der Innenstadt, die auf Grund ihrer besonderen städtebaulichen Situation an den wichtigen Hauptverkehrszügen, zum Teil mit ÖPNV, wie z.B. an der Doberaner

Straße, der Wismarschen Straße, der Grubenstraße oder der Straße Am Strande liegen, zu. Der Fortbestand des Wohnens in ausgewogenem Verhältnis zu verträglichen gewerblichen Nutzungen ist Planungsziel und Basis für die Darstellung im Flächennutzungsplan. Dabei muss die Fläche in gleichem Maße für gesunde Wohnverhältnisse wie auch für die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben geeignet sein. Insbesondere in den innerstädtischen Stadtteilen Kröpeliner-Tor-Vorstadt und Stadtmitte ergänzen die gemischten Bauflächen bzw. Mischgebiete mit den konzentrierten Ansiedlungen von Büros, Dienstleistungen, Gemeinbedarfseinrichtungen vor allem im sozialen und gesundheitlichen Bereich und Einzelhandelsbetrieben die Funktion des Stadtzentrums als überörtlicher Versorgungsstandort in der Hansestadt Rostock.

Die sonstigen vorhandenen Gemischten Bauflächen und Mischgebiete außerhalb der Innenstadt dienen weniger der Unterbringung dieser Funktionen, sondern sind vielmehr Standorte für kleine und mittlere Gewerbebetriebe, die die Nähe zu vorhandenen Wohngebieten als wesentlichen Standortfaktor nutzen und auf Grund ihres Profils das Wohnen nicht wesentlich stören. Solche Flächen sind im Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock u.a. in Alt Reutershagen, Evershagen-Süd, in der Neubrandenburger Straße, in Krummendorf, Neu Hinrichsdorf und Alt Bartelsdorf und am Dierkower Damm ausgewiesen.

### 8.2.2 Bedarf und Flächenausweisung

Der Bedarf von Neuausweisungen gemischter Bauflächen und Mischgebieten ergibt sich aus dem städtebaulichen Ziel, Wohn- und Arbeitsstätten in unmittelbarer Nachbarschaft zueinan-



der zu entwickeln. Dies ist vor allem in städtebaulichen Umstrukturierungsbereichen möglich und sinnvoll. Vormalig gewerblich genutzte Flächen, die durch Aufgabe des ursprünglichen Nutzungszweckes einer Neubewertung unterzogen werden müssen, sind häufig neben der Neuansiedlung von Gewerbe auf Grund der Vorprägung des Gebietes ergänzend für Wohnbebauung geeignet.

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock sind für die Umsetzung dieser städtebaulichen Ziele folgende gemischte Bauflächen und Mischgebiete dargestellt:

Tabelle 21 | Gemischte Bauflächen und Mischgebiete in städtischen Entwicklungsbereichen

Stadtteil	Flächenkennziffer (auch Teilflächen)	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
11	M.11.1	Güterbahnhof	16,1
	M.11.2	Goethe-/Herweghstraße	4,5
	MI.11.2	Holzhalbinsel	5,5
12	MI.12.1	Weißes Kreuz	5,6
15	MI.15.1	Pressentinstraße	3,0
<b>Summe</b>			<b>52,4</b>



Die Flächen der **ehemaligen Güterbahnhöfe** in Warnemünde und in der Nähe der Innenstadt sowie entlang der Herweghstraße werden nicht mehr für den Bahnbetrieb genutzt und sind auf Grund ihrer Lage hervorragend für die Nutzungsmischung von Wohnen mit Büros, Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen geeignet. Beide Standorte ergänzen damit die Versorgungssituation des Stadtzentrums und des Sonderzentrums Warnemünde. Auf der gemischten Baufläche des ehemaligen Güterbahnhofs Innenstadt (Friedrich-Franz-Bahnhof) ist bei der zukünftigen verbindlichen Planung eine Verlängerung der Grünachse von Süden bis zur Ernst-Barlach-Straße vorzusehen.

Der Standort der **ehemaligen Poliklinik Lütten Klein** grenzt unmittelbar nördlich an das Zentrum und bietet als gemischte Baufläche den planerischen Spielraum für die Unterbringung zentrumsergänzender Funktionen in Verbindung mit Wohnungsbau.

Die **Hundsburgallee** in Schmarl trennt das Wohngebiet vom Gewerbegebiet. Der zurzeit ungenutzte Bereich zwischen diesen Gebieten wird unter Einbeziehung des vorhandenen Wohnungsbaus östlich der Hundsburgallee als

Mischgebiet dargestellt und fungiert damit gleichzeitig als Puffer zwischen Wohn- und Gewerbegebieten.

Die Flächen der **ehemaligen Neptunwerft** (jetzt Neptun-Industrie-Rostock/NIR) und der **Holzhalbinsel** - früher Standort des Holzhandels - liegen an der Warnow und sind Teilflächen der städtebaulichen Umstrukturierung dieser hochwertigen Areale. Die Nutzungsmischung erfolgt hier vor allem durch die Schaffung von Angebotsflächen für Wohnungsbau.

Die Flächen am **Weißem Kreuz** liegen nördlich der Einmündung der Neubrandenburger Straße (B 103) in die Tessiner Straße (B 110) und sind als Mischgebiet vorgeprägt. Die Entwicklung und Arrondierung der Flächen soll in diesem Sinne erfolgen und neben Angeboten für kleines und mittleres, nicht störendes Gewerbe auch Wohnnutzung in den durch straßenbegleitende Bebauung abgeschirmten Flächen ermöglichen.




Das Mischgebiet **Pressentinstraße** arrondiert straßenbegleitend die Wohnbebauung auf der ehem. Fläche der Bundesmarine und schirmt zugleich das Gewerbegebiet ab.

### 8.3 Kerngebiete

Auf Grund ihrer Nutzungstypik bilden Kerngebiete zusammen mit den Sondergebieten Handel die Zentrenstruktur und damit das strukturelle Grundgerüst der Stadt.

Die Ausweisung der Kerngebiete erfolgt in Verbindung mit der Entwicklung des Zentrenkonzepts in Kapitel 7 *Zentrenkonzept*.



-  Gemischte Bauflächen im Bestand
-  Gemischte Bauflächen und Mischgebiete in städtischen Entwicklungsbereichen
-  Kerngebiete



## 9. Gewerbliche Bauflächen und Gewerbegebiete





## 9.1 Nutzungszweck

Der prognostizierte Flächenbedarf für die Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art ist überwiegend in den gewerblichen Bauflächen und Gewerbegebieten dargestellt. Die gewerblichen Bauflächen werden nach der besonderen Art der baulichen Nutzung in Gewerbegebiete und Industriegebiete unterteilt.

Grundsätzlich sind im Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt, die im Bestand sowohl Gewerbe- als auch Industriegebiete sein können und in geplanten Gebieten die Unterscheidung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermöglichen. Industriegebiete sind daher generell in den gewerblichen Bauflächen enthalten und entfallen als gesonderte Darstellung. In Einzelfällen werden vor allem aus städtebaulichen und Immissionsschutzgründen Gewerbegebiete (GE) ausgewiesen. Dies erfolgt auf den Flächen, wo die Darstellung von Industriegebieten, z. B. in Nachbarschaft von Wohngebieten, nicht möglich ist.

Gewerbliche Bauflächen, bei denen auf Grund der Nähe zu sensiblen Nutzungen von Einschränkungen bei den grundsätzlich zulässigen Nutzungen auszugehen ist, werden als eingeschränkte gewerbliche Bauflächen (eG) dargestellt. Die Art und der Umfang der Einschränkungen werden erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf der Grundlage noch zu erstellender Fachgutachten abschließend geregelt.

Die Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Wohnungen sind in den gewerblichen Bauflächen nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.



## 9.2 Bestandsdarstellung

Die Hansestadt Rostock ist als größte Stadt Mecklenburg-Vorpommerns das wirtschaftliche Zentrum des Landes. Dabei stützen sich Industrie und Gewerbe vor allem auf Traditionen: sowohl Branchen als auch Standorte lassen ihre geschichtlichen Wurzeln erkennen. Maritimes Gewerbe hat in einer See- und Hafenstadt weiterhin einen hohen Stellenwert und der Standortfaktor Überseehafen hat bei vielen Ansiedlungen besondere Bedeutung. Er war das logische Ergebnis der Entwicklung Rostocks zum Zentrum des Schiffbaus, der Fischwirtschaft und der Hochseeschifffahrt in der DDR. Die Betriebe dieser Industriezweige benötigen auf Grund ihres Profils die unmittelbare Nähe zum Wasser. Diese Flächen, außer dem Überseehafen mit seinem besonderen Nutzungsprofil, werden auch weiterhin im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen vorgehalten und entsprechend dargestellt.

Das betrifft insbesondere den Bereich zwischen Warnemünde und Groß Klein. Der Standort der früheren Warnowwerft steht weiterhin für den Schiffbau zur Verfügung, läßt aber auf Grund seiner Darstellung als gewerbliche Baufläche auch allgemeine industrielle und gewerbliche Nutzungen zu. Gleiches gilt für die über einen Bebauungsplan gesicherte südliche Erweiterungsfläche des maritimen Gewerbegebietes Groß Klein.

In gleicher Weise ist der gesamte Bereich zwischen Schmarl und dem Stadthafen überwiegend gewerblich geprägt. Die allesamt bereits vor 1990 in dieser Form genutzten Flächen - Industrie- und Lagerbezirk Marienehe (ILB), Fischereihafen, Grenzschlachthof, Neptunwerft - werden auch zukünftig für industrielle und gewerbliche Unternehmen vorgehalten und als gewerbliche Bauflächen bzw. Gewerbegebiete im Flächennutzungsplan dargestellt. Große Teile dieses Bereiches sind seit 1990 mit städtebaulichen Rahmenplänen und teilweise mit Bebauungsplänen belegt, insbesondere die Flächen, deren Nutzungen durch die wirtschaftlichen Veränderungen mit der Herstellung der Einheit Deutschlands aufgegeben wurden.

Weitere Gebiete, die bereits vor 1990 bestanden und auf Grund dieser Vorprägung weiterhin als Gewerbegebiete im Flächennutzungsplan dargestellt sind, befinden sich insbesondere in der Südstadt mit dem ehemaligen Dieselmotorenwerk, im Osthafen einschließlich dem Gebiet zwischen Dierkower Damm und Petridamm und in Alt Reutershagen.

Zahlreiche Bebauungspläne haben diese Gebiete in ihrem Fortbestand gesichert, andere B-Pläne haben seit 1990 Baurecht für neue Gewerbegebiete geschaffen. Diese dienen vor allem der wohnungsnahen Schaffung von Arbeitsplätzen an städtebaulich integrierten Standorten, wie z. B. mit den Gewerbegebieten An der Petersburger Straße in Lütten Klein, in Schutow II/östlich der Messestraße, in Reutershagen in der Goerdelerstraße, in der Nobelstraße in der Südstadt und in Gehlsdorf in der Pressentinstraße.



Darüber hinaus entstanden durch Bebauungspläne neue, flächenmäßig große Gewerbegebiete im Schwerpunkttraum für gewerbliche Entwicklungen im Osten der Stadt: die Gewerbegebiete Petersdorfer Straße und nördlich Goorstorfer Straße, die in enger Beziehung zu den gewerblichen Zwecken dienenden Sondergebieten Hafen, Hafengewerbe und Güterverkehrszentrum stehen. Damit ist von einem Bestand an gewerblichen Bauflächen von rund 931 ha auszugehen.

### 9.3 Bedarfsermittlung

Obwohl die gewerblichen Bauflächen mit ihren Gewerbe- und Industriegebieten die Schwerpunkte der Unterbringung von Arbeitsplätzen bilden, sind auch in allen anderen Baugebieten Arbeitsstätten und damit Arbeitsplätze vorhanden. Da die Bedarfsermittlung für gewerbliche Bauflächen über Arbeitsplatzdichten erfolgt, sind zunächst die Arbeitsplätze in den anderen Baugebieten zu ermitteln. Neben den Wohnbauflächen stellen auch alle anderen Bauflächen Flächen für Arbeitsplätze bereit. Die in der Praxis vielfach benutzte Flächenkennziffer von 250 m<sup>2</sup>/Beschäftigter (= 40 Beschäftigte/ha) decken rund 70 % aller Fälle ab.<sup>28</sup>

Für die Wohngebiete wird durchschnittlich mit einer Flächenkennziffer von 3 Beschäftigte/ha gerechnet, wobei »Reine Wohngebiete« (WR) auszugrenzen sind. Daher werden nur 60 % der Wohnbauflächen in Ansatz gebracht.

Die sonstigen Bauflächen umfassen die gemischten Bauflächen, Misch- und Kerngebiete, die Sondergebiete, die Flächen für die Ver- und Entsorgung und die Gemeinbedarfsflächen. In diesen Flächen und in den Gewerblichen Bauflächen ist von einem Dichtewert von 40 Arbeitsplätzen je ha auszugehen.

Ausgehend von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ist in den einzelnen Bauflächen von folgendem potenziellen Arbeitsplätzeangebot auszugehen:

Tabelle 22 | Dichtewerte<sup>29</sup>

	Dichte- wert	Fläche	Arbeits- plätze
	in AP/ha	in ha	in AP
Wohngebiete (Typus WA) <sup>30</sup>	3	1.505	4.515
Sonstige Flächen <sup>31</sup> ohne -G-	40	1.666	66.640
Summe		3.169	71.155
Gewerbliche Bauflächen	40	930	37.200
Summe		4.099	108.355

Insgesamt können sich in den Bauflächen und Baugebieten außerhalb der gewerblichen Bauflächen ca. 71.200 Arbeitsplätze ansiedeln. In den Gewerblichen Bauflächen inklusive Gewerbegebieten besteht ein Potenzial an Flächen für 37.200 Arbeitsplätze.

Insgesamt stellt der Flächennutzungsplan 439 ha gewerbliche Baufläche einschließlich Industriegebieten und rund 491 ha Gewerbegebiete dar.

Die ausgewiesenen 930 ha gewerbliche Bauflächen decken somit den Bedarf an Bauflächen für gewerbliche Einrichtungen über den Grundbedarf hin ab.

Ausgehend von der oberzentralen Funktion der Hansestadt Rostock und auch im Hinblick auf die Ausstattung mit gewerblichen Einrichtungen und der damit verbundenen Schaffung eines quantitativ und qualitativ hochwertigen Angebots an Arbeitsplätzen stehen in Rostock Flächen für insgesamt rund 108.000 Arbeitsplätze zur Verfügung. Diese Zahl berücksichtigt neben der Studie zum langfristigen Gewerbeflächenbedarf der Hansestadt Rostock bis 2015<sup>32</sup> auch die aktuellen Bevölkerungsentwicklungen bis 2020.

Eine geringfügige Überschreitung des Bedarfes kann insbesondere deshalb erfolgen, da die bisherige Berechnung nur die Rostocker Bevölkerung berücksichtigt und die regionalen Einflüsse des Oberzentrums nicht vollständig einbezieht. Zudem erscheint eine Überschreitung des Bedarfs von rund 6 % im Rahmen der Flexibilitätsrate der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung als sinnvoll und angemessen.

Auf Grund besonderer Flächenanforderungen ergeben sich jedoch Defizite beim Flächenangebot insoweit, dass flächenintensive und verkehrsintensive Betriebe nicht oder nur mit erheblichem Aufwand auf innerstädtischen Flächen angesiedelt werden können.

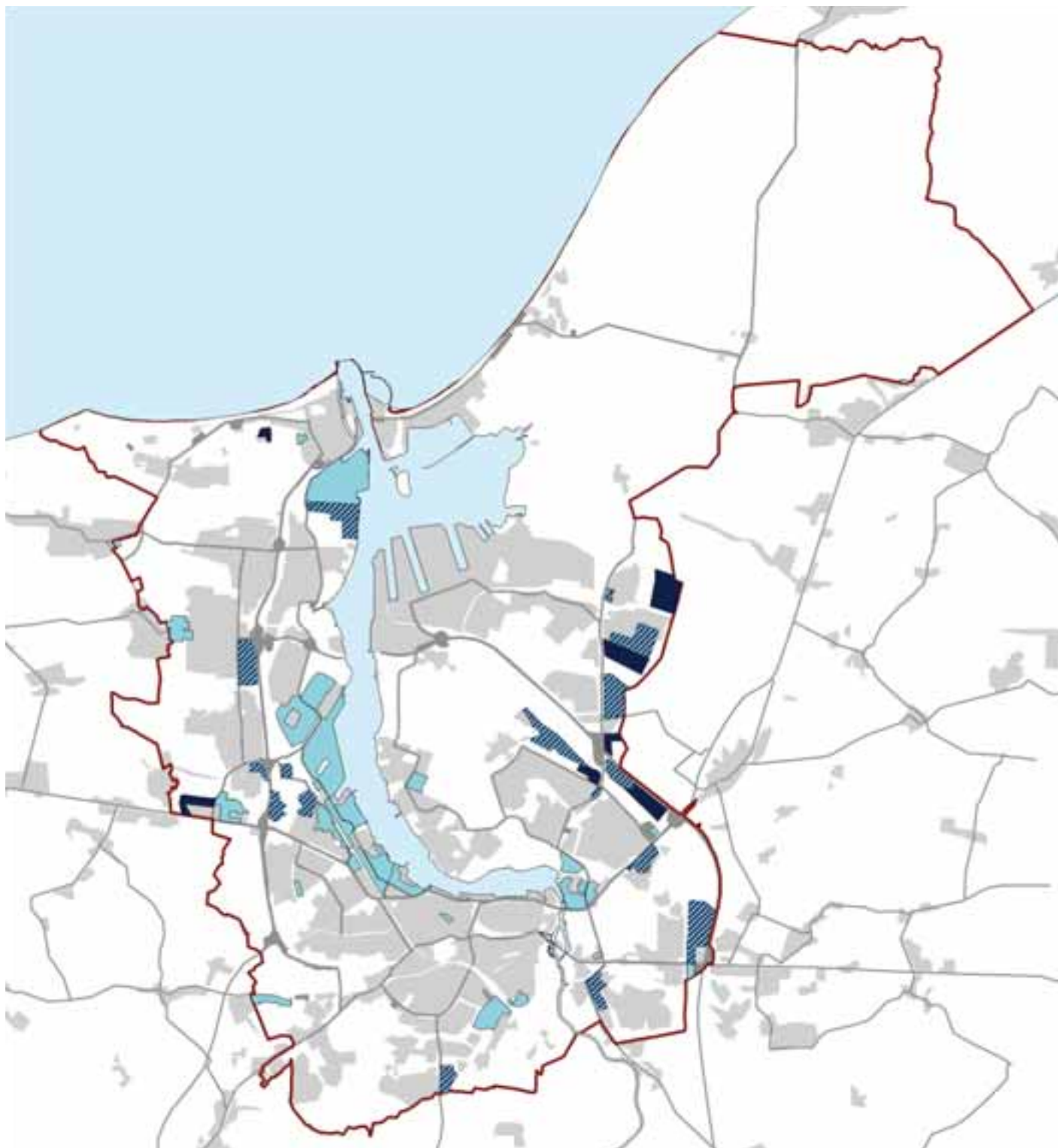
<sup>28</sup> RaumPlanung 73, 1996




<sup>29</sup> eigene Berechnung aus:  
RaumPlanung 73, 1996

<sup>30</sup> Anteil des Typus WA an der Gesamtfläche Wohnen entspricht rund 60 %

<sup>31</sup> Die sonstigen Flächen mit Arbeitsplätzen (zusammen = 2.591 ha) setzen sich aus den gemischten Bauflächen, den Sonderbauflächen, den Flächen für die Ver- und Entsorgung sowie den Gemeinbedarfsflächen zusammen.

<sup>32</sup> Gewerbeflächenbedarf der Hansestadt Rostock, 2001 (Hansestadt Rostock)



-  Bestehende gewerbliche Bauflächen
-  Nach 1990 erschlossene Flächen, teilweise mit Reserve innerhalb der bestehenden Bauflächen
-  Geplante gewerbliche Bauflächen

## 9.4 Flächenausweisungen

Für die Neuausweisung gewerblicher Bauflächen stehen in der Hansestadt Rostock nur begrenzte Flächenangebote zur Verfügung. Vor allem Restriktionen aus naturschutz- und umweltfachlicher Sicht sowie damit einhergehende Konfliktpotenziale auf Grund des Bestandes und der Neuplanung von Wohnbauflächen schränken die Flächennutzung für Industrie- und Ge-

werbeansiedlungen in hohem Maße ein. Daher kommt der Revitalisierung bestehender bzw. vormals gewerblich genutzter Flächen sowie eine Intensivierung bestehender Nutzungen eine besondere Bedeutung zu. Für die Entwicklung neuer Standorte werden im Flächennutzungsplan rund 121 ha gewerbliche Bauflächen und Gewerbegebiete ausgewiesen:

Tabelle 23 | Geplante gewerbliche Bauflächen und Gewerbegebiete

Stadtteil	Flächenkennziffer	Flächename	Fläche in ha
1	GE.1.3	GE Warnemünde Weidenweg	4,8
5	GE.5.3	GE Schutow I/westlich Messestraße	15,1
13	GE.13.3	GE Erweiterung Brückenweg	21,5
14	GE.14.2	GE Petersdorfer Straße West	8,9
16	GE.16.2	GE Hinrichsdorfer Mühle	7,7
	G.16.2	G Erweiterung GVZ	28,7
	eG.16.3	eG Nienhagen/Mönchhagen	34,8
<b>Summe</b>			<b>121,5</b>

Die Standortübersicht zeigt deutlich, dass mit Ausnahme der kleinen Gebiete in Warnemünde und in Schutow/westlich der Messestraße Angebotsflächen für Industrie und Gewerbe im Entwicklungsraum im Osten liegen. Die wichtigsten Standortfaktoren dafür sind:

- Nähe zum Überseehafen
- Nähe zum Güterverkehrszentrum
- Nähe zur Autobahn A 19
- Nähe zu vorhandenen gewerblichen Bauflächen und Sondergebieten
- relativ gering besiedelter Raum nördlich der Wohngebiete Dierkow, Toitenwinkel und Gehlsdorf

Die Nutzung dieser Standortfaktoren hat seit 1990 zur Entwicklung dieses Bereiches zum Schwerpunktraum für gewerbliche Ansiedlungen geführt. Die geplanten Flächen stellen die städtebaulich sinnvollen Abrundungen bzw. Ergänzungen vorhandener Gebiete dar. Die Entwicklung beginnt unmittelbar am Knoten Bäderstraße/BAB 19. Das vorhandene **Gewerbegebiet am Brückenweg** wird im Flächennutzungsplan in der Ausweisung nach Südosten bis an den Knoten der B 105 mit der Autobahn erweitert. Die vorhandene Infrastruktur wird bei der Planung dieser Flächen genutzt.

Dies trifft ebenso auf das **Gewerbegebiet Petersdorfer Straße West** zu, bei dem die vorhandene Infrastruktur der umliegenden Gewerbe- und Mischgebietsflächen genutzt wird.

Nördlich der Autobahn A 19 im Bereich der **Hinrichsdorfer Mühle** werden rund 7,5 ha für ge-

werbliche Ansiedlungen ausgewiesen. Diese beziehen sich auf bestehende Gebiete und deren Infrastruktur in unmittelbarer Nachbarschaft. Das Sondergebiet Handel im Norden und das bis an die Stadtgrenze reichende Gewerbegebiet der Gemeinde Bentwisch begründen die Ausweisung im Flächennutzungsplan.

Das größte Flächenangebot für gewerbliche Bauflächen, die auch die Möglichkeit der Festsetzung von Industriegebieten im Bebauungsplanverfahren offen lassen, liegt im unmittelbaren Umfeld des **Güterverkehrszentrums** und nutzt neben den bereits genannten Standortvorteilen vor allem die Möglichkeit der Gleisbindung bzw. die Nähe zum gleisgebundenen KLV-Terminal. In Ergänzung zur bereits durch Bebauungsplan umgewidmeten gewerblichen Baufläche wird eine Erweiterung nach Süden im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese Fläche befindet sich auf im B-Plan festgesetzten Ausgleichsflächen. Der Ersatz und Ausgleich des Neueingriffs ist im Bebauungsplanänderungsverfahren zu regeln. Die Ausweisung der Flächen ist unter den Gesichtspunkten der vorgenannten Standortfaktoren und der Knappheit geeigneter Flächen im Stadtgebiet nach Abwägung aller Belange vertretbar.

Eine Untersuchung der Gewerbeentwicklung in M-V hat gezeigt, dass im Bereich der Großstandorte für Gewerbe und Industrie (> 100 ha) noch ein Angebotsdefizit besteht.

Die Berücksichtigung der Untersuchungsbau- steine Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz,

Altlasten, Baugrund, Verkehrserschließung, technische Infrastruktur und Eigentumsverhältnisse führten zu einer positiven Bewertung eines Standortes in der Hansestadt Rostock östlich von Nienhagen (G.16.3).

Das Planungsziel der Bereitstellung von Flächen für Gewerbe über 100 ha Größe lässt sich auf keinem im Stadtgebiet ausgewiesenen Gewerbebestandort realisieren. Selbst an diesem Standort (1/4 der Gesamtfläche) ist es nur mit gleichzeitiger Ausweisung von Flächen der Gemeinde Mönchhagen (3/4 der Fläche) zu realisieren (**überregionales Gewerbegebiet Rostock-Mönchhagen**).

Die weitergehende Untersuchung »Möglichkeiten der verkehrstechnischen Anbindung für

Rostock - Mönchhagen« hat im Rahmen der Klärung möglicher Verkehrsanbindungen weitere Planungssicherheit hinsichtlich des Immissionsschutzes, der technischen Erschließung und der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für Eingriffe in Natur- und Landschaft gebracht. Als Ergebnis wurde die Flächenausweisung modifiziert und bietet so die Sicherheit der Umsetzung der Planung auf den dargestellten Flächen.

In der späteren verbindlichen Bauleitplanung werden darauf aufbauend bei Kenntnis eines konkreten Ansiedlungsvorhabens weitere Belange geprüft werden und dann über die Zulässigkeit des Vorhabens entschieden.

Dabei ist immer das Planungsziel einer großflächigen Gewerbeansiedlung zu beachten.



Neben diesen Standorten im Osten stellt der Flächennutzungsplan noch zwei weitere neue Gewerbegebietsflächen dar.

Das **Gewerbegebiet Schutow I** westlich der Messestraße ergänzt die Sondergebietsflächen Handel und nutzt die gute verkehrliche Infrastruktur und die Lage zwischen den Teilräumen West und Mitte mit der Innenstadt.

Das **Gewerbegebiet im Weidenweg** in Warnemünde steht für Warnemünde typisches Gewerbe (Strandkorblagerung und -service, Bootsliegeplätze u. ä.) zur Verfügung. Der Standort befindet sich auf einer Altlastenfläche und schließt einen vorhandenen Garagenkomplex mit ein.

Die neu ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen decken den bestehenden Bedarf an Flächen ab.



## 10. Sondergebiete, die der Erholung dienen



## 10.1 Allgemeine Darstellungen

Für Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen.

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock sind vier verschiedene Sondergebiete, die der Erholung dienen, ausgewiesen:

- Wochenendhausgebiete,
- Ferienhausgebiete,
- Campingplatzgebiete,
- Sondergebiete Freizeit.



## 10.2 Wochenendhausgebiete

In Wochenendhausgebieten sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig. Ein Wochenendhaus dient nicht dem Dauerwohnen und wird von einem festen Personenkreis zeitweilig genutzt.

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock sind 10 Wochenendhausgebiete dargestellt, die insgesamt eine Fläche von rund 26 ha einnehmen. Diese befinden sich in den Fremdenverkehrsschwerpunkträumen des Küstenhinterlandes: drei Anlagen in Diedrichshagen bzw. nördlich der Ortslage unmittelbar am Kü-

stenwald, sechs Wochenendhausgebiete östlich der Warnow in Markgrafeneide, Hinrichshagen und Stuthof.



Alle Flächen stellen die Festschreibung des Bestandes dar, Neuausweisungen und Nutzungsänderungen, z. B. aus Kleingartenanlagen in Wochenendhausgebiete, sind nicht geplant. Ein konkreter Bedarf ist nicht vorhanden. Entsprechende Flächenpotentiale im Küstenhinterland bestehen aufgrund der naturräumlichen Restriktionen ebenfalls nicht.

Tabelle 24 | Wochenendhausgebiete

Stadtteil	Flächenkennziffer	Flächenname	Fläche in ha
1	SO.1.2	Warnemünde Strand West	3,2
	SO.1.3	Diedrichshagen Waldweg	3,8
	SO.1.5	Stolteraer Weg	2,9
	SO.1.7	Streuwiesenweg	5,3
17	SO.17.1	Dünenweg Nord	3,8
	SO.17.5	Hinrichshagen Mitte	2,1
	SO.17.6	Hinrichshagen Nordwest	0,7
	SO.17.7	Hinrichshagen Südwest	1,6
	SO.17.10	Hinrichshagen Ost	1,6
	SO.17.11	Stuthof	1,5
<b>Summe</b>			<b>26,5</b>





-  Bestehende Sondergebiete
-  Geplante Sondergebiete

### 10.3 Ferienhausgebiete

In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Das Dauerwohnen in Ferienhäusern ist unzulässig.

Ferienhausgebiete ergänzen die Beherbergungsangebote der Hotels und Pensionen und tragen somit zur entsprechenden Bedarfsabdeckung

bei. Sie liegen ausnahmslos in den Fremdenverkehrsschwerpunkträumen in der Nähe zur Ostseeküste. Im Flächennutzungsplan sind zwei Flächen in Markgrafenheide mit einer Gesamtfläche von rund 7 ha dargestellt. Alle Ferienhausgebiete sind Bestandsfestschreibungen. Für Neuausweisungen ist ein konkreter Bedarf nicht vorhanden. Im Übrigen gelten die Restriktionen zu möglichen Flächenpotentialen wie bei den Wochenendhausgebieten.

Tabelle 25 | Ferienhausgebiete

Stadtteil	Flächenkennziffer	Flächenname	Fläche in ha
17	SO.17.3	Markgrafenheide Strandweg	1,4
	SO.17.13	Markgrafenheide Fischerbuden	5,9
<b>Summe</b>			<b>7,3</b>

### 10.4 Campingplatzgebiete

Mit der Darstellung von Campingplatzgebieten soll sowohl der Bestand des Campingplatzes Markgrafenheide gesichert als auch die Neuanlage ermöglicht werden. Im Flächennutzungsplan werden drei Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Campingplatz dargestellt. Der Campingplatz Markgrafenheide erfüllt eine wichtige Funktion im küstennahen Er-

holungsgebiet der Rostocker Heide und ergänzt saisonal das Beherbergungsangebot. Neben der Darstellung der Sondergebietsfläche als Baugebiet insbesondere für feste Unterkünfte und notwendige Versorgungseinrichtungen erfüllen angrenzende Waldflächen die Funktion eines Waldzeltplatzes.

Um in Zukunft auch der Nachfrage nach Wohnmobil- und Caravanabstellplätzen, die planungsrechtlich den Campingplätzen zugerechnet werden, besser gerecht und insbesondere im innenstadtnahen Bereich und im westlichen küstennahen Stadtgebiet ein Angebot unterbreiten zu können, sind im Ergebnis einer Untersuchung zwei weitere Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Campingplatz als Darstellung in den Flächennutzungsplan übernommen worden. Dabei handelt es sich zum einen um die Fläche des bestehenden Parkplatzes am Mühlendamm und zum anderen um einen Teil der Fläche der ehemaligen Deponie am Weidenweg in Warnemünde. Die Nutzung der Fläche am Weidenweg ist erst nach Sanierung der Altlast möglich; für beide Flächen ist das Baurecht per Satzung herzustellen.



Tabelle 26 | Campingplatzgebiete

Stadtteil	Flächenkennziffer	Flächenname	Fläche in ha
1	SO.1.20	Weidenweg	2,0
11	SO.11.4	Mühlendamm	1,4
17	SO.17.2	Markgrafenheide	10,5
<b>Summe</b>			<b>13,9</b>



## 10.5 Sondergebiete Freizeit

In Sondergebieten Freizeit sind Einrichtungen und Anlagen zur Freizeitbetätigung, insbesondere für sportlich-touristische Aktivitäten zulässig.

Im Flächennutzungsplan sind sieben Sondergebiete Freizeit ausgewiesen: zwei Reiterhöfe in Diedrichshagen bzw. Stuthof, vier Freizeitgebiete im Dorf Schmarl, im Osthafen, am Schnatermann und in Krummendorf unmittelbar an

der Warnow für wassersportliche Aktivitäten und eine Fläche im Wohngebietspark am Fischerdorf für bauliche Anlagen für Nutzungen in Verbindung mit dem Park. Die Sondergebiete Freizeit im Osthafen, im Fischerdorf und in Krummendorf sind Planungsflächen, mit einer Gesamtfläche von rund 4 ha. Die anderen Flächen stellen den Bestand mit rund 9 ha dar.

Tabelle 27 | Sondergebiete Freizeit

Stadtteil	Flächenkennziffer	Flächenname	Fläche in ha
1	SO.1.6	Reiterhof Diedrichshagen	2,5
5	SO.5.1	Am Fischerdorf	0,8
6	SO.6.5	Dorf Schmarl	1,9
13	SO.13.1	Osthafen	1,7
16	SO.16.10	Krummendorf	1,4
17	SO.17.8	Schnatermann	0,4
	SO.17.12	Reiterhof Stuthof	4,0
<b>Summe</b>			<b>12,7</b>



## 11. Sonstige Sondergebiete



## 11.1 Allgemeine Darstellungen

Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den anderen Baugebieten wesentlich unterscheiden. Für sie sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen. Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock sind folgende Sonstige Sondergebiete dargestellt:

- Gewerblichen Zwecken dienende Sondergebiete Hafen, Hafengewerbe, GVZ, Werft

- Touristischen Zwecken dienende Sondergebiete Messe, Stadthafen, Mittelmole, Beherbergung, Sport, Yachthafen
- Wissenschaftlichen Zwecken dienende Sondergebiete Wissenschaft, Universität, Bildung
- Bundeseinrichtungen
- Klinikgebiete
- Großflächige Handelseinrichtungen.

## 11.2 Gewerblichen Zwecken dienende Sondergebiete

Neben den gewerblichen Bauflächen stellen einige sonstige Sondergebiete in der Hansestadt Rostock wichtige Standorte für die Unterbringung von Gewerbebetrieben dar. Diese Einrichtungen unterscheiden sich auf Grund ihrer Zweckbestimmung jedoch wesentlich von den Betrieben in den gewerblichen Bauflächen, so dass eine Definition der Zweckbestimmung notwendig ist. Die anderen Häfen im Stadtgebiet

### 11.2.1 Sondergebiet Hafen

Der flächenmäßig größte Standort als Sondergebiet mit gewerblicher Prägung ist der Rostocker Überseehafen. Im Sondergebiet Hafen sind Einrichtungen und Anlagen des Hafenbetriebes selbst sowie unmittelbar mit ihnen im Zusammenhang stehende Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig.

Die Hafenwirtschaft stellt für die Hansestadt Rostock auch weiterhin einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar. Der Überseehafen nimmt mit 95% der umgeschlagenen Gütermenge aller Rostocker Häfen die führende Stellung ein.

Der Überseehafen Rostock, 1960 als größter Hafen der DDR in Betrieb genommen, nimmt in Bezug auf die Gütermengen nach der Wiedervereinigung den 2. Platz unter den deutschen Ostseehäfen ein. Im Jahr 2000 wurde mit einem Gesamtvolumen von 22,1 Mio. t (Brutto) die Menge von 1989 übertroffen. Dabei haben sich gegenüber der ursprünglichen Gesamtplanung unterstellten Ladungsstruktur allerdings erhebliche Wandlungen vollzogen.

Der Hafen gliedert sich von Osten nach Westen in vier relativ klar voneinander abgegrenzte Umschlagsbereiche:

- Umschlagbereich für Flüssiggüter mit dem Öl- und Chemiehafen,
- Umschlagbereich für Schüttgüter mit dem Getreidehafen und Pier III,
- Umschlagbereich für Stückgüter und
- Fährhafen und RO/RO-Bereich Pier I und südlich Anschlussgebiet.

Auf der Grundlage der Studie zum Hafenentwicklungsplan der Hansestadt Rostock 2010 wurde ein städtebaulicher Rahmenplan für den Bereich des Überseehafens erarbeitet, der die Basis für die Darstellungen im Flächennutzungsplan ist. Das Gebiet des Überseehafens besteht in der Gesamtheit aus 6 Teilflächen und nimmt eine Fläche von insgesamt 687 ha im Flächennutzungsplan ein.



außer dem Überseehafen sind nicht als Sondergebiet Hafen im Flächennutzungsplan dargestellt, sondern - soweit gewerblich genutzt - Bestandteil der gewerblichen Bauflächen (z. B. Fischereihafen) bzw. auf Grund ihrer besonderen Zweckbestimmung als Sondergebiete Wissenschaft, Stadthafen und Mittelmole dargestellt.

Tabelle 28 | Sondergebiet Hafen (Überseehafen)

Stadtteil	Flächenkennziffer	Flächenname	Fläche in ha
16	SO.16.3	Überseehafen Mitte	78,2
	SO.16.4	Überseehafen Verbindungsstraße	1,7
	SO.16.5	Überseehafen Ost	7,9
	SO.16.6	Überseehafen Südost	68,2
	SO.16.7	Überseehafen Nord	99,3
	SO.16.8	Überseehafen Süd	33,1
<b>Summe</b>			<b>688,4</b>

Die Nutzung des Überseehafens Rostock wird durch den Hafenbetrieb und die mit ihm verbundenen gewerblichen Nutzungen einschließlich Verkehrsgewerbe dominierend geprägt. Nach dem Abklingen der mit der Wiedervereinigung verbundenen wirtschaftlichen Strukturbrüche im natürlichen Hinterland des Hafens und den daraus resultierenden Umschlagrückgängen ist seit Mitte der 90er Jahre eine stete Aufwärtsentwicklung zu verzeichnen. Sie wird insbesondere durch den dynamisch anwachsenden Fähr- und Ro/Ro - Verkehr sowie den mit dauerhaften Ansiedlungen von Industrie- und Handelsunternehmen verbundenen Massengutumschlag getragen. Alle Prognosen weisen insbesondere für die Fähr- und RO/RO-Verkehre ein bedeutendes Wachstumspotenzial bzw. Möglichkeiten für eine höhere Wertschöpfung aus.

Mit dem Rahmenplan Überseehafen wurde ein Nutzungsstrukturkonzept für die Entwicklung des Plangebiets mit folgenden darstellungsrelevanten Inhalten für den Flächennutzungsplan erarbeitet:

- Weiterer Ausbau von Pier I zum Fährterminal (dies beinhaltet auch die Nutzung der durch eine Teilverfüllung des Hafenbeckens A gewonnenen Flächen) sowie Maßnahmen zur Flächeneinsparung durch Erhöhung der Flächenproduktivität,
- Verlagerung von Industrie- und Gewerbeansiedlungen vom Pier II zur intensiveren Nutzung dieses Piers zu Umschlagzwecken,
- flächensparende Hafennutzung, insbesondere im Hinblick auf die Ro/Ro-Terminals (Erhöhung der Produktivitätskennziffern) und gleichzeitig flächenbezogene Erweiterung des Ro/Ro-Terminals in südlicher Richtung bis zur nördlichen Grenze der Trasse des Warnowtunnels (dabei sind auch Flächen nördlich der geplanten Tunneltrasse als Erweiterungsflächen für den Ro/Ro-Terminal angeboten, auf denen gegenwärtig Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für dieses Vorhaben vorgesehen sind), sowie partielle Nutzung von Pier II für Ro/Ro- und Fährnutzung,
- Umnutzung von Bereichen südlich der Ost-West-Straße zur Erweiterung der Umschlagsflächen,
- planmäßiger Zielausbau und Erweiterung des Pier III als Schüttgutterminal und für hafengebundene Industrie,

- Schaffung einer zusammenhängenden Fläche auf Pier IV für die Nutzung durch hafengebundene Industrie, durch Umwidmung von naturnahen Freiflächen, Splitterflächen und Flächen für Handel, Logistik und Distribution des südlichen Pier IV sowie durch die Nutzung von Reserveflächen,
- Umnutzung naturnaher Freiflächen und vorhandener Reserveflächen südlich des Getreidehafens als Flächen für Handel, Logistik und Distribution sowie Nutzung der westlich davon (also westlich der Ost-West-Straße) befindlichen Reserveflächen für Ansiedlungen hafengebundener Industrie,
- mögliche Erweiterung des Flüssiggutterminals um ca. 70 ha unter Nutzung der Freifläche zwischen Öl- und Chemiehafen sowie durch Erweiterung in nordöstlicher Richtung unter Verbrauch vorhandener Ackerflächen, teilweise bis zur Verbindungsstraße Nienhagen-Peez,



- Ausbau der Flächen für hafengebundene Industrieansiedlungen nordwestlich des Swienkühlenwaldes, einschließlich einer möglichen 2. Ausbaustufe des Steinkohlenkraftwerks und der Nutzung der gesicherten ehemaligen Hafendeponie bis zur geplanten Restabfallbehandlungsanlage sowie zum Stellwerk 61 (dabei sind auch einige Flächen südwestlich der geplanten Restabfallbehandlungsanlage als Entwicklungsflächen angeboten, auf denen gegenwärtig Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für dieses Vorhaben vorgesehen sind),
- Umwandlung vorhandener Acker- und Grünlandflächen in naturnahe Flächen.

<sup>33</sup> Abweichungen zwischen den Aussagen des Flächennutzungsplans und des Rahmenplans ergeben sich insbesondere aus der unterschiedlichen Plangrundlage.

Aufgrund des vorgenannten Nutzungskonzeptes des Rahmenplans steht für den Zeitpunkt 2010 folgende Flächenstruktur als Planungsgröße zur Verfügung:<sup>33</sup>

- Hafensbereich . . . . . 658,6 ha
- Umschlagbereich . . . . . 474,6 ha
  - Ro/Ro-Terminal . . . . . 50,2 ha
  - Fährterminal . . . . . 37,0 ha
  - Multi-Purpose-Terminal . . . . . 28,3 ha
  - Schüttgutterminal . . . . . 129,4 ha
  - Flüssiggutterminal . . . . . 229,7 ha
- Handel, Logistik und Distribution. . 60,5 ha
- Industrieansiedlung (hafengebunden). . . . . 91,6 ha
- Industrieansiedlung (sonstige) . . . 31,9 ha

Gegenüber dem Nutzungsbestand erhöht sich die Gesamtfläche um ca. 21 ha aufgrund der Erweiterung von Pier III und der Teilverfüllung des Hafenbeckens A.

Entsprechend dem Nutzungsstrukturkonzept 2010 und auf der Grundlage der Untersuchung »Flächensparende innovative Hafennutzung«<sup>34</sup>, wird südlich im Anschluss an den KLV-Terminal eine Erweiterung des Ro/Ro-Bereiches bis zur Grenze der Tunneltrasse Warnowquerung vorgenommen. Durch diese Maßnahme kann die Hafensfläche um ca. 2,4 ha erweitert und somit ein neuer Ro/Ro-Liegeplatz 60a eingeordnet werden.

Das Nutzungsstrukturkonzept 2010 des städtebaulichen Rahmenplans Überseehafen ist im Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock entsprechend der für den Flächennutzungsplan relevanten Inhalte übernommen worden.

- Betriebe, deren Produktionsprozesse den Hauptfunktionen des Hafens, Umschlag und Lagerung unmittelbar vor- oder nachgelagert sind und für die eindeutige logistische Vorteile aus der Hafennähe resultieren
- Betriebe, für die die Nähe zum Hafen einen erheblichen wirtschaftlichen Standortvorteil bedeutet
- Betriebe, die aus dem produzierenden Bereich kommen und/oder aus dem Hafenterritorium verlagert werden müssen, keinen unmittelbaren Hafenbezug haben und wegen des Flächenzuschnittes sowie der Vermarktbarkeit von Restflächen angesiedelt werden sollen sowie Großhandel nur für den gewerblich produzierenden Bereich

Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Großhandelsbetriebe des Lebensmittelsektors sind unzulässig.

Das einzige Sondergebiet Hafengewerbe liegt südöstlich des Überseehafens und ist über die Bäderstraße an die Bundesautobahn A 19 angeschlossen. Ein Gleisanschluss für das Gebiet ist von Nordwesten parallel zur Autobahn aus den Gleisanlagen des Hafens möglich.

Tabelle 29 | Sondergebiet Hafengewerbe

Stadtteil	Flächenkennziffer	Flächenname	Fläche in ha
16	SO.16.2	Hafenvorgelände Ost	58,7
<b>Summe</b>			<b>58,7</b>

### 11.2.3 Sondergebiet Güterverkehrszentrum

Südlich von Nienhagen liegt ein weiteres Sondergebiet mit gewerblichem Charakter und ergänzt die Angebote für Gewerbe und Industrie in diesem Raum unter Nutzung der Standortvorteile. Das Sondergebiet Güterverkehrszentrum (GVZ) dient als Schnittstelle zwischen den Güterverkehren von und zum Hafen sowie von und zu Betrieben der Hansestadt Rostock. Das Sondergebiet GVZ ist damit ein Standort für Verkehrsgewerbe. In ihm sind Betriebe und Betriebsarten zulässig, die der Logistik des GVZ (Fuhrunternehmer, Spediteure, Lagerhalter und Logistiker) dienen bzw. hierfür eine Dienstleistung (Tankstelle, Fuhrpark-Service, Büros, Hotel, Dienstleistungsbetriebe) darstellen.

Das Sondergebiet GVZ ist über die Bäderstraße an die BAB 19 angeschlossen und enthält eine gleiserschlossene Fläche für ein Terminal für kombinierte Ladungsverkehre (KLV-Terminal). Die Bahnanlagen kommen direkt aus dem Überseehafen Rostock. Ein Teil des ursprünglichen Güterverkehrszentrums ist mittels Änderung des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche ausgewiesen und erweitert damit das Standort-



### 11.2.2 Sondergebiet Hafengewerbe

In enger Verbindung zum Sondergebiet Hafen steht das Sondergebiet Hafengewerbe. In ihm sind Anlagen und Einrichtungen von Betrieben des produzierenden Bereiches in nachfolgenden Nutzungskategorien zulässig:

<sup>34</sup>Erweiterung der Ro/Ro- und Containerumschlagskapazität im Seehafen Rostock (Baltic Marine Consult)





angebot des GVZ auch für Betriebe und Einrichtungen, die nicht unter die Zulässigkeit des Sondergebietes fallen.

Tabelle 30 | Sondergebiet Güterverkehrszentrum

Stadtteil	Flächenkennziffer	Flächenname	Fläche in ha
16	SO.16.1	Güterverkehrszentrum	50,6
<b>Summe</b>			<b>50,6</b>

#### 11.2.4 Sondergebiet Werft

Als vierte Kategorie gewerblichen Zwecken dienender Sondergebiete ist im Flächennutzungsplan ein Sondergebiet »Werft« dargestellt. Der Standort befindet sich in Gehlsdorf und dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Schiffbaus sowie unmittelbar mit ihm in Zusammenhang stehender Nutzungen einschließlich Marina. Weitere Sondergebiete Werft sind im Flächennutzungsplan nicht ausgewiesen. Werften sind jedoch auch in gewerblichen Bauflächen zulässig. Auf die einschränkende Festsetzung von weiteren Sondergebieten wird daher im Interesse eines größeren Spielraumes bei der Zulässigkeit in gewerblichen Bauflächen verzichtet.

Tabelle 31 | Sondergebiet Werft

Stadtteil	Flächenkennziffer	Flächenname	Fläche in ha
15	SO.15.2	Reparaturwerft Gehlsdorf	5,1
<b>Summe</b>			<b>5,1</b>

#### 11.2.5 Sondergebiet Photovoltaikanlagen

Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung bilden einen wichtigen Baustein der Energieversorgung mit erneuerbaren Energien. Neben der Nutzung durch Anlagen an Gebäuden gewinnt die Nutzung der Solarenergie auf Freiflächen immer mehr an Bedeutung.

Bei der Einordnung von Photovoltaikanlagen sind insbesondere die Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie auf geschützte Biotope zu prüfen. Der sinnvollen Nachnutzung bereits belasteter Freiräume ist dabei der Vorrang zu geben.

So soll in der Hansestadt Rostock eine Großanlage auf der ehemaligen Deponie in Dierkow realisiert werden. Diese ist aber nur für eine temporäre Nutzung vorgesehen und wird daher nicht dargestellt.

Für eine nachhaltige Nutzung der Solarenergie wird der Bereich der ehemaligen Deponie Toitenwinkel, der an das Gewerbegebiet Petersdorfer Straße grenzt, als Sondergebiet ausgewiesen.

Tabelle 32 | Sondergebiet Photovoltaikanlagen

Stadtteil	Flächenkennziffer	Flächenname	Fläche in ha
15	SO.14.1	Photovoltaikanlage Toitenwinkel	5,1
<b>Summe</b>			<b>5,1</b>

## 11.3 Touristischen Zwecken dienende Sondergebiete

Eine zweite Kategorie der sonstigen Sondergebiete im Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock sind Sondergebiete, die touristischen Zwecken dienen. Zu ihnen gehören die Sondergebiete Messe, Stadthafen, Mittelmole, Behrbergung, Sport und Yachthafen.



### 11.3.1 Sondergebiet Messe

Entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist der Standort Rostock als internationales Messe-, Kongress- und Ausstellungszentrum zu entwickeln. Auf der Grundlage einer Studie zum Messestandort Rostock und darauf aufbauenden Standortvarianten wurde das neue Messe- und Ausstellungsgelände - auch als temporärer Teil der IGA 2003 in Rostock - im Westen der Stadt zwischen Schmarl und Groß Klein angesiedelt. Es ist damit wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Konzeption des Teilraumes West und führt die im Zentrum Lütten Klein beginnende West - Ost Achse Richtung Warnow fort. Die gute verkehrliche Anbindung am Knoten Lütten Klein mit der niveaufreien Kreuzung B 103/Verlängerung BAB 19 in Fortsetzung der festen Warnowquerung und für den ÖPNV mit dem S-Bahnhaltepunkt Lütten Klein gehören außerdem zu den Standortvorzügen.

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock sind zwei Sondergebiete Messe dargestellt. In ihnen sind Einrichtungen und Anlagen zulässig, die der Durchführung von Messen, Ausstellungen und Kongressen dienen. Dazu gehören insbesondere Messehallen, Einrichtungen für Veranstaltungen, Seminare und Tagungen sowie Messedienstleistungen. Im Hamburger Tor, dem Eingangsbereich des Messegeländes vom S-Bahnhaltepunkt (SO 6.2) aus, ist darüber hinaus ein Hotel zulässig.

Tabelle 33 | Sondergebiet Messe

Stadtteil	Flächenkennziffer	Flächennamen	Fläche in ha
6	SO.6.1	Messegelände	9,7
	SO.6.2	Hamburger Tor	3,5
<b>Summe</b>			<b>13,2</b>

### 11.3.2 Sondergebiet Stadthafen

Touristische Hauptziele in der Hansestadt Rostock sind Warnemünde und die historische Innenstadt.

Zwei vormals ausschließlich gewerblich genutzte Flächen sollen schrittweise insbesondere auf Grund ihrer besonderen Lage am Wasser zu maritim-touristischen Erlebnisbereichen entwickelt werden: die Mittelmole in Warnemünde und der Stadthafen vor der historischen Altstadt.

Das Sondergebiet Stadthafen erstreckt sich auf einer Länge von über 2 Kilometern vom Kabutzhof bis zur Holzhalbinsel. Im Sondergebiet Stadthafen sind Einrichtungen und Anlagen zulässig, die der maritim-touristischen Nutzung des Gebietes entsprechen. Dies sind insbesondere gastronomische und kulturelle Einrichtungen. Gewerbliche Nutzungen sind nur zulässig, wenn sie in Verbindung mit dem maritimen Tourismus stehen oder eine Dienstleistung hierfür darstellen. Auch Nutzungen der seegängigen Passagierschifffahrt sind denkbar.

Die Entwicklung von Gewerbegebieten und gemischten Bauflächen/-gebieten ist - soweit die festgesetzten Arten der baulichen Nutzung o. g. Nutzungszweck entsprechen - möglich und untersetzen das Sondergebiet Stadthafen.

Tabelle 34 | Sondergebiet Stadthafen

Stadtteil	Flächenkennziffer	Flächennamen	Fläche in ha
11	SO.11.3	Stadthafen	19,3
<b>Summe</b>			<b>19,3</b>

### 11.3.3 Sondergebiet Mittelmole

Das Sondergebiet Mittelmole in Warnemünde erstreckt sich zwischen Altem und Neuem Strom bis zur gewerblichen Baufläche der Kvaerner Werft im Süden, ausgenommen die Bahnanlagen und die Grünfläche im Südwestteil der Mittelmole.

Im Sondergebiet Mittelmole sind Einrichtungen und Anlagen für maritim-touristische Nut-



zungen sowie mit ihnen in Verbindung stehende gewerbliche Nutzungen zulässig. Dies sind insbesondere Einrichtungen der Gastronomie, Beherbergung und Kultur sowie Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe, die dem dargestellten Gebietscharakter entsprechen. Außerdem sind Einrichtungen und Anlagen zulässig, die den wasserseitigen Nutzungen (Bootsanleger, Kreuzfahrtterminal) dienen. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Qualität, der maritim-touristischen Nutzung sowie der besonderen verkehrlichen Erschließung ist großflächiger Einzelhandel auszuschließen.

Die Mittelmole nutzt vor allem die einmalige Lage zwischen Altem und Neuem Strom in Warnemünde auf der einen und die vorhandene Verkehrsinfrastruktur - Liegeplätze und Anleger an drei Seiten und Gleiserschließung des ÖPNV im Süden mit dem Bahnhof Warnemünde - auf der anderen Seite.

Die Gesamtfläche der Mittelmole besteht aus drei Sondergebieten, die durch Verkehrsflächen voneinander getrennt sind.

Tabelle 35 | Sondergebiet Mittelmole

Stadtteil	Flächenkennziffer	Flächenname	Fläche in ha
1	SO.1.15	Mittelmole Süd	3,7
	SO.1.16	Mittelmole Nord	3,8
	SO.1.17	Mittelmole West	4,9
<b>Summe</b>			<b>12,4</b>

### 11.3.4 Sondergebiete Beherbergung

Einen wichtigen Bestandteil der touristischen Infrastruktur bilden die Beherbergungsbetriebe. Sie sind in allen Baugebieten allgemein und ausnahmsweise zulässig, insbesondere in den ge-

mischten Bauflächen mit Misch- und Kerngebieten. Die Mehrzahl der in Rostock ansässigen Beherbergungsbetriebe befindet sich in diesen Baugebieten. Darüber hinaus sind einige Sondergebiete Beherbergung im Flächennutzungsplan dargestellt, die überwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes dienen sollen. Das größte Sondergebiet ist der Bereich der Promenade in Warnemünde mit rund 12 ha. Dieser Bereich zeichnet sich durch die Anhäufung von Beherbergungsbetrieben auf Grund seiner attraktiven Lage an der Seepromenade und im Herzen des Ostseebades aus. Einrichtungen der Gastronomie und des Einzelhandels ergänzen das Angebot.

Vier weitere Beherbergungsbetriebe befinden sich in Nachbarschaft zu attraktiven Erholungsgebieten und bedürfen daher ebenfalls einer Sondergebietsausweisung: der Standort des Feriendorfes Ostseeland westlich von Diedrichshagen im unmittelbaren Küstenhinterland liegt ebenso wie das Sondergebiet Beherbergung in Markgrafenheide im Fremdenverkehrsschwerpunktraum. Das Sondergebiet am Schweizer Wald für das TriHotel ergänzt mit seiner Lage das Angebot für die Innenstadt. Das Sondergebiet Schnatermann dient als Ausflugsziel am Rande der Rostocker Heide in unmittelbarer Lage am Breitling.

Tabelle 36 | Sondergebiete Beherbergung

Stadtteil	Flächenkennziffer	Flächenname	Fläche in ha
1	SO.1.4	Ostseeland	1,3
	SO.1.8	Strandpromenade	11,8
12	SO.12.3	Schweizer Wald	0,7
17	SO.17.4	Budentanenschneise	1,4
	SO.17.9	Schnatermann	1,5
<b>Summe</b>			<b>16,7</b>



### 11.3.5 Sondergebiete Sport

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock soll die Hansestadt Rostock als Oberzentrum über ein Sportstadion, eine Großsporthalle und eine Schwimmhalle verfügen.

Bei entsprechender Größe und damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen dieser Einrichtungen erfolgt dafür im Flächennutzungsplan die Ausweisung eines Sondergebietes Sport. Diese Sondergebiete dienen der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen des Sports sowie Dienstleistungseinrichtungen für sportliche Aktivitäten.

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock sind zwei Sondergebiete Sport ausgewiesen. Im Sportforum in der Kopernikusstraße ist das Areal des mit etwa 30 000 Plätzen größten Stadion des Landes Mecklenburg-Vorpommern, des Ostseestadions, als Sondergebiet dargestellt. Dieses Sondergebiet als Kernstück des Sportforums wird durch Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sport ergänzt. In ihnen befinden sich die Schwimmhalle, die Laufhalle, die Eis- und Kunstturnhalle, sowie mehrere Sportplätze einschließlich des neuen Leichtathletikstadions.

Ein weiteres Sondergebiet Sport befindet sich in Warnemünde in der Parkstraße. Dieses Gebiet stellt eine Neuplanung dar und ist über einen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Es ergänzt die Freizeitangebote Warnemündes. Zum Gesamtkomplex gehören neben dem Sondergebiet Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sport.

Tabelle 37 | Sondergebiete Sport

Stadtteil	Flächenkennziffer	Flächenname	Fläche in ha
1	SO.1.13	Sportpark Warnemünde-Parkstraße	5,0
8	SO.8.6	Ostseestadion	10,2
<b>Summe</b>			<b>15,2</b>

### 11.3.6 Sondergebiet Yachthafen

Der Flächennutzungsplan enthält die Ausweisung eines Sondergebietes Yachthafen im Ortsteil Hohe Düne. Das Sondergebiet Yachthafen dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen zum Bootshafenbetrieb, von Bootsliegeplätzen und Abstellflächen für Container und Trailer. Außerdem sind Gebäude zulässig, die Nutzungen dienen, die in Verbindung mit dem Yachthafen stehen, wie Vereinsgebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende maritim-touristische Gewerbebetriebe und Beherbergungseinrichtungen. Wohnungen sind nur als Ferienwohnungen und Ferienhäuser im Zusammenhang mit dem Yachthafenbetrieb zulässig.

Der Yachthafen Hohe Düne ist überregionaler Anlaufpunkt für Wassersporttouristen und bietet mit ca. 800 Liegeplätzen die größte Kapazität in der Hansestadt Rostock an.

In Verbindung mit den hervorragenden Segelrevieren der Mecklenburger Ostseeküste in die-



sem Bereich ist die Marina Hohe Düne mit ihrer geplanten Ausstattung bestens geeignet für nationale und Internationale Segelwettbewerbe.

Tabelle 38 | Sondergebiet Yachthafen

Stadtteil	Flächenkennziffer	Flächenname	Fläche in ha
1	SO.1.91	Yachthafen Hohe Düne	11,0
<b>Summe</b>			<b>11,0</b>

### 11.3.7 Sondergebiet Maritime Dienstleistungen

Die Ausweisung eines Sondergebietes Maritime Dienstleistungen wird der bereits bestehenden Prägung des Uferbereichs durch maritimes Gewerbe und Freizeitnutzungen gerecht.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen zum Bootsneubau, zur Bootsreparatur, von Bootsliegeplätzen und Abstellflächen. Außerdem sind Gebäude zulässig, die Nutzungen dienen, die in Verbindung mit der Bootsreparatur stehen, wie Vereinsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende maritim-touristische Gewerbebetriebe und Beherbergungseinrichtungen.

In der verbindlichen Bauleitplanung müssen die Möglichkeiten und der Umfang der Beherbergung in Bezug auf die Zuordnung der Nutzungen im Gebiet und in Bezug zu den umgebenden Nutzungen (Hafen) geprüft werden.

Für die Realisierung eines Wasserzugangs ist ein gesondertes Genehmigungsverfahren erforderlich. Dabei muss der Aspekt der Revitalisierung bereits baulich geprägter Flächen bei der Bewertung in dem ökologisch hochwertigem Raum entsprechend berücksichtigt werden.

Tabelle 39 | Sondergebiet Maritime Dienstleistungen

Stadtteil	Flächenkennziffer	Flächenname	Fläche in ha
15	SO.15.3	Maritime Dienstleistungen Langenort	5,4
<b>Summe</b>			<b>5,4</b>



## 11.4 Wissenschaftlichen Zwecken dienende Sondergebiete

Die Hansestadt Rostock ist der bedeutendste Standort für Bildung, Wissenschaft und Forschung des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Auf Grund ihrer besonderen Zweckbestimmung sind für diese Einrichtungen sonstige Sondergebiete im Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock dargestellt.

### 11.4.1 Sondergebiete Universität

Die Universität Rostock ist seit der Bewilligung von Papst Martin V. im Jahre 1419 die älteste Universität Nordeuropas. Die Bedeutung dieser universitären Einrichtung ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt ebenso wichtig wie für die kulturelle und soziale Entwicklung der städtischen Gesellschaft durch die studentischen und universitären Aktivitäten. Daher besitzt die Universität ein Entwicklungspotenzial für weitere wirtschaftliche Ansiedlungen, so dass die Sicherung, der Erhalt sowie die Weiterentwicklung der Universitätsstandorte gegeben sind. In den Sondergebieten Universität sind Einrichtungen und Anlagen für universitäre Nutzungen, einschließlich ergänzender Dienstleistungen, wie z. B. Wohnheime, Mensen sowie universitätsnahe Einrichtungen u.ä., zulässig.

Es ist beabsichtigt, die derzeit über das gesamte Stadtgebiet verstreuten Einrichtungen der Universität Rostock an vier Standorten zu konzentrieren:

- **Standort Innenstadt/Universitätsplatz** für die Theologische und Philosophische Fakultät mit der zugehörigen Bereichsbibliothek und dem Rektorat sowie der Zentralen Universitätsverwaltung,
- **Standort Südstadt** einschließlich Satower Straße und Justus-von-Liebig-Weg für die

Mathematisch-Naturwissenschaftlichen, die Ingenieurwissenschaftlichen und Agrar- und Umweltwissenschaftlichen Fakultäten mit zentralen Betriebseinheiten wie gemeinsamer Bereichsbibliothek, Rechenzentrum, audiovisuellem Medienzentrum und einer Mensa,

- **Standort Ulmen-/Parkstraße** für die Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliche und Juristische Fakultät mit einer gemeinsamen Bereichsbibliothek und einem Hörsaalzentrum sowie dem Sprachenzentrum,
- **Standort Schillingallee** für die Medizinische Fakultät mit dem Universitätsklinikum.

In der Südstadt befindet sich das Hauptentwicklungsgebiet der Universität mit Mensa und Wohnheimen. Mitte der 90er Jahre wurde auf der Grundlage eines Gutachtens zum Hochschulbereich des Landes Mecklenburg-Vorpommern für den Bereich um die A.-Einstein-Straße in der Südstadt ein städtebaulicher Rahmenplan aufgestellt. Dieser bestätigt dieses Areal als Entwicklungsbereich für zukünftige Maßnahmen der Universität Rostock.

Der Gebäudekomplex soll sich campusartig um die Albert-Einstein-Straße entwickeln und dabei auf die Flächenpotentiale nördlich und südlich der Straße zurückgreifen. Das bedeutet die Inanspruchnahme von z. Zt. noch kleingärtnerisch genutzten Flächen zwischen A.-Einstein-Straße und Max-Planck-Straße. Diese Kleingartenanlagen sind in der Kategorienliste als nur begrenzt sicher eingestuft. Die Entwicklungsflächen sind somit als Sondergebiet Universität im Flächennutzungsplan dargestellt. Insgesamt umfasst dieser größte zusammenhängende Standort in der Stadt rund 35 ha.

Entsprechend der Entwicklungskonzeption der Universität ist langfristig auf der Universitäts-sportanlage Am Waldessaum die Errichtung eines Gebäudes für das Institut für Sportwissenschaften der Philosophischen Fakultät vorgesehen. Eine entsprechende Sondergebietsfläche ist im Flächennutzungsplan dargestellt. Die dargestellte Sportanlage SPA.8.4 ist ebenfalls Be-

standteil des Sportinstituts Am Waldessaum und ergänzt dies funktional.

Darüber hinaus nutzt die Universität dauerhaft in der Warnowstraße 7 eine Wasserfahrtsportanlage.

Die Gesamtverteilung der Universitätsstandorte zeigt die nachfolgende Tabelle:

Tabelle 40 | Sondergebiete Universität

Stadtteil	Flächenkennziffer	Flächenname	Fläche in ha
8	SO.8.5	Satower Straße	5,3
9	SO.9.1	Campus Südstadt	34,9
	SO.9.2	J.-von-Liebig-Weg	8,4
	SO.9.5	Sportinstitut Am Waldessaum	3,6
10	SO.10.3	Ulmenstraße	4,5
	SO.10.5	Parkstraße	1,2
11	SO.11.2	Universitätsplatz	2,5
<b>Summe</b>			<b>60,4</b>



#### 11.4.2 Sondergebiete Bildung

Neben der Universität gibt es in Rostock noch andere Einrichtungen des höheren Bildungsweges: die Hochschule für Musik und Theater (HMT) in der östlichen Altstadt, der gemeinsam durch die Universität und den Fachbereich Seefahrt der Hochschule Wismar genutzten Standort in Warnemünde, die Fachhochschule für Technik, Wirtschaft und Gestaltung und die Medizinische Fachschule in Lichtenhagen. Diese Standorte sind im Flächennutzungsplan als Sondergebiete Bildung dargestellt. Sie dienen der

Unterbringung der Gebäude für den entsprechenden Bildungszweck.

Ein weiteres Sondergebiet Bildung befindet sich ebenfalls in Lichtenhagen, östlich der Schleswiger Straße (SO 2.1). Zurzeit befindet sich die Juristische Fakultät der Universität an diesem Standort. Im Sinne der Standortkonzentration wird dieser Standort jedoch durch die Universität aufgegeben. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche für eine Nachnutzung für Bildungseinrichtungen als Sondergebiet vor allem unter Berücksichtigung der Vorprägung und der Standortfaktoren im Umfeld - Straßenbahn, Gemeinbedarfseinrichtungen - reserviert.

Tabelle 41 | Sondergebiete Bildung

Stadtteil	Flächenkennziffer	Flächenname	Fläche in ha
1	SO.1.10	Warnemünde	2,9
2	SO.2.1	Lichtenhagen Ost	5,3
	SO.2.2	Lichtenhagen West	3,9
11	SO.11.1	Stadtmitte	0,7
<b>Summe</b>			<b>12,8</b>

### 11.4.3 Sondergebiete Wissenschaft

In enger Verbindung zu den vorgenannten Sondergebieten Universität und Bildung stehen die Standorte für Wissenschaft und Forschung. Die hierfür im Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock dargestellten Sondergebiete Wissenschaft dienen der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen für Wissenschaft, Forschung, Technologieentwicklung.

Auf Grund der engen Verbindung mit den Einrichtungen der Universität konzentrieren sich die Sondergebiete Wissenschaft im Wesentlichen auf Bereiche im Umfeld dieser Sondergebiete, vorrangig in der Südstadt bzw. im Hansaviertel. In diesen Stadtbereichen sind insgesamt 4 Sondergebiete Wissenschaft im Flächennutzungsplan dargestellt: die Gebiete in der E.-Heydemann-Straße, an der Parkstraße bzw. in der Thierfelderstraße dienen vorrangig Ansiedlungen im biomedizinischen und biotechnologischen Bereich. Die Hansestadt Rostock entwickelt sich im Zusammenhang mit den Universitätskliniken und der Kooperation Biocon-Valley des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu einem bedeutenden Schwerpunkt der

biomedizinischen Forschung und zum Standort begleitender Institute und Produktionsstätten. Die Nähe zu den Kliniken begründet in erster Linie die Ausweisung der drei genannten Standorte. Die größte Angebotsfläche ist der Standort an der E.-Schlesinger-Straße in einer Größe von über 14 ha. Die Fläche ist zzt. noch überwiegend kleingärtnerisch genutzt. Insbesondere auf Grund der Lage zur Innenstadt und zu allen wichtigen Verkehrsmitteln in der Stadt (Hauptbahnhof mit Fern-, Regional- und S-Bahn, Straßenbahn, Zentraler Busbahnhof) ist eine bauliche Nutzung dieses Areals städtebaulich sinnvoll, auf Grund der Nähe zur Universitätsentwicklungsfläche Südstadt ist die Darstellung als Sondergebiet Wissenschaft im Flächennutzungsplan erfolgt. Die vorhandenen Kleingärten sind in der Kategorienliste zur Bestandssicherheit der Kleingartenanlagen bereits als begrenzt sicher dargestellt. In Ergänzung zu diesem Sondergebiet Wissenschaft ist eine Wohnbaufläche dargestellt, die eine Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten an diesem städtebaulich hochwertigen Standort gewährleisten soll.

In Ergänzung zum Sondergebiet Bildung in Warnemünde ist ein Sondergebiet Wissenschaft im Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock ausgewiesen. Es stellt im Wesentlichen das vorhandene Technologiezentrum dar, beinhaltet aber gleichzeitig Erweiterungsflächen am Südweststrand bis an die vorhandenen Kleingartenanlagen. Damit wird dem vorhandenen Bedarf entsprochen, der Ausdruck der hohen Attraktivität dieses Technologiestandortes auf Grund vorhandener Synergien, der innovativen Atmosphäre und seiner repräsentativen Anlage ist.

Ein weiteres Sondergebiet Wissenschaft befindet sich im Fischereihafen. Hier soll dieser Standort durch die Ausweisung im Flächennutzungsplan für Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen reserviert werden, die insbesondere über die Lage am Wasser mit der Nutzung der Kaikante diesen Standortvorteil in ihr Forschungskonzept einbeziehen. Meeresbiologie, Ostseeforschung o.ä. könnten solche Nutzungen zukünftig sein. Durch sie bedingte Einrichtungen und Produktionsstätten sind ebenfalls zulässig.

Die nachfolgende Tabelle zeigt den Überblick über alle Sondergebiete Wissenschaft:



Tabelle 42 | Sondergebiete Wissenschaft

Stadtteil	Flächenkennziffer	Flächenname	Fläche in ha
1	SO.1.12	Technologiezentrum Warnemünde	11,4
6	SO.6.3	Fischereihafen	6,0
8	SO.8.3	Thierfelderstraße	12,0
	SO.8.4	Ernst-Heydemann-Straße	5,3
9	SO.9.4	Erich-Schlesinger-Straße	14,5
<b>Summe</b>			<b>49,2</b>





## 11.5 Bundeseinrichtungen

In der Hansestadt Rostock gibt es verschiedene Einrichtungen des Bundes, die auf Grund ihrer besonderen Zweckbestimmung als Sondergebiete Bund im Flächennutzungsplan dargestellt sind. In diesen Sondergebieten sind damit ausschließlich Einrichtungen und Anlagen, die sich in der Bewirtschaftung des Bundes befinden, zulässig. Dies können neben zivilen Einrichtungen (vor allem Verwaltungen) auch militärisch genutzte Objekte (Kasernen u.ä.) sein. Auf Grund der Zulässigkeit insbesondere der zivilen Einrichtungen in allgemeinen und besonderen Wohngebieten (ausnahmsweise) sowie in Misch-, Kern- und Gewerbegebieten sind im Flächennutzungsplan lediglich die Bundeseinrichtungen in Sondergebieten dargestellt, deren besonderer Nutzungszweck - vor allem bei militärischen Einrichtungen - oder ihre Größe bzw. Lage eine entsprechende Ausweisung rechtfertigen.

Im zivilen Bereich gibt es insgesamt zwei Standorte, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind: der Tonnenhof in Warnemünde als Anlage des Wasser- und Schifffahrtsamtes Stralsund und das Bundesamt für Seeschifffahrt und Hydrographie nördlich des Werftdreieckes. Weitere Einrichtungen befinden sich in den anderen Baugebieten und sind nicht gesondert dargestellt.

Die Bundeswehr unterhält zwei wichtige militärische Anlagen in Rostock, die als Sondergebiete ausgewiesen sind: der Marinestützpunkt Hohe Düne mit dem Schnellbootverband der Bundesmarine, bestehend aus zwei Teilflächen (mit circa 74 ha das größte Sondergebiet Bund) und die Hanse-Kaserne mit dem Marineamt in der Kopernikusstraße.

Tabelle 43 | Sondergebiete Bundeseinrichtungen

Stadtteil	Flächenkennziffer	Flächename	Fläche in ha
1	SO.1.1	Tonnenhof Hohe Düne	2,7
	SO.1.14	Bundeswehr Hohe Düne Nord	0,8
	SO.1.19	Bundeswehr Hohe Düne Süd/Marinestützpunkt	73,7
8	SO.8.2	Hansekaserne Kopernikusstraße/Marineamt	15,0
10	SO.10.1	Bundesamt für Seeschifffahrt und Hydrografie	1,1
<b>Summe</b>			<b>93,3</b>

Neben den Sondergebieten Bund mit militärischer Nutzung gibt es in der Hansestadt Rostock militärische Schutzbereiche, die soweit bekannt, nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen wurden.

Hierbei handelt es sich um den Schutzbereich der Verteidigungsanlage in der Hohen Düne. Die Auflagen der Schutzbereichsanordnung vom 23.10.2000 sind zu beachten. Von diesem Schutzbereich gehen drei Richtfunkstrecken aus,

die in einer Breite von je 100 Meter beiderseits der Richtfunkachse von Hindernissen wie z.B. Windkraftanlagen freizuhalten sind. Die Richtfunkstrecken sind im Beiplan 16 Richtfunkstrecken dargestellt.

Ein weiterer Schutzbereich, mit Auflagen am 22.11.2000 angeordnet, und ein in Aufstellung befindlicher Schutzbereich, liegen ebenfalls in Warnemünde.



## 11.6 Klinikgebiete

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock sind insgesamt fünf Klinikgebiete mit einer Gesamtgröße von rund 46 ha ausgewiesen. In diesen Sondergebieten sind Einrichtungen und Anlagen zulässig, die der medizinischen Betreuung der Bevölkerung dienen und bei denen auf Grund ihrer Größe, Bedeutung und der damit verbundenen Versorgungsfunktion von besonderen städtebaulichen Auswirkungen auszugehen ist. In der Hansestadt Rostock bilden die Universitätskliniken, ihre angeschlossenen Einrichtungen und das Klinikum Südstadt die zentralen Einrichtungen der gesamtstädtischen Gesundheitsversorgung. Die Standorte verteilen sich im Wesent-

lichen auf die historischen Gebäude in der Innenstadt in der Doberaner Straße und am Gertrudenplatz, sowie auf innenstadtnahe Bereiche im Hansaviertel, in der Südstadt und in Gehlsdorf.

Der Klinikkomplex in der Schillingallee stellt den größten Standort dar, Erweiterungen sind nur begrenzt möglich. Dieser und der Standort des Klinikums in der Südstadt profitieren von der Nähe zu den Sondergebieten Universität.

Die Klinik Gehlsheim als besondere psychiatrische Einrichtung erfordert eine besondere Lage in einem ruhigeren Umfeld.

Tabelle 44 | Klinikgebiete

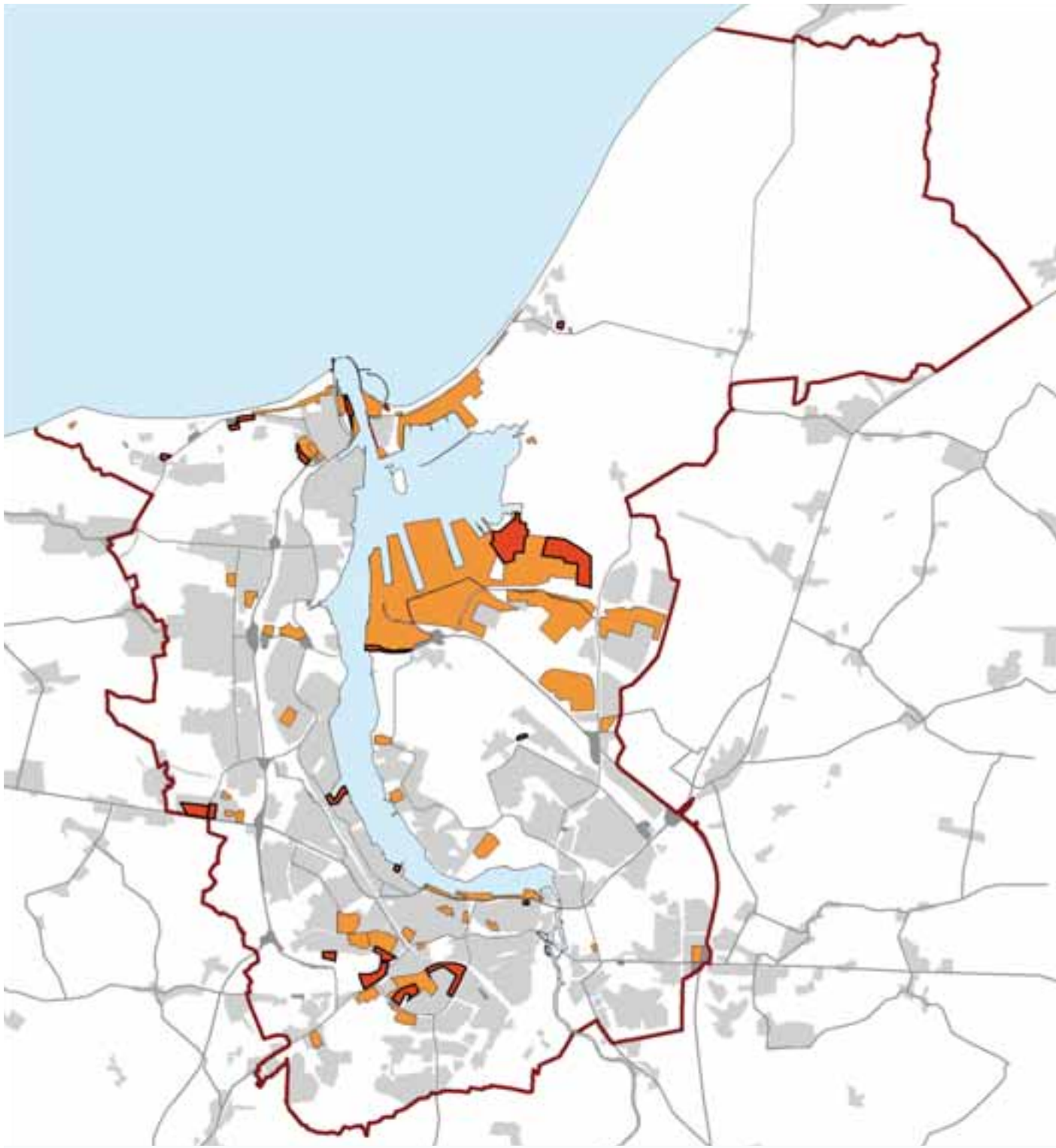
Stadtteil	Flächenkennziffer	Flächenname	Fläche in ha
8	SO.8.1	Universitätsklinik Schillingallee	17,0
9	SO.9.3	Südstadtklinikum	9,4
10	SO.10.2	Klinik Doberaner Straße	3,2
	SO.10.4	Universitätsklinik Gertrudenstraße	2,0
15	SO.15.1	Klinik Gehlsheim	13,8
<b>Summe</b>			<b>45,4</b>



## 11.7 Großflächige Handelseinrichtungen

Auf Grund ihrer Nutzungstypik bilden Kerngebiete zusammen mit den Sondergebieten Handel die Zentrenstruktur und damit das strukturelle Grundgerüst der Stadt.

Die Ausweisung der großflächigen Einzelhandelsgebiete erfolgt in Verbindung mit der Ent-

wicklung des Zentrenkonzepts. Eine **Darstellung der großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, der zentrenrelevanten Sortimente und die Versorgungsbereiche sowie eine Darstellung des Expansionsrahmens für den Rostocker Einzelhandel** ist in Kapitel 7 *Zentrenkonzept* zu finden.



-  Bestehende sonstige Sondergebiete
-  Geplante sonstige Sondergebiete



## 12. Flächen für den Gemeinbedarf





## 12.1 Nutzungszweck

Bei den Flächen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs handelt es sich um solche, die der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe ohne privatwirtschaftlichem Nutzen dienen, einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung dienen, ein öffentlicher oder staatlich anerkannter Träger vorhanden ist. Dazu zählen Schulen, Sportplätze, Kindergärten, Kirchen, Museen, Theater, Jugendzentren, Schwimmbäder und auch die öffentlichen Verwaltungseinrichtungen.

Diese Einrichtungen sind in allen Baugebieten entsprechend ihrem Nutzungszweck zulässig.

Als öffentlicher Träger vieler Gemeinbedarfseinrichtungen plant die Hansestadt Rostock wie auch die privaten Träger von Gemeinbedarfseinrichtungen für den zu erwartenden Bedarf. Dies erfolgt in der Regel durch entsprechende Fachplanungen. Aus diesen Fachplanungen heraus erfolgt eine langfristige Maßnahmeplanung, die im Flächennutzungsplan berücksichtigt wird.

Bei allen Gemeinbedarfsanlagen ist die demographische Entwicklung besonders zu berücksichtigen. Der Rückgang der Kinder und Jugendlichen und die Zunahme der älteren Bewohner prägt die Bedarfsentwicklung im Stadtgebiet in besonderer Weise mit.

Neben den städtischen Planungsansätzen entwickeln sich die Einrichtungen des Gemeinbedarfs auch auf der Grundlage bundes- und landesgesetzlicher Regelungen, so dass vor allem in den einzelnen städtischen Fachplänen zu Gemeinbedarfseinrichtungen auf die sich wechselnden Erfordernisse reagiert und entsprechende Flächenbedarfe und Standortentscheidungen getroffen werden müssen.

Im Flächennutzungsplan werden diese Fachausagen berücksichtigt und entsprechend der Darstellungsschärfe als Fläche und/oder als Symbol dargestellt.

## 12.2 Öffentliche Verwaltung, Feuerwehr

### 12.2.1 Stadtverwaltung Rostock

Die Stadtverwaltung der Hansestadt Rostock ist auf insgesamt 41 Einrichtungen in der Stadt verteilt. Dies geschieht aus Gründen der lokalen Versorgung der Bürgerinnen und Bürger mit den Dienstleistungen der kommunalen Verwaltung, aber auch aus technischen und infrastrukturellen Erwägungen.

Ziel bleibt es, eine lokale Versorgung der Bürgerinnen und Bürger der Stadt auf Stadtteilebene sicher zu stellen und zugleich eine effiziente Verwaltungsstruktur vorzuhalten.

Im Beiplan 9 Gemeinbedarf Öffentliche Einrichtungen sind die Standorte der Einrichtungen der Stadtverwaltung aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht enthalten, sofern sie nicht in Flächen für den Gemeinbedarf liegen.



Tabelle 45 | Dargestellte Einrichtungen der Stadtverwaltung

Stadtteil	Einrichtung	Anzahl
4	Jugendamt	1
5	Umweltamt	1
7	Senatsbereich 4/Haus des Bauwesens	1
8	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	1
11	Sozialamt/Jugendamt	3
	Rathaus	
	Rathaus 2/Post	
<b>Summe</b>		<b>7</b>

### 12.2.2 Feuerwehr

Die Hansestadt Rostock unterhält neben einer Berufsfeuerwehr mehrere Feuerwachen der Freiwilligen Feuerwehr Rostock. 3 Feuerwachen sind mit der Berufsfeuerwehr besetzt, 6

Feuerwachen betreibt die Freiwillige Feuerwehr. Daneben gibt es im Zusammenhang mit der gesundheitlichen Versorgung im Klinikum Südstadt und im Stadtteil Warnemünde mehrere einzelne Rettungswachen.

Tabelle 46 | Einrichtungen der Feuerwehr in der Hansestadt Rostock

Stadtteil	Einrichtung	Anzahl
1	Freiwillige Feuerwehr und Rettungswache Warnemünde	1
3	Feuerwehr und Rettungswache See Groß Klein	1
4	Feuerwache II Lütten Klein	1
9	Feuerwache I und Rettungswache Südstadt	1
10	Freiwillige Feuerwehr Stadtmitte	1
15	Freiwillige Feuerwehr Gehlsdorf	1
16	Feuerwache III und Rettungswache Hafen	1
17	Freiwillige Feuerwehr Markgrafenehe	2
	Freiwillige Feuerwehr Hinrichshagen	
<b>Summe</b>		<b>9</b>

### 12.2.3 Sicherheitswesen

Die Polizei ist mit zwei Polizeidirektionen für Rostock und 1 Polizeiinspektion sowie 5 Polizeistationen präsent. Daneben bestehen eine Wasserschutzpolizeidirektion sowie eine Was-

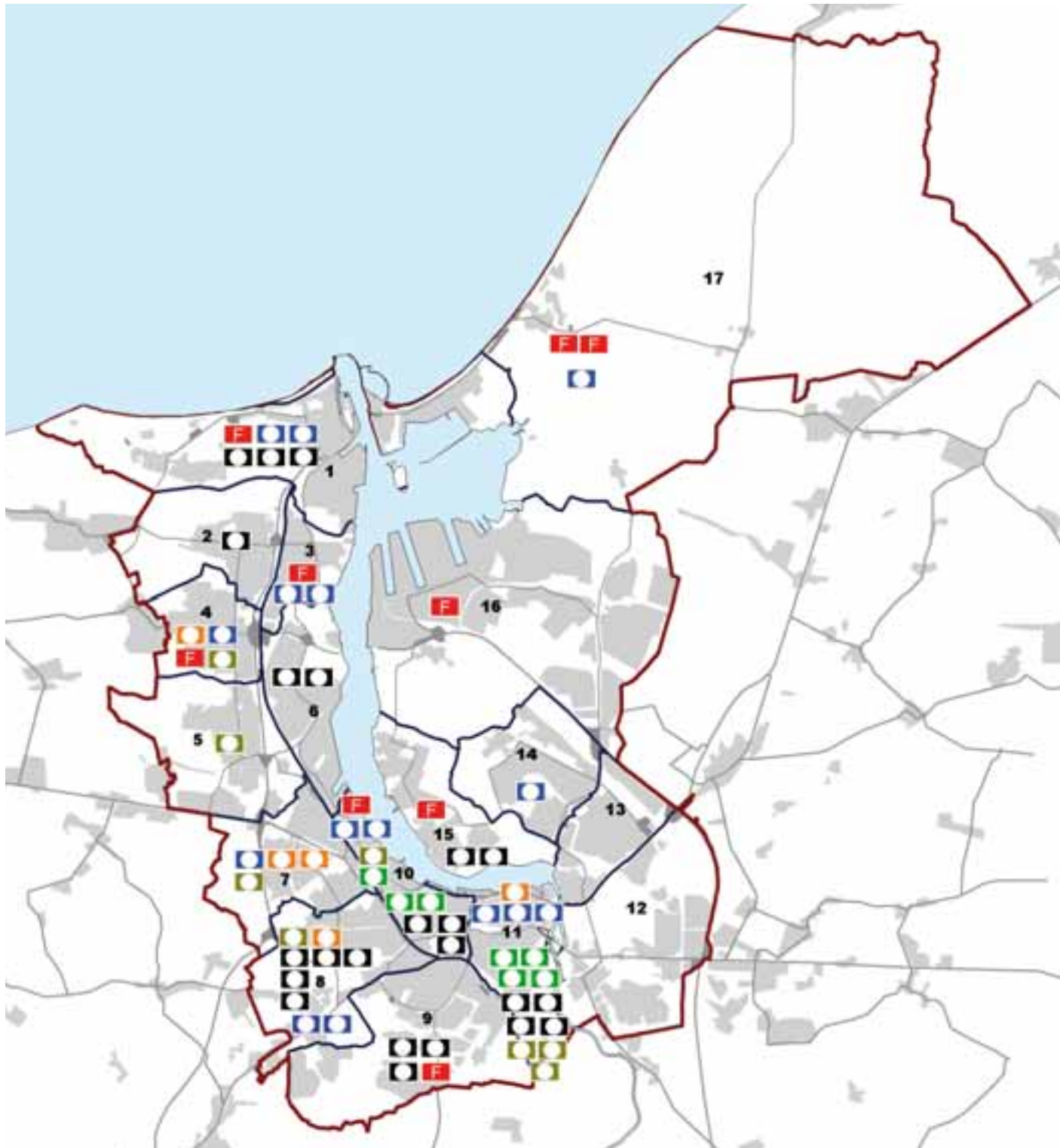
serschutzpolizeiinspektion. Zusätzlich dazu gibt es in Rostock ein Bundespolizeiamt sowie die Bundespolizeiinspektion See. Ein neuer Standort für die Bundespolizei wird die Bundespolizei Kopernikusstraße sein.

Tabelle 47 | Sondergebiet Einrichtungen der Polizei und des Bundesgrenzschutzes

Stadtteil	Einrichtung	Anzahl
1	Bundespolizeiinspektion See	2
	Polizeistation Warnemünde	
3	Wasserschutzpolizeidirektion M-V	2
	Wasserschutzpolizeiinspektion	
4	Polizeistation Lütten Klein	1
8	Bundespolizei Kopernikusstraße	2
	Polizeiinspektion Ulmenstraße	
11	Bundespolizeiamt Gewettstraße	4
	Polizeidirektion Blücherstraße	
	Polizeidirektion Stephanstraße	
	Polizeistation August-Bebel-Straße	
14	Polizeistation Dierkow West	1
17	Polizeistation Markgrafenheide	1
<b>Summe</b>		<b>13</b>







- |   |                          |   |                            |
|---|--------------------------|---|----------------------------|
|  | Stadtverwaltung          |  | Gerichte/Grundbuchamt      |
|  | Sicherheitswesen         |  | Bundes- und Landesbehörden |
|  | Finanz- und Arbeitsämter |  | Feuerwehr                  |

### 12.2.4 Sonstige Einrichtungen des Landes und des Bundes

In der Hansestadt Rostock befinden sich einige Einrichtungen des Landes und des Bundes, welche neben hoheitlichen Aufgaben auch Aufgaben der allgemeinen Verwaltung oder der Forschung wahrnehmen.

Davon nehmen zum einen die Arbeitsagenturen und die Finanzämter besondere Aufgaben mit Publikumsverkehr wahr, so dass diese auch besonders aufgelistet werden. Zum anderen haben die Gerichte eine besondere Funktion und tragen mit zur zentralen Ausstattung eines Oberzentrums wie der Stadt Rostock bei.

Tabelle 48 | Arbeitsämter und Finanzämter

Stadtteil	Einrichtung	Anzahl
4	Finanzamt Rostock/Doberan	1
7	Arbeitsagentur Außenstelle	2
	Arbeitsagentur Außenstelle	
8	Arbeitsagentur Hauptstelle	1
11	Arbeitsagentur Nebenstelle	1
<b>Summe</b>		<b>5</b>



Tabelle 49 | Gerichte und Grundbuchamt

Stadtteil	Einrichtung	Anzahl
10	Amtsgericht	3
	Sozialgericht	
	Grundbuchamt	
11	Landgericht	4
	Landesarbeitsgericht	
	Arbeitsgericht	
	Oberlandesgericht (Ständehaus)	
<b>Summe</b>		<b>7</b>

Neben den Einrichtungen mit Bedeutung für die Einwohner der Hansestadt Rostock existieren mehrere Einrichtungen des Landes und des

Bundes, die wichtig für die Bedeutung der Hansestadt Rostock als Oberzentrum sind.

Tabelle 50 | Einrichtungen des Landes und des Bundes

Stadtteil	Einrichtung	Anzahl
1	Zollfahndungsamt Rostock	3
	Institut für Ostseeforschung Warnemünde	
	Westmole Warnemünde/Schutzeinrichtung	
2	Behördenzentrum Möllner Straße	1
6	Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung	2
	Bundesanstalt für Fischerei	
8	Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei	4
	LUFA und Landespflanzenamt	
	THW	
	Bundesvermögensamt	
9	LFA für nachwachsende Rohstoffe und Gartenbau	3
	FA 1, Landesbehörden	
	Bundesamt für Post und Telekommunikation	
10	Landeshygieneinstitut	3
	Staatsanwaltschaft	
	Generalstaatsanwaltschaft	
11	Oberfinanzdirektion Hamburg, Service-Center Rostock	4
	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Direktion Rostock	
	Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen, Außenstelle, VZO	
	Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V	
15	Oberfinanzdirektion Hamburg, Liegenschaftsverwaltung	2
	Hauptzollamt Stralsund, Zollanleger	
<b>Summe</b>		<b>22</b>

Die Westmole Warnemünde (GEM.1.06) hat als Schutzbauwerk einen besonderen Status, da sie als Baukörper eine Einrichtung des Bundes darstellt.

Neben der Ausweisung von Bundes- und Landeseinrichtungen als Gemeinbedarfsflächen gibt es auch solche innerhalb von ausgewiesenen Sondergebieten, wie z.B. SO Klinikgebiete sowie SO Bundeseinrichtungen.

## 12.3 Schulen

### 12.3.1 Ausgangslage und spezielle Planungsziele

Die Grundlagen der Schulentwicklung legt der Schulentwicklungsplan der Hansestadt Rostock fest. Eine ausgewogene und kleinräumige Versorgung der Bevölkerung mit schulischen Einrichtungen auf Stadtteilebene ist das Ziel der städtebaulichen Planung.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass durch den Schulentwicklungsplan nur der Zeitraum bis 2010 konkret berücksichtigt werden konnte. Der Zeitraum 2010 bis 2015 wird prognostisch betrachtet. Der Schulentwicklungsplan der Hansestadt Rostock in der beschlossenen Fassung korrespondiert in allen Teilaussagen mit den Entwicklungsabsichten bei der zukünftigen Planung von Wohnbauflächen.

### 12.3.2 Allgemeine schulische Einrichtungen

#### a) Grundschulen

Die Grundschulen im Stadtgebiet sind lokal in den entsprechenden Wohngebieten vorzuhalten. Ziel ist die wohnungsnahere Bereitstellung. Die geplanten Wohngebäudezugänge wurden bezüglich der Verträglichkeit mit der möglichen Schulversorgung geprüft. Ein Erweiterungsbedarf bestehender Schulnetze leitet sich daraus nicht ab.

24 Grundschulen sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

Zu den Grundschulen sind auch die Grundschulteilteile gezählt, die als Schulteil mit in andere Schulen bzw. Schulteilteile integriert sind.

Tabelle 51 | **Grundschulen**

Stadtteil	Einrichtung	Anzahl
1	Warnemünde	1
2	Lichtenhagen	1
3	Groß Klein	1
4	Lütten Klein	2
5	Evershagen	1
6	Schmarl	1
7	Reutershagen	1
8	Gartenstadt/Hansaviertel	1
9	Kröpeliner Tor-Vorstadt	3
10	Südstadt	3
11	Stadtmitte	3
12	Brinckmansdorf	1
13	Dierkow	2
14	Toitenwinkel	2
15	Gehlsdorf	1
<b>Summe</b>		<b>24</b>

#### b) Regionale Schulen/Haupt- und Realschulen

6 Regionale Schulen sind gemäß Schulentwicklungsplanung für das Jahr 2015 noch geplant.

Tabelle 52 | **Regionale Schulen**

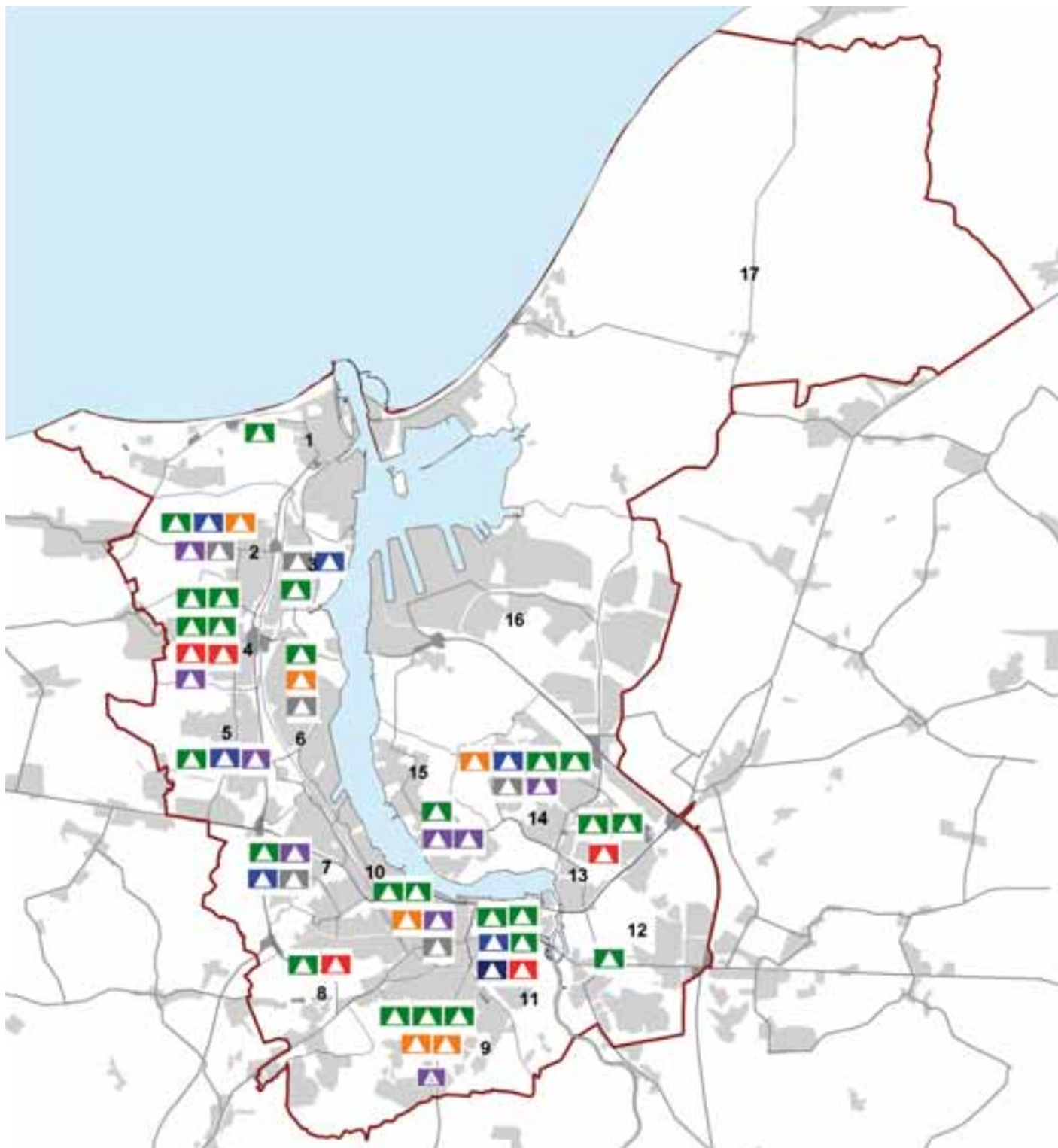
Stadtteil	Einrichtung	Anzahl
2	Lichtenhagen	1
3	Groß Klein	1
5	Evershagen	1
7	Reutershagen	1
11	Stadtmitte	1
14	Toitenwinkel	1
<b>Summe</b>		<b>6</b>

#### c) Gesamtschulen

6 Gesamtschulen werden im Flächennutzungsplan dargestellt.

Tabelle 53 | **Gesamtschulen**

Stadtteil	Einrichtung	Anzahl
2	Lichtenhagen	1
6	Schmarl	1
9	Kröpeliner Tor-Vorstadt	1
10	Südstadt	2
14	Toitenwinkel	1
<b>Summe</b>		<b>6</b>



Grundschule  
Regionalschule  
Gesamtschule  
Gymnasium



Besondere schulische Einrichtung  
Berufsschule  
Volkshochschule (VHS)



#### d) Gymnasien

Der 1997 begonnene Prozess extrem stark sinkender Schülerzahlen hat zum Schuljahresbeginn der Schuljahre 2001/02 sowie 2002/03 ein so starkes Ausmaß angenommen, dass eine Planung gymnasialer Schulstandorte ausschließlich innerhalb der einzelnen Ortsteile der Hansestadt Rostock nicht mehr möglich ist. Kein einziger Ortsteil

verfügt zukünftig über ein ausreichend hohes Schüleraufkommen zur Begründung eines ortsteilinternen Gymnasiums. Insofern wird nachfolgend das Netz der Gymnasien der Hansestadt Rostock bezüglich seiner Prognose in ausreichend große Planungszeiträume eingebunden.

5 Gymnasien sind bis 2015 vorgesehen, davon ein Abendgymnasium in Lütten Klein.

Tabelle 54 | Gymnasien

Stadtteil	Einrichtung	Anzahl
4	Lütten Klein	2
8	Gartenstadt/Hansaviertel	1
11	Stadtmitte	1
13	Dierkow	1
<b>Summe</b>		<b>5</b>

#### 12.3.3 Besondere schulische Einrichtungen

Zu den besonderen schulischen Einrichtungen zählen alle Schulformen, die sich der Ausbildung besonderer Schüler-(Ziel-)gruppen bzw.

die sich der besonderen Ausbildung außerhalb der allgemeinen staatlichen Schularten widmen. Darunter fallen z.B. Schulen mit besonderen Förderzweigen und/oder besonderen Schülergruppen.

Tabelle 55 | Besondere schulische Einrichtungen

Stadtteil	Einrichtung	Anzahl
2	Außenstelle Sprachheilpädagogisches Förderzentrum	1
4	Förderzentrum Danziger Straße	2
	Schule zur individuellen Lebensbewältigung	
5	Schule für Erziehungsschwierige »Förderzentrum Fischerdorf«	1
7	Allgemeine Förderschule »Förderzentrum am Schwanenteich«	1
9	Schule Am Kringelgraben	1
10	Schule für Körperbehinderte »Paul-Friedrich-Scheel«	1
14	Allgemeine Förderschule »Schule am Schäferteich«	1
15	St.-Michael-Schule	2
	Förderschule »Schule für Kranke«	
<b>Summe</b>		<b>6</b>

### 12.3.4 Berufliche Schulen

Grundlage der Ausweisung beruflicher Schulen ist die zweite Fortschreibung der langfristigen Schulentwicklungsplanung der Schulnetze der Beruflichen Schulen der Hansestadt Rostock. Auf dieser Planungsgrundlage werden die langfristigen Entwicklungen bestimmt und in den Flächennutzungsplan übernommen.

Bis 2015 wird die Berufsschulstruktur so ausgerichtet werden, dass dem Bedarf der Wirtschaft und der Verwaltung entsprechende zukünftige Ausbildungsprofile erhalten bleiben, weiterentwickelt werden bzw. sich mit entwickelnder Wirtschaftslage neu herauskristallisieren. Um die

Bündelungsfunktion der Schulen und das breite Spektrum angebotener Ausbildungseinrichtungen auch zukünftig vorzuhalten, werden die heutigen beruflichen Schulen übereinstimmend mit den Entwicklungsaussagen des Regionalen Raumordnungsprogrammes Mittleres Mecklenburg/Rostock schrittweise und mittelfristig die Funktion »Regionaler beruflicher Bildungszentren« einnehmen.

Für die Hansestadt Rostock bedeutet dies insgesamt 4 Regionale berufliche Bildungszentren. Darüber hinaus bestehen gegenwärtig die auch für die Erstausbildung bestätigten Ersatzschulen in freier Trägerschaft.

Tabelle 56 | Berufliche Schulen

Stadtteil	Einrichtung	Anzahl
2	Regionales berufliches Bildungszentrum für medizinische Berufe am Klinikum Südstadt und der Hansestadt Rostock	1
3	IB (Internationaler Bund-Medizinische Akademie)	1
6	Regionales berufliches Bildungszentrum Wirtschaft - Verwaltung - Handel	1
7	Regionales berufliches Bildungszentrum für Metall-, Elektro- und Bautechnik	1
10	EWS (Europäische Wirtschafts- und Sprachenakademie)	1
14	Regionales berufliches Bildungszentrum Ernährung - Hauswirtschaft - Sonderpädagogik	1
<b>Summe</b>		<b>6</b>



### 12.3.5 Volkshochschulen

Die Volkshochschulen dienen der allgemeinen individuellen Bildung der gesamten Bevölkerung durch eine große Vielzahl von Weiterbildungsmöglichkeiten in allen Bereichen.

Zwei Einrichtungen sind in der Hansestadt Rostock vorhanden:

- Volkshochschule (Hauptgeschäftsstelle, Fachbereich I)
- Volkshochschule (Fachbereiche II + III)

Die Hauptgeschäftsstelle am Alten Markt ist im Flächennutzungsplan mit einem Symbol gekennzeichnet. Im Gebäude Kopenhagener Straße 5 in Lütten Klein sind die Fachbereiche II und III nur noch für einen mittelfristigen Zeitraum untergebracht. Deshalb wird auf eine Darstellung im Flächennutzungsplan verzichtet.

## 12.4 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

### 12.4.1 Ausgangslage und spezielle Planungsziele

Einrichtungen, die sozialen Zwecken dienen, versorgen die Bevölkerung mit Dienstleistungen zur Erhaltung und/oder Stabilisierung der sozialen Lebensfähigkeit der Menschen. Dabei werden Angebote der Beratung, Betreuung, Begleitung, der stationären bzw. teilstationären Unterbringung, der Förderung und Pflege für allgemeine aber auch spezielle Bedarfe bereitgestellt.

Grundlage der Ausweisung von sozialen Zwecken dienenden Einrichtungen im Flächennutzungsplan sind die einzelnen Fachplanungen der Ämter der Stadtverwaltung Rostock, wie z.B. Sozial- und Jugendhilfeplanung sowie die Fachaussagen der sozialen Dienste, die entsprechende Einrichtungen im Stadtgebiet vorhalten und betreuen.

Einrichtungen, die im Flächennutzungsplan dargestellt werden, sind insbesondere Einrichtungen mit Bedeutung für die Gesamtstadt und von regionaler bzw. überregionaler Bedeutung.

Einrichtungen, die überwiegend eine wohnähnliche Betreuung aufweisen oder aufgrund ihrer Bedeutung hauptsächlich lokalen Charakter aufweisen, werden nicht berücksichtigt, da diese grundsätzlich in Wohngebieten oder in anderen Baugebieten zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind Einrichtungen, die in einer Fläche für Gemeinbedarfseinrichtungen liegen.

### 12.4.2 Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe

#### a) Kindertageseinrichtungen

Im Rahmen der Jugendhilfeplanung sind für die Betreuung von Kindern im Krippen-, Kindergarten- und Hortalter (0 bis 10 Jahre) insgesamt 70 Kindertageseinrichtungen mit 9.498 Plätzen vorgesehen.

Die Zahl der Plätze in Kindertageseinrichtungen richtet sich nach dem Bedarf und wird jährlich aktualisiert. Die Einrichtungen werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

Tabelle 57 | Kindertageseinrichtungen (Stand Juni 2003)

Stadtteil	Einrichtung	Anzahl	Plätze*
1	Warnemünde	3	2.85
2	Lichtenhagen	2	5.08
3	Groß Klein	3	5.39
4	Lütten Klein	3	7.39
5	Evershagen	5	10.03
6	Schmarl	3	4.32
7	Reutershagen	7	7.21
8	Hansaviertel/Gartenstadt	4	4.51
9	Kröpeliner Tor-Vorstadt	7	10.49
10	Südstadt/Biestow	9	9.25
11	Stadtmitte	9	9.48
12	Brinckmansdorf	2	1.62
13	Dierkow	5	6.44
14	Toitenwinkel	5	8.67
15	Gehlsdorf	2	1.71
16	Rostocker Heide	1	54
<b>Summe</b>		<b>70</b>	<b>9.498</b>

\*) laut Betriebserlaubnis





#### b) Einrichtungen der stationären Hilfe zur Erziehung und Inobhutnahme

Auf dem Gebiet der Hansestadt Rostock sind 11 freie Träger der Jugendhilfe im Bereich der stationären Erziehungshilfe tätig. Die Kapazität der Einrichtungen beträgt laut Betriebserlaubnis 352 Plätze (Stand: Juni 2003). Die Betreuung erfolgt in Kinderheimen mit dezentralen Außenwohngruppen sowie in betreuten Wohnformen.

Die Inobhutnahme wird von 2 freien Trägern der Jugendhilfe in Form von Kinder- und Jugendnotdiensten mit insgesamt 10 Plätzen wahrgenommen.

#### c) Offene Kinder- und Jugendarbeit

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt werden die Angebote der Kinder- und Jugendarbeit, Jugendsozialarbeit sowie des erzieherischen Kinder- und Jugendschutzes in der Hansestadt Rostock analysiert. Die Verwaltung des Jugendamtes erarbeitet einen Strukturvorschlag, der den aktuellen Bedarf und eine fachliche Orientierung bezogen auf Lebensweltorientierung, Sozialraumorientierung und Ganzheitlichkeit der Lebenswelten beinhaltet.

Auf Vorschlag des Jugendamtes sollen neben den klassischen Einrichtungen der Kinder- und Jugendarbeit (Jugendzentren) künftig in einzelnen Stadtteilen öffentliche Räume geschaffen bzw. weiterentwickelt werden, die unterschied-

lichen Bevölkerungsgruppen ausreichend Chancen und Gelegenheiten zur Begegnung und Kommunikation geben. Zu den unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen zählen Kinder, Jugendliche, Familien, Erwachsene, Senioren, Migranten, Menschen mit Behinderungen etc. Über die Einrichtung solcher »Stadtteil- und Begegnungszentren« werden der Jugendhilfeausschuss und die Bürgerschaft beschließen.

#### d) Offene Kinder- und Jugendarbeit außerhalb von Einrichtungen

Derzeit bestehen 3 niederschwellig arbeitende Kontakt- und Beratungsstellen für die entsprechenden Stadtteile:

- Jugendbüro Nordost (Ortsamtsbereiche Dierkow, Toitenwinkel und Gehlsdorf), J.-Nehru-Straße 33
- Jugendbüro Innenstadt (Ortsamtsbereiche Stadtmitte, Kröpeliner Tor-Vorstadt, Südstadt und Brinckmansdorf), Paulstraße 22/23
- Jugendbüro Nordwest (Ortsamtsbereiche Warnemünde, Lichtenhagen, Groß Klein, Lütten Klein, Schmarl und Evershagen), V.-Bering-Straße 5

### 12.4.3 Stationäre und teilstationäre Pflege- und Fördereinrichtungen für ältere Menschen

Der bisher »klassische« Charakter einer sozialen Einrichtung mit Unterbringung wandelt sich zu einer Wohnfunktion mit Pflege. Zudem entstehen verschiedenartige Formen der stationären und teilstationären Altenpflege, die grundsätzlich eher der Wohnnutzung zuzuschreiben sind.

Im Flächennutzungsplan werden daher keine Einrichtungen der stationären und teilstationären Altenpflege dargestellt, ausgenommen hiervon ist das Altenpflegeheim Stadtweide der AWO, welches in einer Fläche für den Gemeinbedarf liegt (GEM.8.1).

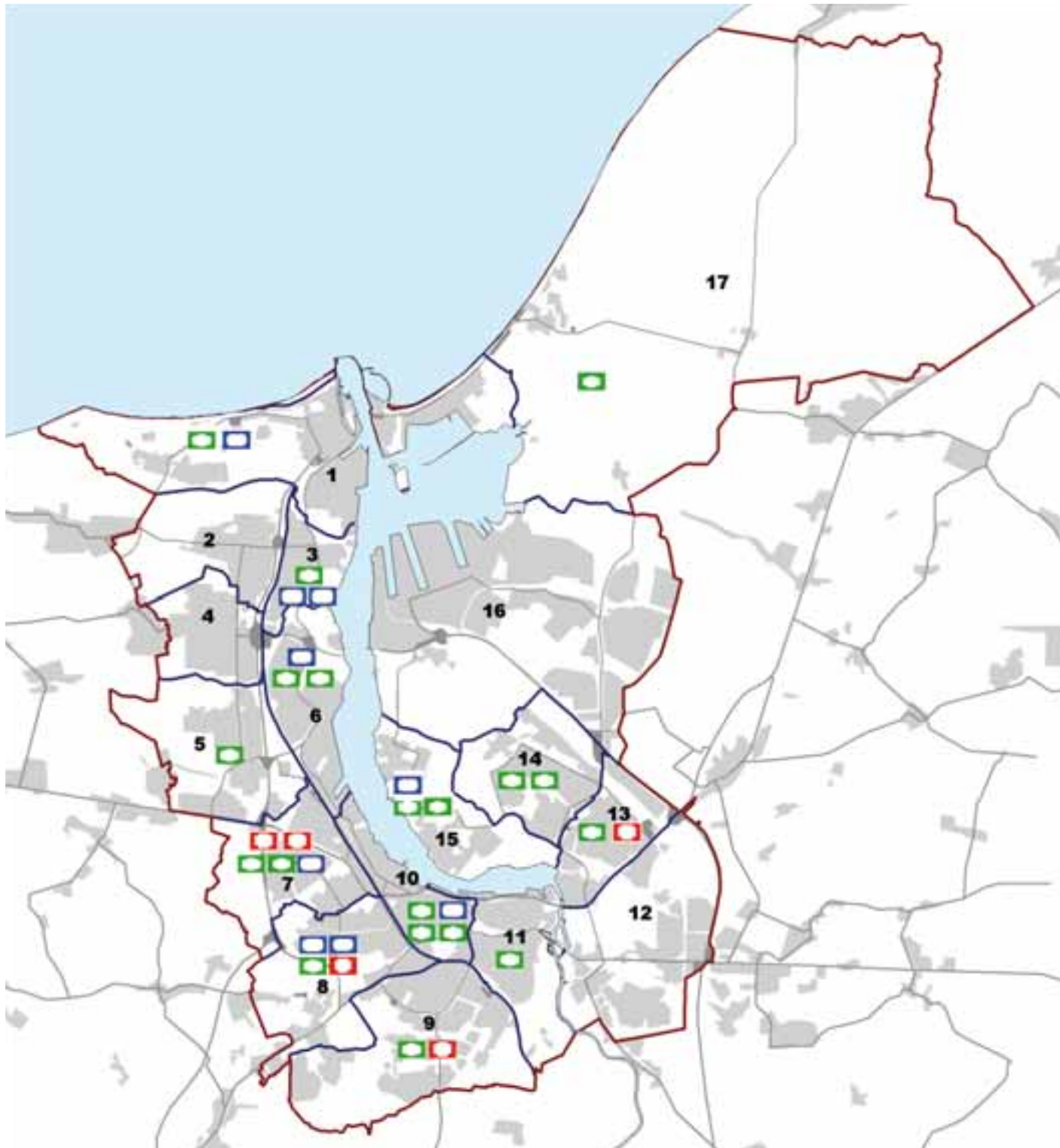
Die Träger der Einrichtungen sind




- DRK Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Rostock e.V.
- AWO Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Rostock e.V.
- Rostocker Stadtmission Diakonieverein des Rostocker Kirchenkreises - Rostocker Stadtmission - e.V.
- Caritas Caritas Rostock e.V.
- RH Rostocker Heimstiftung
- GGP Gemeinnützige Gesellschaft für Gemeindepsychiatrie mbH im ASB e.V.
- VS Volkssolidarität

Tabelle 58 | Einrichtungen der stationären und teilstationären Altenpflege

Stadtteil	Einrichtung	Anzahl
1	Alten- und Pflegeheim der Volkssolidarität	1
5	DRK-Senioren- und Pflegeheim Evershagen	1
7	Alten- und Pflegeheim Reutershagen der Rostocker Heimstiftung	1
8	Altenpflegeheim Stadtweide der AWO	1
9	Pflegeheim Südhus (privat)	2
	DRK-Senioren- und Pflegeheim Tychsenstraße	
11	Evangelisches Alten- und Pflegeheim »Maria Martha« der Rostocker Stadtmission	1
12	Katholisches Alten- und Pflegeheim »St. Franziskus« der Caritas	1
14	Alten- und Pflegeheim Toitenwinkel I der RH	2
	Alten- und Pflegeheim Toitenwinkel II der RH	
<b>Summe</b>		<b>10</b>





-  Soziale Einrichtung
-  Gesundheitliche Einrichtung
-  Sportliche Einrichtung

#### 12.4.4 Pflegeheime, Wohnheime und Werkstätten für behinderte Menschen

In der Hansestadt Rostock gibt es verschiedene Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Menschen

mit unterschiedlichen körperlichen, geistigen oder psychischen Behinderungen. An zwei Standorten befinden sich Werkstätten für Menschen mit Behinderungen mit angeschlossenen Arbeitstrainingsbereichen.

Tabelle 59 | Pflegeheime, Wohnheime und Werkstätten für behinderte Menschen

Stadtteil	Einrichtung	Anzahl
3	Psychiatrisches Pflegeheim der GGP	2
	DRK Wohnheim für Menschen mit Behinderungen	
4	Schwerstpflegeheim für mehrfach behinderte Kinder und Jugendliche der AWO	1
5	Tagesförderstätte für Schwerstbehinderte	2
	Druckerei der Rostocker DRK-Werkstätten	
6	Rostocker DRK-Werkstätten	1
9	Psychosoziales Wohnheim der AWO	1
15	Evangelische Pflege- und Fördereinrichtung Michaelshof (Pflegeheim, Wohnheim, Werkstatt für Menschen mit Behinderungen)	2
	Psychosoziales Wohnheim der GGP	
<b>Summe</b>		<b>9</b>

#### 12.4.5 Einrichtungen der Obdachlosenhilfe

In der Hansestadt Rostock bestehen zwei Einrichtungen der Obdachlosenhilfe.

Tabelle 60 | Einrichtungen der Obdachlosenhilfe

Stadtteil	Einrichtung	Anzahl
11	Obdachloseneinrichtung »Bodelschwingh-Haus« der Rostocker Stadtmission	1
14	Obdachlosenwohnheim des Vereins Obdachlosenhilfe e. V.	1
<b>Summe</b>		<b>2</b>

#### 12.4.6 Einrichtungen für Aussiedler, Emigranten und Asylsuchende

Die Hansestadt Rostock hat 7 Einrichtungen für Aussiedler, Emigranten und Asylbewerber.

Tabelle 61 | Einrichtungen für Aussiedler, Emigranten und Asylbewerber

Stadtteil	Einrichtung	Anzahl
3	Übergangswohnheim für jüdische Emigranten der AWO	1
4	Aussiedlerunterkunft des DRK	1
5	Aussiedlerunterkunft »St. Brigitta« des Malteser Hilfsdienstes	1
10	Übergangswohnheim für jüdische Emigranten der AWO	3
	Übergangsunterkunft für Aussiedler der AWO	
	Asylbewerberunterkunft des Ökohaus e. V.	
11	Übergangswohnheim für jüdische Emigranten der Hanse-Sicherheits-Service GmbH	1
<b>Summe</b>		<b>7</b>



## 12.5 Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Die Hansestadt Rostock ist durch die Planung und Sicherung lokaler gesundheitlicher Einrichtungen bemüht, die Versorgung der Bevölkerung mit den verschiedenen Dienstleistungsangeboten im gesundheitlichen Bereich zu gewährleisten. Neben der Ausweisung von Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke mit dem entsprechenden Symbol sind flächenmäßig große Einrichtungen als Sondergebiet Klinik erfasst.

Die Ärztehäuser dienen der allgemeinen und grundlegenden ärztlichen Versorgung der Bevölkerung. Als private Einrichtungen mit lokalem Versorgungsbereich werden sie nicht im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Rettungswachen, die die Sicherheit und die Notversorgung gewährleisten, werden aufgrund ihrer Kleinteiligkeit im Flächennutzungsplan nicht als eigenständige Einrichtung dargestellt. Sie sind jedoch in den einzelnen Baugebieten grundsätzlich zulässig.

Zwei spezielle gesundheitliche Einrichtungen werden als eigenständige Einrichtungen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Kliniken werden im Kapitel 11.6 *Klinikgebiete* behandelt.

Tabelle 62 | Gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen

Stadtteil	Einrichtung	Anzahl
7	Psychiatrische Tagesklinik	1
9	Suchtklinik Tychsenstraße	1
<b>Summe</b>		<b>2</b>

## 12.6 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Im Sportkonzept 1998 der Hansestadt Rostock sind die langfristigen Planungen beschrieben und festgelegt.

Behandelt werden hier alle Sportanlagen als Grundversorgung des Gemeinbedarfs, die als Sportanlagen in Baugebieten dargestellt werden. Das Grundangebot an sportlichen Einrichtungen wird insbesondere durch Sporteinrich-

tungen ergänzt, die in konzentrierter Form in Sondergebieten »Sport« angesiedelt sind.

### *Sportanlagen ohne Flächendarstellung*

Kleine sportliche Anlagen unter 1,00 ha Größe werden als Bestandteil der Baugebiete oder der Grünflächen mit Symbol dargestellt.

Tabelle 63 | Sporteinrichtungen in Baugebieten

Stadtteil	Einrichtung	Anzahl
1	Sporthalle Warnemünde (Haus des Sports)	1
3	Sportplatz Gross Klein	2
	Sporthalle Gross Klein, Dänenberg	
7	Sporthalle Reutershagen	1
8	PSV-Sporthalle Tschaikowskistraße	1
11	Sporthalle Stadthafen	1
15	Schwimmhalle Gehlsdorf	1
<b>Summe</b>		<b>7</b>



Sporthallen mit baulichem und Nutzungszusammenhang mit Schulen werden nicht als separate Gemeinbedarfseinrichtungen dargestellt, sondern fließen mit in die Darstellung der Gemeinbedarfseinrichtung Schule als Fläche oder als Symbol ein.

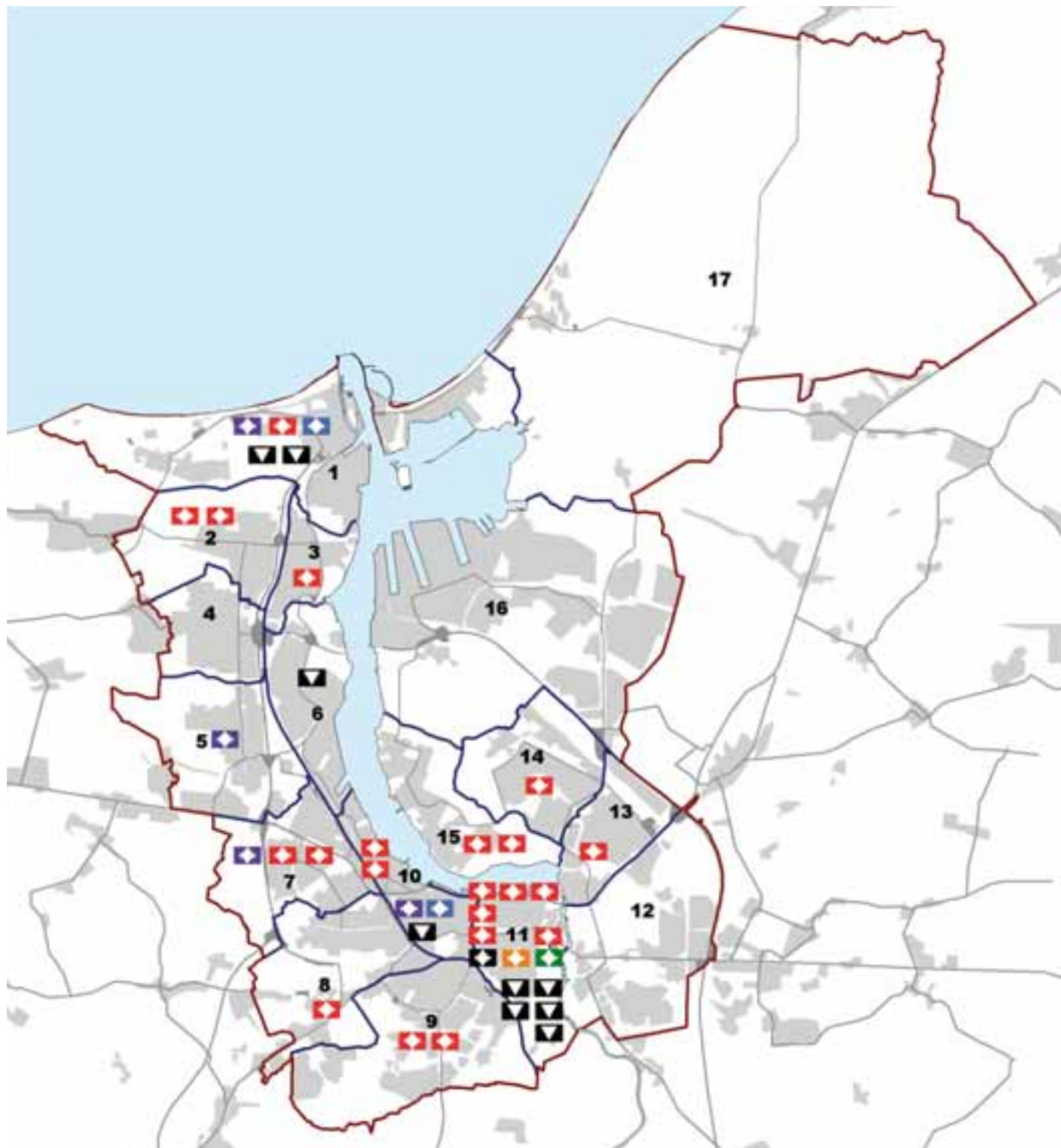
### *Gemeinbedarfsflächen Sport*

Die Flächen für Gemeinbedarf Sport dienen unmittelbar der sportlichen Nutzung durch die

Bevölkerung und sind für den allgemeinen Breitensport, Vereinssport oder Schulsport vorzuhalten. Mit einer Dominanz von Baumassee gegenüber Freiflächen unterscheiden sie sich von Grünflächen mit Zweckbestimmung Sportanlage, die sich durch einen hohen Anteil an Freiflächen auszeichnen und gesondert im Kapitel 15.6 Sport- und Spielplätze behandelt werden.

Tabelle 64 | Gemeinbedarfsflächen Sport

Stadtteil	Flächenkennziffer	Flächenname	Fläche in ha
1	SP.1.1	Sportforum Kopernikusstraße	16,2
6	SP.6.1	Sporthalle Marienehe	2,9
<b>Summe</b>			<b>19,1</b>



- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Einrichtungen der Katholischen Kirche     |  | Einrichtungen der Siebenten-Tags-Adventisten |
|  | Einrichtungen der Evangelischen Kirche    |  | Einrichtungen der Jüdischen Gemeinde         |
|  | Einrichtungen der Neuapostolischen Kirche |  | Kulturelle Einrichtungen                     |
|  | Einrichtungen der Christengemeinschaft    |   |  |

## 12.7 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Zu den kirchlichen Einrichtungen zählen hauptsächlich die Kirchengebäude der Glaubensrichtungen, die im Land Mecklenburg-Vorpommern als Kirchen des Öffentlichen Rechts anerkannt sind.

Einrichtungen, welche kirchlichen Zwecken dienen, sind im Beiplan 11 *Gemeinbedarf: Soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen* zusammengefasst.



Tabelle 65 | Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude anerkannter Konfessionen

Stadtteil	Einrichtung	Anzahl
1	Kath. Kirchengemeinde Maria Meeresstern	3
	Evang. Luth. Kirche Warnemünde	
	Neuapostolische Kirche	
2	Evang. Luth. Gemeindehaus	2
	Evang. Luth. Gemeinderaum	
3	Evang. Luth. Ufergemeinde Groß Klein	1
5	Kath. Kirchengemeinde Thomas Morus	1
7	Katholische Kirche St. Josef	3
	Evang. Luth. St. Andreas-Gemeinde	
	Evang. Luth. Gemeindehaus	
8	Evang. Luth. St.-Johannis-Gemeinde	1
9	Evang. Luth. Südstadtgemeinde	2
	Evang. Luth. Kirchengebäude und Pfarrhaus	
10	Neuapostolische Kirche	4
	Kirchgemeinde St. Jakobi	
	Evang. Luth. Heiligen-Geist-Kirche	
	Katholische Christuskirche	
11	Nikolaikirche	9
	Kirchen- und Versammlungsraum der Sieben-Tages-Adventisten	
	Jüdisches Gemeindehaus	
	Evang. Luth. Michaeliskirche	
	Evang. Luth. Pfarrhaus St. Jakobi	
	Kirche St. Petri	
	Evang. Luth. Kirche St. Marien	
	Die Christengemeinschaft; Kirchen- und Versammlungsraum	
Universitätskirche		
13	Evang. Luth. Slütergemeinde	1
14	Evang. Luth. Kirchgemeinde Toitenwinkel	1
15	Evang. Luth. Kirchgemeinde St. Michael	2
	Evang. Luth. Pfarrhaus St. Michael	
<b>Summe</b>		<b>30</b>





## 12.8 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

In der Hansestadt Rostock werden mehrere besondere kulturelle Einrichtungen betrieben. Der Erhalt und der Betrieb der Einrichtungen dienen einerseits der Sicherstellung eines ausgeprägten kulturellen Lebens in der Hansestadt. Andererseits dient diese kulturelle Vielfalt aber auch der Stärkung der weichen Standortfaktoren der Stadt.

Die einzelnen privaten und lokalen kulturellen Einrichtungen werden nicht im Flächennutzungsplan dargestellt und im Erläuterungsbericht aufgezählt, da eine dauernde Aktualität nicht gewährleistet ist.

4 Theater und 4 Museen prägen das städtische kulturelle Leben.

Tabelle 66 | Kulturelle Einrichtungen in der Hansestadt Rostock

Stadtteil	Einrichtung	Anzahl
1	Theater »Kleine Komödie«	2
	Heimatmuseum	
5	Schiffahrtsmuseum	1
10	Volkstheater Rostock	2
	Bühne 602	
11	Theater im Stadthafen	2
	Kulturhistorisches Museum mit den Standorten Kloster zum Heiligen Kreuz, Wasserturm und Kröpeliner Tor	
<b>Summe</b>		<b>7</b>



## 13. Verkehr



## 13.1 Allgemeine Darstellungen

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dar.

Dazu zählen das Schienennetz der Bahn, die Straßenbahntrassen, das übergeordnete Straßennetz und die wichtigen Hauptsammelstraßen im Sinne des Integrierten Gesamtverkehrskonzepts.

Die Fährlinien in die benachbarten Staaten an der Ostsee und Anlagen des Flugverkehrs gehören zu den überörtlichen Anlagen des Verkehrs

während die kommunalen Fährlinien den örtlichen Hauptverkehrszügen zugerechnet werden.

Die Darstellungen der Flächen für den Straßenverkehr, des ruhenden Verkehrs und des ÖPNV basieren auf den Aussagen des Integrierten Gesamtverkehrskonzepts (IGVK), welches die kombinierten Maßnahmebündel aus Verkehrsangeboten, Verkehrslenkung und Verkehrsberuhigung zusammenfasst. Zwei zentrale Ansprüche des Integrierten Gesamtverkehrskonzepts sind, die Erreichbarkeiten zu verbessern und den Verkehr stadtverträglicher zu gestalten.

## 13.2 Verkehrliche Leitvorstellungen

Dem Handlungs- und Maßnahmenkonzept des IGVK liegen verkehrliche Leitvorstellungen zugrunde, die auch längerfristige Entwicklungsvorgaben und -optionen formulieren. Sie umreißen die Zielrichtung der künftigen Rostocker Verkehrspolitik. Bei der Weiterentwicklung des Verkehrssystems stehen 4 Säulen der Rostocker Verkehrspolitik im Vordergrund:

Umweltverträglichkeit

- Stadtverkehr muss flächensparend, leise und sauber sein

Sozialverträglichkeit

- Stadtverkehr muss für alle zugänglich und bezahlbar sein

Städtebauliche Verträglichkeit

- Stadtverkehr muss sich in städtebauliche Strukturen integrieren

Wirtschaftliche Verträglichkeit

- Stadtverkehr muss die wirtschaftliche Entwicklung unterstützen und langfristig finanzierbar sein

Zwischen Stadtentwicklung und Verkehrsentwicklung besteht ein enger Zusammenhang. Zur Realisierung eines stadtverträglichen Verkehrssystems ist es unumgänglich, auch im stadtplanerischen Bereich die notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen. Dazu gehören vor allem Anstrengungen zur Eindämmung der Stadt-Umland-Wanderung sowie integrierte Konzepte, um Verkehr zu vermeiden oder auf umweltfreundliche Verkehrsmittel zu verlagern.

Im Vordergrund der Strategien steht die Weiterentwicklung der »kompakten Stadt« mit einer weitgehenden Nutzungsmischung in den Stadtquartieren. Hierdurch können vor allem Wege verkürzt und damit die Notwendigkeit zur Nutzung motorisierter Verkehrsmittel verringert werden.

Mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans sollen folgende Handlungsschwerpunkte positiv auf das Verkehrssystem einwirken:

- die Bereitstellung nachfragegerechter Neubaufächen im Stadtgebiet mit entsprechender Infrastruktur,
- die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf vorhandene Siedlungsschwerpunkte (zentrale Orte) und Verkehrsknotenpunkte, die bereits über eine gute Verkehrsanbindung verfügen,
- die Aufwertung des Stadtzentrums in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht inklusive der Wohnnutzung sowie die Weiterentwicklung von Basisinfrastrukturen in den Stadtteilzentren.

Vor allem die Ausnutzung vorhandener Flächenressourcen und die Nutzungsverdichtung im Einzugsbereich von Schienestrecken sollen zur Förderung des Umweltverbundes und damit auch zur Effektivitätssteigerung speziell des ÖPNV beitragen.





Der **Wirtschaftsverkehr** wird für die Region Rostock auch in Zukunft eine wichtige Rolle im Verkehrsgeschehen spielen. Langfristig wird der Wirtschaftsverkehr weiter stark zunehmen. Der Güterverkehr - insbesondere der LKW-Güterverkehr - spielt zwar zahlenmäßig im Vergleich zum Gesamtverkehrsaufkommen nur eine untergeordnete Rolle, führt aber auf den Haupttrouten zur Innenstadt, zu den Hafengebieten sowie zu großen Gewerbestandorten zu Spitzenbelastun-

gen und städtebaulichen Konfliktpotentialen. Die geplante verkehrliche Funktion des GVZ ist weiter auszubauen.

Aufbauend auf dem verkehrlichen Leitbild wurde für den Straßen-Güterverkehr ein Vorrangnetz definiert, das die Hauptgüterströme bündeln soll und gleichzeitig wenig leistungsfähige Routen insbesondere in Wohngebieten vom LKW-Verkehr entlastet.

### 13.3 Straßenverkehrsflächen

Die funktionale Gliederung des überörtlichen Straßennetzes wird aus dem Zentrale-Orte-System abgeleitet. Die Region hat über die innerregionalen Erfordernisse hinaus auch Anforderungen aus dem internationalen Verkehr (Überseehafen, Fähren) zu erfüllen.

Für die Hansestadt Rostock bzw. den engeren Verflechtungsraum wird das Straßennetz in insgesamt 6 Straßennetz-Kategorien des übergeordneten und nachgeordneten Straßennetzes gegliedert.

Übergeordnetes Straßennetz:

- Großräumige Straßenverbindungen (Schnellverkehrsstraßen/Autobahnen), darunter fallen die beiden Autobahnen BAB 19 und die BAB 20, wobei nur die BAB 19 durch das Stadtgebiet verläuft;
- Hauptverkehrsstraßen mit überörtlicher Funktion, darunter fallen die Stadtautobahn B 103/B 105, der Westzubringer B 103, die B 105 vom Schutower Kreuz in Richtung Wismar, die Warnowquerung (B 105) als Zubringer zur BAB 19 und die L 22 (Bäderstraße) von der BAB 19 in Richtung Nienhagen;

- Innerstädtische Hauptverkehrsstraßen (teilweise mit überörtlicher Funktion), darunter fallen die L 22 vom Schutower Kreuz an in Richtung Stralsund und Güstrow, die L 191 und die Landesstraßen L 10 (Barnstorfer Ring-Satower Straße) und L 132 (Nobelstraße), Dethardingstraße/Karl-Marx-Straße, Parkstraße, August-Bebel-Straße, Mühlendamm sowie Petriedamm und Hinrichsdorfer Straße und
- Hauptsammelstraßen (teilweise mit überörtlicher Funktion), darunter fallen alle wichtigen innerörtlichen Erschließungsstraßen für die einzelnen Stadtteile.

Die Autobahn und die B 103 (Autobahnzubringer) werden durch das Straßenbauamt Schwerin verwaltet.

Die Bundes- und Landesstraßen befinden sich außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten in der Baulast des Bundes bzw. des Landes Mecklenburg-Vorpommern und werden durch das Straßenbauamt Güstrow verwaltet.



#### Hinweise zum Anbauverbot:

Außerhalb der Ortsdurchfahrtbereiche ist das Anbauverbot in einer Entfernung von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn zu beachten (§ 9 FStrG bzw. § 31 StrWG-MV). Bei weitergehenden Planungen muss geprüft werden, in wie weit § 9 Abs. 8 FStrG und § 31 Abs. 2 StrWG-MV (Ausnahmen) oder § 9 Abs. 7 FStrG und § 31 Abs. 5 StrWG-MV (Vorhaben in Bebauungsplänen) zur Anwendung kommen können.

Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG in der Fassung vom 20.0.22003 dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 40 m von der BAB A 19, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Der § 9 Abs. 2 FStrG umfasst den Bereich 40-100 m an Bundesautobahnen. Hier bedürfen Baugenehmigungen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

#### Nachgeordnetes Straßennetz:

- Sammelstraßen,
- Wohn- und Anliegerstraßen.

Im Flächennutzungsplan wird das übergeordnete Straßennetz dargestellt, welches die überörtlichen Verkehrszüge und die örtlichen Hauptverkehrszüge abbildet.

Grundlage für die Planung des übergeordneten Straßennetzes ist das Integrierte Gesamtverkehrskonzept.

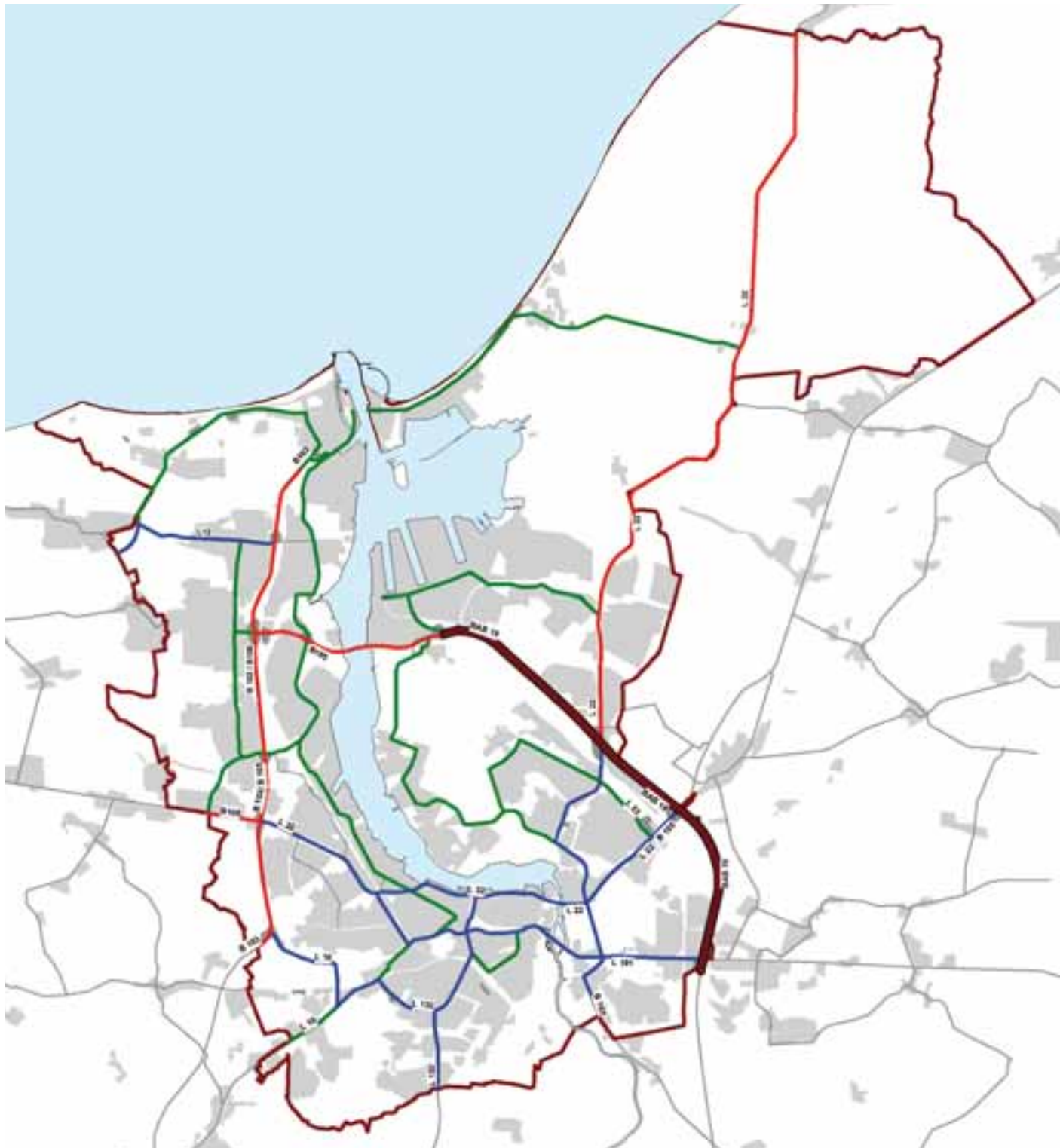
Das übergeordnete Straßennetz ist im Wesentlichen geprägt durch drei Netzelemente, die den überwiegenden Teil des Straßenverkehrs in Rostock aufnehmen:





- Den äußeren Tangentenring mit den Verbindungen zu den regionalen und überregionalen Siedlungsschwerpunkten,
- den Inneren Tangentenring und
- die Radialstraßen, die das Stadtzentrum mit den Stadtteilen und die Tangentenringe untereinander verbinden.

Die großräumigen Straßenverbindungen stellen in Form von Schnellverkehrsstraßen oder Autobahnen die Anbindung der Region an benachbarte Regionen und Wirtschaftsräume her. Sie sind von ihrer Anlage und Gestaltung so ausgerichtet, dass sie große Verkehrsströme, insbesondere auch Schwerlastverkehre und Gefahrguttransporte aufnehmen können und ihre Leistungsfähigkeit einen störungsfreien Verkehrsfluss ermöglicht.

Der **äußere Tangentenring** bildet eine großräumige Umfahrungsmöglichkeit für den inneren Stadtbereich Rostocks. Mit ihm werden vor allem Durchgangsverkehre durch das Stadtzentrum minimiert und auf leistungsfähige Alternativrouten verlagert, um Spielräume für den Ausbau straßenräumlicher Konfliktpotenziale zu schaffen sowie die Bedingungen speziell für den ÖPNV und den Wirtschaftsverkehr zu verbessern. Damit der bereits weitgehend hergestellte äußere Tangentenring seine volle Funktion ausüben kann, sind noch folgende Ergänzungen erforderlich:

- Fertigstellung des Autobahnanschlusses Rostock-Nord
- kreuzungsfreier Ausbau des Knotens Evershagen
- Abschluss der Anpassungs- und Sanierungsmaßnahmen am Kreuzungsbauwerk Lütten Klein (Brücke 134, kreuzungsfreie Radwegführung)



-  Großräumige Straßenverbindung
-  Hauptverkehrsstraße mit überörtlicher Funktion
-  Innerstädtische Hauptverkehrsstraße,  
tw. mit überörtlicher Funktion
-  Hauptsammelstraße,  
tw. mit überörtlicher Funktion

Bei den Verbindungen vom äußeren Tangentenring ins Rostocker Umland sind die Straßenräume den veränderten Verkehrsbedingungen anzupassen. Darüber hinaus sind Umgehungsstraßen und Ortsumgehungen vorgesehen, die Verkehrsbelastungen in Wohngebieten oder städtebaulich sensiblen Straßenzügen verringern, gleichzeitig aber auch die Leistungsfähigkeit der Ortsverbindungen erhöhen:

- der Ausbau der Verbindung Elmenhorst - B 103 (Entlastung Dorf Lichtenhagen und Warnemünde),
- die Verlängerung der Werftallee bis zum Fährterminal Warnemünde (Entlastung Ortskern Warnemünde),
- die Verknüpfung der Werftallee mit der B 103 in Groß Klein (Entlastung Wohngebiet Groß Klein),
- die Umgehung von Nienhagen sowie
- Ortsumgehungen in der Region.

Der **innere Tangentenring** ergänzt den äußeren Tangentenring und soll vor allem den verbleibenden Durchgangsverkehr vom City-Kernbereich fernhalten sowie eine gleichmäßigere Verteilung der Verkehrsströme im Stadtzentrum bewirken. Der innere Tangentenring wird gebildet durch die Straßenzüge



- Lübecker Straße - Warnowufer - Am Strande (Norden),
- Verbindungsweg (Osten),
- Mühlendamm - Ernst-Barlach-Str. - August-Bebel-Straße (Süden) sowie
- Verbindung Vögenteich - Am Strande/Warnowufer und Dethardingstraße/Karl-Marx-Straße (Westen).

Für eine Komplettierung des Inneren Tangentenringes sind noch der Neubau der Verbindung Schröderplatz - Warnowufer sowie die Ertüchtigung der Carbakbrücke im Verbindungsweg erforderlich.

Die **Radialstraßen** des innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen-Netzes haben zwar teilweise auch eine überörtliche Funktion, erhalten aber durch die Randbedingungen des innerstädtischen Verkehrsnetzes einen besonderen Charakter zugewiesen, der sich auch in den Ausbaustandards und den Anforderungen der Stadtverträglichkeit widerspiegelt. Als Ausbaumaßnahmen bei den Radialstraßen sind vorgesehen

- der Ausbau der Verbindung Dierkower Damm - Verbindungsweg,
- Neubau der OU Gehlsdorf
- die Aufhebung des schienengleichen Bahnüberganges Neubrandenburger Straße und Ersatz durch eine kreuzungsfreie Lösung.

Komplettiert wird das übergeordnete Straßennetz durch die Hauptsammelstraßen, die hauptsächlich Wohn- und Gewerbegebiete erschließen und an die übergeordneten Straßennetzkategorien anbinden.

Die Umsetzung von **Verkehrsberuhigungsmaßnahmen** ist in der Hansestadt Rostock bereits weit vorangeschritten. Die flächendeckende Einführung von Tempo-30-Zonen unmittelbar in Wohngebieten ist im Wesentlichen abgeschlossen.

Die Ziele der Verkehrsberuhigung sind dabei die Erhöhung der Verkehrssicherheit, die Verringerung von Lärm- und Schadstoffbelastungen und die Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität.

### 13.4 Ruhender Verkehr

Die Hansestadt Rostock verfolgt im Rahmen der Parkraumkonzeption eine Strategie des maßvollen Ausbaus der Parkplatzkapazitäten in der Innenstadt unter Berücksichtigung städtebaulicher, verkehrlicher und wirtschaftlicher Gesichtspunkte sowie einer flächendeckenden Parkraumbewirtschaftung in den kritischen Stadtteilen.

Neben den innerstädtischen Parkplätzen werden auch Parkplätzen im touristisch bedeutsamen Küstenstreifen vorgesehen, um den Bade Gästen in den Saisonmonaten geeignete Abstellmöglichkeiten zu bieten.





Tabelle 67 | Parkplatzanlagen

Stadtteil	Flächenname	Fläche in ha
1	An der Stadtautobahn	1,4
	An der See	0,9
	Rothensoll	0,7
	Friedhof Warnemünde	2,9
	Doberaner Landstraße	2,5
6	Messe Lütten Klein I	1,4
	Messe Lütten Klein II	2,5
7	Haltepunkt Marienehe	2,2
	Groß Schwaßer Weg	1,7
8	Zoo	2,3
12	Mühlendamm	0,6
13	Haltepunkt Dierkow	5,6
	Haltepunkt Dierkow	0,7
17	Forsthaus	0,6
	Stubbenwiese	1,4
	Sonnenstrand	3,5
<b>Summe</b>		<b>30,9</b>



### 13.5 Bahnanlagen

Dargestellt sind die Schienentrassen der Bahn AG vom Hauptbahnhof nach Warnemünde und nach Wismar sowie die Trassen nach Stralsund in Richtung Bützow und Sanitz sowie zum Überseehafen. Die Bahntrasse von Rövershagen nach Graal-Müritz ist ebenfalls dargestellt.

Ferner sind das Gebäude des Hauptbahnhofs und die Nebenanlagen als Bahnanlagen dargestellt. Der Hauptbahnhof als zentrale Schnittstelle des regionalen und kommunalen ÖPNV mit dem Fernbahnsystem der Eisenbahnen hat hier eine wichtige Bedeutung.

Darüber hinaus sind die Anlagen für die Reisezugwartung und -behandlung im Bereich Dahlwitzhof, die Rangierbereiche sowie die Wartungs- und Instandsetzungsbereiche am Hauptbahnhof dargestellt. Ebenfalls dargestellt wird der Rangierbahnhof Überseehafen und das Gleis zum KLV-Terminal (Kombinierter-Ladungsverkehr-Terminal) im Güterverkehrszentrum.

Für die Bereiche der Güterbahnhöfe Warnemünde (M1.1.2) und Rostock (M.11.1) ist ganz, bzw.

in überwiegenden Teilen ausreichend sicher, dass in absehbarer Zeit das auf ihnen lastende eisenbahnrechtliche Fachplanungsprivileg aufgehoben wird. Die Voraussetzungen zur Entlastung dieser Flächen aus der eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz liegen, mit Ausnahme einzelner Flächenkorridore für bahnbetriebsnotwendige Kabel und Leitungen in Warnemünde (M1.1.2), vor. Aufgrund des für den Flächennutzungsplan gewählten Maßstabes haben die eisenbahnzweckbestimmten Flächenkorridore auf die Darstellungen im Flächennutzungsplan keine Auswirkungen, sind jedoch in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Die eisenbahnrechtlich zweckbestimmten Flächen in der Herweghstraße (M.11.2) sind noch nicht freistellungsfähig. Für die im Flächennutzungsplan vorgenommenen Darstellungen fehlt die ausreichende Sicherheit dafür, dass die Aufhebung der Zweckbestimmung in absehbarer Zeit zu erwarten ist. Diese Fläche ist den nachrichtlichen Übernahmen zuzuordnen.

### 13.6 Öffentlicher Personennahverkehr

Der ÖPNV muss, um seine Anteile am Verkehrsmarkt weiter auszubauen, folgende Qualitätskriterien erfüllen:

- Schnelligkeit, Direktheit und Pünktlichkeit,
- Komfort,
- Flexibilität,
- ein günstiges Preis-Leistungs-Verhältnis.





Als übergeordnete Bausteine für die Weiterentwicklung des ÖPNV-Systems sind umzusetzen:

- die Einführung eines die Straßenbahn- und Eisenbahnnetze in der Stadt-Umland-Bedienung verbindenden Stadtbahnsystems,
- die Einrichtung neuer Haltepunkte im Stadtgebiet für die Regional-/S-Bahn,

- die Aufwertung der Regionalbahnverbindungen und
- die Einführung regionaler Schnellbusverbindungen als hochwertige Ergänzung zum Schienenverkehr.

Zur Entwicklung eines koordinierten ÖPNV-Angebotes und zum Erreichen eines Höchstmaßes an Flexibilität und Transparenz gegenüber den Kunden werden die in Rostock vorhandenen Systemkomponenten des regionalen und städtischen ÖPNV in einer gemeinsamen Produktpalette zusammengeführt und vernetzt.



-  Haltepunkt S-Bahn
-  S-Bahn
-  Haltepunkt Straßenbahn
-  Straßenbahn

In der räumlichen Ebene werden dabei der Stadtverkehr und der Stadt-Umland-Verkehr unterschieden, da an beide Komponenten unterschiedliche Anforderungen und Standards anzulegen sind.

Die Erschließung des Umlands und die schnelle Erschließung der weiter vom Rostocker Stadtzentrum entfernt liegenden Siedlungsschwerpunkte (wie z. B. Warnemünde) übernimmt die **Regionalbahn**, die **S-Bahn** bzw. die **Stadt-bahn**.

Für die noch bessere Bedienung der Stadt-Umland-Verkehre erfolgt die Einführung eines **Stadtbahnsystems**, das die Netze von Straßenbahn und Eisenbahn nutzt und an sinnvollen Stellen zusammenführt.

Die **Straßenbahn** bildet als Hauptverkehrsmittel das Rückgrat der innerstädtischen Erschließung durch den ÖPNV. Darüber hinaus übernimmt sie vielfach die lokale Erschließung vieler Stadtteile.

Die Stadtbuslinien dienen im Wesentlichen zur Feinerschließung des Stadtgebietes außerhalb der Schienenkorridore. Die hohe Flexibilität ermöglicht einen wirtschaftlich sinnvollen Einsatz auch auf weniger stark nachgefragten Tangentialverbindungen und bei temporären Einsatzanforderungen z. B. im Freizeit- oder Tourismussektor oder bei Großveranstaltungen.

Eine Verknüpfung mit anderen Verkehrsmitteln kann dazu beitragen, dem ÖPNV neue Kunden zuzuführen und damit auch seine Wirtschaftlichkeit zu erhöhen. Die Verknüpfung mit dem motorisierten Individualverkehr (Park+Ride) und dem Fahrrad (Bike+Ride) vergrößert den Einzugsbereich des ÖPNV und unterstützt die Zielrichtung, die einzelnen Verkehrsmittel nach ihren Systemstärken sinnvoll einzusetzen.

Die **Verknüpfungspunkte** zwischen S-Bahn, Straßenbahn und Bus sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Ebenso ist der **Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB)** am Hauptbahnhof dargestellt. Der ZOB ist zentrale Schnittstelle der regionalen Buslinien mit dem städtischen ÖPNV.

Die Hansestadt Rostock verfolgt beim **P+R-Konzept** (Park&Ride) die Strategie einer dezentralen Standortwahl mit kleinen bis mittleren, umfeldverträglich gestalteten Anlagen. Diese werden vorzugsweise angeordnet an gut erreichbaren S-Bahn-Stationen und Straßenbahnhaltestellen am Stadtrand sowie an regionalen Bahnstationen. **B+R-Anlagen** (Bike&Ride) werden an allen Stationen der S-Bahn- und Regionalbahn sowie an ausgewählten Haltestellen von Straßenbahnen und Bussen eingerichtet. Einfache Abstellmöglichkeiten sind an ausgewählten Standorten durch Überdachungen zu ergänzen.

Entsprechende Anlagen von besonderer Bedeutung für den P+R-Verkehr werden dargestellt.



### 13.7 Luftverkehr

In der Hansestadt Rostock ist eine für den Luftverkehr bedeutsame Anlage dargestellt:

- 1 Hubschrauberlandeplatz für Rettungshubschrauber am Südstadtklinikum.

Der Hubschrauberlandeplatz auf dem Gelände des Südstadtklinikums ist für die Durchführung von Flügen für den Kranken- und Rettungstransport bei Tag und bei Nacht vorgesehen.

Ein weiterer Hubschrauberlandeplatz ist für den Bereich des UNI-Klinikums geplant, wird aber aufgrund der fehlenden Standortgenauigkeit noch nicht dargestellt.

Der entsprechend § 6 Luftfahrtgesetz beantragte Wasser-Landeplatz im Bereich Marienehe wurde bisher vermerkt, da die Planungsabsicht auch der gemeindlichen Planung (Hansestadt Rostock ist Betreiber des Landeplatzes) entspricht.

Aufgrund der immer noch fehlenden Genehmigung wird die nachrichtliche Übernahme aber aus dem Flächennutzungsplan entfernt.

Die Genehmigungsverfahren zu diesen beiden Vorhaben im Rahmen der Fachplanung werden letztendlich genaue Aussagen treffen und das Ergebnis kann dann gegebenenfalls in den Flächennutzungsplan übernommen werden.



## 13.8 Schiffsverkehr

**Fährlinien im internationalen Linienverkehr** vom Überseehafen Rostock fahren nach:

- Gedser (DK),
- Trelleborg (S),
- Tallin (EST)/ Helsinki (FIN),
- Liepaja (LV) und
- Hanko (FIN).

Sie stellen die Verbindung zu den nördlich und nordöstlich gelegenen baltischen Staaten her.

In der Hansestadt Rostock verkehren zwei **kommunale Fährlinien**:

- Fähre am Seekanal Warnemünde und
- Fähre Gehlsdorf-Kabutzenhof.

Beide Fährlinien verbinden die durch die Warnow getrennten Stadtteile miteinander.

Neben den regulären Fährlinien, die auch in den Verkehrsverbund Warnow eingebunden sind, verkehren auch **Ausflugsschiffe** zwischen dem Stadthafen und Warnemünde sowie dem Schnattermann.

Wichtige Anlagen für den Schiffsverkehr stellen die 3 **Richtfeuer** dar, die als bauliche Anlage die Sicherheit des Schiffsverkehrs mit gewährleisten sollen. Diese Anlagen sind im Plan dargestellt; ein Richtfeuer besteht jeweils aus 2 baulichen Anlagen.

Beim **Richtfeuer Petersdorf** ist eine Freihaltezone (Bebauung, Bepflanzung) von insgesamt 120 m, d.h. 60 m Breite beidseitig der Richt-

feuerachse einzuhalten. Die Bebauungshöhe vor dem Unterfeuer (24,5 m über MW) beträgt 12,0 m und zwischen diesem Unterfeuer und dem Oberfeuer (45,0 m über MW) des o.g. Richtfeuers 12,0 m bis 24,5 m über MW in Abhängigkeit der Entfernung vom Unterfeuer.

Beim **Richtfeuer Schmarl** ist eine Freihaltezone (Bebauung, Bepflanzung) von insgesamt 85 m, d.h. 42,5 m Breite beidseitig der Richtfeuerachse einzuhalten. Die Bebauungshöhe vor dem Unterfeuer (20,0 m über MW) beträgt 10,0 m und zwischen diesem Unterfeuer und dem Oberfeuer (26,0 m über MW) des o.g. Richtfeuers 10,0 m bis 20,0 m über MW in Abhängigkeit der Entfernung vom Unterfeuer.

Beim **Richtfeuer Peez** ist eine Freihaltezone (Bebauung, Bepflanzung) von insgesamt 120 m, d.h. 60,0 m Breite beidseitig der Richtfeuerachse einzuhalten. Die Bebauungshöhe vor dem Unterfeuer (25,0 m über MW) beträgt 12,5 m und zwischen diesem Unterfeuer und dem Oberfeuer (35,0 m über MW) des o.g. Richtfeuers 12,5 m bis 25,0 m über MW in Abhängigkeit der Entfernung vom Unterfeuer.

Die Kabeltrassen der elektrischen Versorgungsleitungen zu den drei vorgenannten Richtfeuern dürfen weder überbaut noch beeinträchtigt werden.

## 13.9 Fußgänger- und Radverkehr

Fußgängerverkehr und Fahrradverkehr sind die ressourcenschonendsten Fortbewegungsmöglichkeiten innerhalb des Verkehrssystems. Vorwiegend werden Wege im Nahbereich zu Fuß und in der Quartiersverbindung mit dem Fahrrad durchgeführt.

Beide Verkehrsarten können in der Plandarstellung des Flächennutzungsplan nicht berücksichtigt werden, sind jedoch im Integrierten Gesamtverkehrskonzept berücksichtigt. Sie werden hier zur Information und zum Verständnis kurz erläutert. Dabei ist die Prioritätenliste zum Ausbau des Radwegenetzes 2003-2006<sup>35</sup> entsprechend zu berücksichtigen.



In der Innenstadt sind die Ausweitung der **Fußgängerbereiche** und die Gestaltung fußgängerfreundlicher Geschäftsstraßen weit vorangekommen. Eine weitere deutliche Steigerung der Attraktivität für Fußgänger in der Innenstadt soll durch den »Brückenschlag« zwischen Kröpeliner Straße und dem Stadthafen sowie die Schaffung neuer Aufenthaltsbereiche bzw. verkehrsberuhigter Quartiersplätze erreicht werden. So sind die Umgestaltung des Kröpeliner Tor Vorplatzes, des Neuen Marktes und des Doberaner Platzes vorgesehen. Die Verringerung der Trennwirkung des Straßenzuges Warnowufer/Am Strande kann zunächst durch die Einrichtung zusätzlicher Querungsmöglichkeiten nach Schließung des äußeren Tangentenringes erreicht werden. Mittel- und langfristig sind auch andere Optionen wie die Tunnellösung für den Straßenzug im Bereich des Stadthafens offen zu halten.

Die Planungen für das **Radwegenetz** sehen folgende Verkehrsinfrastruktur vor:

**Velorouten** bilden das Rückgrat für den Radverkehr in Rostock. Sie sind als komfortable und stadtteilübergreifende Verbindungen sowie als

Anbindung der Stadtteile an die Innenstadt zu sehen. Mit Rücksicht auf das subjektive Sicherheitsempfinden werden die Velorouten vorzugsweise durch belebte Gebiete geführt. Sie verbinden in besonderem Maße die Außenbezirke mit der Innenstadt. Folgende Verbindungen sind vorgesehen:

Veloroute 1: Warnemünde - Lichtenhagen - Evershagen - Reutershagen - Südstadt - Hauptbahnhof,

Veloroute 2: Warnemünde - Groß Klein - Schmarl - Kröpeliner Tor Vorstadt - Innenstadt/Hauptbahnhof,

Veloroute 3: Toitenwinkel/Dierkow - Innenstadt/Hauptbahnhof.

Das Netz der **Hauptachsen** erfasst das Stadtgebiet flächendeckend und bildet damit eine in sich geschlossene Struktur. Die weitere Netzverdichtung und die Anbindung von abseits der Velorouten und Hauptachsen gelegenen Zielen des Radverkehrs wird durch die **Ergänzungsachsen** wahrgenommen.

Das Netz der **Radwanderwege** umfasst in erster Linie die Verbindung zur Region auf straßenunabhängigen Wegen im Zulauf zur Stadt. In der Ausrichtung auf die Innenstadt geht das Radwanderwegenetz in die Hauptachsen und Velorouten über. In der Hansestadt Rostock kreuzen sich der Ostseeradfernweg und der internationale Radwanderweg Berlin-Kopenhagen. Bei beiden handelt es sich um wichtige touristische Infrastrukturen mit landesweiter und internationaler Bedeutung.

Das Radwegenetz, wie im Beiplan 15 dargestellt, basiert auf dem Netz im Sinne des Integrierten Gesamtverkehrskonzepts (IGVK), und berücksichtigt zwischenzeitlich eingetretene Veränderungen gesetzlicher und planerische Rahmenbedingungen. Die Ergänzungsachsen gemäß IGVK werden der Übersichtlichkeit wegen im Beiplan nicht mehr dargestellt.

Im Zusammenspiel mit einem gut ausgebauten und strukturierten Radwegenetz unterstützt die **B+R-Konzeption** die Benutzung des Verkehrsmittels Fahrrad. Die Ausgestaltung und Förderung und die Mitnahme von Fahrrädern in den öffentlichen Verkehrsmitteln ist gut geeignet, die Nutzung des Umweltverbundes zu erhöhen.

**Tempo-30-Zonen** werden nur in Ausnahmefällen mit spezieller Radverkehrsinfrastruktur ausgestattet. Prinzipiell ist die Geschwindigkeitsminderung auf 30 km/h für eine reibungslose Integration des Radverkehrs ausreichend. Zur Erhöhung der Durchlässigkeit dieser Zonen sowie zur Netzverdichtung für den Radverkehr können Einbahnstraßen unter Beachtung der StVO-Regelungen im Gegenverkehr geöffnet werden.

<sup>35</sup> Prioritätenliste zum Ausbau des Radwegenetzes 2003-2006



- Veloroute
- Radwanderweg
- Hauptachse





## 14. Technische Infrastruktur



## 14.1 Allgemeine Darstellung

Zur Technischen Infrastruktur im umfassenden Sinne zählen die Leitungen und Anlagen für die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität, Gas und Fernwärme sowie die Stadtentwässerung und die Abfallbeseitigung.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und im Hinblick auf eine ressourcenschonende Bewirtschaftung des Naturhaushalts wird die Entwicklung weiterer Bauflächen und die effektive und ökonomisch sinnvolle Erschließung miteinander abgestimmt. Insbesondere die effektive Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur und die langfristig ausgelegte Auslastung sind Ziele der weiteren Entwicklung.

Im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung nach 1990 sind auf dem Gebiet der Hansestadt Rostock die Anlagen der technischen Infrastruktur saniert und entsprechend erweitert worden.

Neben der generellen Bereitstellung der technischen Infrastruktur für alle Bewohner ist es angestrebt, auch die Entsorgung von Abfall und Abwasser im Stadtgebiet selbst soweit wie möglich umzusetzen, um damit einen geschlossenen Ressourcenkreislauf herzustellen.



## 14.2 Wasserversorgung

Aufgabe der Wasserversorgung ist die Deckung des Wasserbedarfs der Stadt Rostock mit Trinkwasser.

Basis für die Wasserversorgung Rostocks und zahlreicher Gemeinden des Umlandes ist die direkte Entnahme aus der Ober-Warnow durch das Wasserwerk in der Blücherstraße. Das Mühlendammwehr und die Einhaltung der Schutzbelange in den ausgewiesenen Trinkwasserschutzzonen sind die Voraussetzung für die Gewährleistung der Wasserversorgung. Modernste Aufbereitungstechnologie im Wasserwerk garantiert die Einhaltung der Standards der Trinkwasser-Verordnung. Die Entnahme aus dem Oberflächenwasser als einzige Trinkwasserbasis birgt zahlreiche Risiken für die Qualität des Rohwassers und damit für die Versorgungssicherheit in sich.

Bei Ausfall der zentralen Wasserversorgung muss Rostock neben der Zufuhr von Wasser aus benachbarten Wasserwerken auf ein System von Notwasserbrunnen zurückgreifen.

Der Seehafen verfügt im Raum Toitenwinkel über eine eigene Trinkwassergewinnungsanlage aus dem Grundwasser. Wegen ihrer Bedeutung sind die fünf Brunnen dargestellt.

In geringfügigem Umfang erfolgt örtlich die Gewinnung, überwiegend von Brauchwasser, aus dem Grundwasser.

Das Wasserwerk in der Blücherstraße verfügt über eine Kapazität von 90 Tm<sup>3</sup>/d. Es versorgt die Stadt und viele Umlandgemeinden im Verbandsgebiet. Der Anschlussgrad in der Stadt beträgt 100%.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über ein weites Wasserverteilungsnetz. Besondere Anlagen im Verteilungsnetz sind:

- Druckstation und -behälter Biestow mit einer Kapazität von 2x 5.000 m<sup>3</sup> in Betrieb, 2x 11.000 m<sup>3</sup> Altbehälter außer Betrieb, Reserve
- Druckstation und -behälter Niederhagen mit einer Kapazität von 5.000 m<sup>3</sup>.
- Wasserwerk der Hansestadt Rostock mit einer Kapazität von 3.000 m<sup>3</sup>.

## 14.3 Abwasserentsorgung

### 14.3.1 Allgemeine Hinweise

Zur Ableitung des Regen- und Schmutzwassers besteht ein Entsorgungsnetz im Trenn- oder Mischsystem, das etwa 99,5% der Einwohner umfasst. In den Baugebieten mit Erschließung nach 1963 erfolgt die Ableitung im Wesentlichen im Trennsystem, während in der Innenstadt Regen- und Schmutzwasser ausschließlich im Mischsystem abgeleitet werden, dessen Regenwasserüberläufe Anschlüsse an die Unter-Warnow besitzen.

Im Flächennutzungsplan werden die Abwasserleitungen nicht dargestellt. Der Leitungsverlauf orientiert sich überwiegend an den Straßen und sonstigen öffentlichen Wegen. Ausgenommen hiervon ist der Sonderfall des Dükers unter der Warnow.

### 14.3.2 Flächen mit zentraler Abwasserbeseitigung

Öffentliche Abwasseranlagen in der Hansestadt Rostock sind neben den Entwässerungsnetzen und Pumpwerken die

- Zentrale Kläranlage im Ortsteil Bramow und
- Kläranlage Rövershagen.

Zahlreiche Abwasserpumpwerke führen das Schmutzwasser der Zentralen Kläranlage (ZKA) in Bramow zu. Darunter sind auch viele Gemeinden des Umlandes aus den Ämtern Warnow-West, Warnow-Ost, Carbak und Rostocker Heide. Durch die moderne biologische Anlage werden die Einleitbedingungen bezüglich der Abgabe des gereinigten Wassers in die Unter-Warnow eingehalten.

Die Kläranlage Rövershagen dient der Abwasserreinigung des anfallenden Schmutzwassers der Ortsteile Hinrichshagen und Wiethagen der Hansestadt Rostock und der im Landkreis Bad Doberan gelegenen Gemeinden Rövershagen, Mönchhagen, Groß Kussewitz, Klein Kussewitz, Poppendorf, Volkeshagen und Niederhagen. Die Kläranlage ist eine mechanisch-biologische Anlage. Der Überlauf wird in den Radelbach eingeleitet.

Der Überseehafen Rostock verfügt über eine mechanisch-biologische Kläranlage mit Nährstoffelimination. Der Überlauf wird in den Liepengraben eingeleitet. Die Entwässerung des Überseehafens erfolgt eigenständig, das heißt nicht über die öffentliche Abwasserbehandlung.

### 14.3.3 Flächen ohne zentrale Abwasserbeseitigung

Insbesondere in den Außenbereichen der Stadt ist derzeit noch eine Reihe von Grundstücken nicht an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen.

Der Warnow-Wasser- und Abwasserverband als Abwasserbeseitigungspflichtiger in der Hansestadt Rostock hat gemäß seines Abwasserbeseitigungskonzeptes, das durch die Verbandsversammlung ständig aktualisiert wird und mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen ist, die Erschließung dieser Bereiche für die nächsten Jahre vorgesehen. Für die Satower Straße erfolgt die Erschließung 2004, in Torfbrücke 2005, für den Tannenweg ab dem Wohnpark nach 2006. Die Erschließung des Gerber- und Fischerbruches ist nach 2006 möglich.



Nur für den Ortsteil Jürgeshof ist in absehbarer Zeit nicht vorgesehen, ihn an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen. Die Entsorgung erfolgt weiter über Kleinkläranlagen bzw. abflusslose Gruben. Ein Erfassungssystem sichert die regelmäßige Abfuhr der Behälterinhalte.

Für den Bereich Jürgeshof erfolgt im Plan die Darstellung als Fläche, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist.

#### 14.3.4 Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser soll gemäß § 39 Abs. 3 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LwaG) von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

### 14.4 Elektroenergie

Auf der Grundlage des Konzessionsvertrages mit der Hansestadt Rostock sind die Stadtwerke Rostock AG als Eigentümer des Stromnetzes seit dem 01.01.2001 alleiniger Stromversorger und Netzbetreiber für das Versorgungsgebiet der Hansestadt Rostock. Seit dem 01.10.1999 übernahm die Stadtwerke Rostock AG von der ehemaligen HEVAG die Betriebsführung.



Die Kunden aus dem Stadtgebiet der Hansestadt Rostock sind Netzkunden der Stadtwerke Rostock AG und unterliegen als Stromkunden dem liberalisierten Markt.

Das Stromversorgungssystem der Hansestadt Rostock besteht aus:

- dem Übertragungsnetz 110 kV (Eigentümer e.dis),
- den Umspannwerken 110/20 kV sowie den dazugehörigen 20 kV-Schaltanlagen und der großen 20 kV-Schaltanlage Wallstation,
- dem 20 kV-Kabelsystem als Verteilersystem,
- den 20/0,4 kV- Ortsnetzstationen und kleinen 20 kV-Schaltstationen,

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist in vielen Fällen nicht auf dem Grundstück möglich, da bindige Böden und geringe Grundwasserflurabstände keine Versickerung zulassen. Dann wird eine Niederschlagswasserabführung unumgänglich.

- dem 0,4 kV-Niederspannungsnetz einschließlich den Kabelverteilschränken und
- den Hausanschlüssen (0,4 kV-Kabel und Hausanschlusskästen).

Damit ist das Stromversorgungssystem der Hansestadt Rostock mit nur drei Spannungsebenen (110 kV-Übertragungsnetz, 20 kV-Verteilungsnetz und 0,4 kV-Endverteilungssystem) klar gegliedert.

Das 110 kV-Übertragungsnetz (Eigentümer e.dis) ist als Halbring vom Umspannwerk (UW) Schutow bis UW Bentwisch mit Einschleifung des UW Biestow angeordnet. Die UW Warnemünde, Marienehe, Riekdahl und Überseehafen sind mit Doppelleitungen angeschlossen. Es sind generell Freileitungen.

Als Einspeiser in das Stromversorgungssystem stehen zur Verfügung:

- Gas- und Dampfturbinenanlage des Heizkraftwerkes Marienehe
- Blockheizkraftwerk »Eurawasser« (beides gekoppelte Strom- und Wärmeerzeugung im Eigentum der Stadtwerke Rostock)
- Windkraftanlagen Stuthof und Diedrichshagen sowie
- diverse Photovoltaikanlagen.

Das Steinkohlekraftwerk Rostock befindet sich auf der Fläche der Hansestadt Rostock, speist jedoch den erzeugten Strom auf der 380 kV-Ebene ein. Die Stromabführung erfolgt ins UW Güstrow.

Netzdatenübersicht:

6	Umspannwerke
52	Schaltstationen
761	Trafostationen
3264	Kabelverteilerschränke
ca. 605 km	Mittelspannungskabel
ca. 950 km	Niederspannungskabel

Das Hauptversorgungsnetz und die wichtigsten Stromversorgungsanlagen sind entsprechend im Plan dargestellt.



## 14.5 Fernwärme

Die Fernwärmeversorgung der Stadt erfolgt durch die Stadtwerke Rostock AG (SWR).

Durch die Satzung über die Wärmeversorgung in der Hansestadt Rostock wurde festgelegt, in welchen Stadtgebieten vorrangig der Energieträger Fernwärme für die Versorgung der Wärmeverbraucher im Niedertemperaturbereich zum Einsatz kommen soll.

Vom Heizkraftwerk Marienehe wird das Heizwassernetz in Richtung Nordwesten zu den großen Wohngebieten geführt, in Richtung Süden entlang der S-Bahn in die Innenstadt und Südstadt.

Vom stillgelegten Heizkraftwerk Bramow wurde der Warnowdüker für die Versorgung der neuen Wohn- und Gewerbegebiete und des Überseehafens im Osten der Stadt gebaut.

Zur stabilen Versorgung ist der Ringschluss zwischen der Innenstadt und dem Gebiet östlich der Warnow im Bereich der Alten Petribrücke/Osthafen im Jahre 1998 hergestellt worden.

Das Fernwärmenetz ist grundsätzlich in die Netzteile Primärleitungsnetz mit einer Gesamtlänge von ca. 380 km und Sekundärleitungsnetz von ca. 245 km einzuteilen. Die Gesamtzahl der Hausübergabestationen beträgt für Heizung 4.332 und für Trinkwasser 1.368 Stück.

Im Rahmen der Netzerweiterung sind in den letzten Jahren folgende Maßnahmen realisiert worden:

- Ausbau des Netzes in der Innenstadt je nach Anforderung der Abnehmer (Stadtmitte, nördliche und östliche Altstadt)
- Fernwärmeanschluss des Stadtteils Reutershagen in den Jahren 1997-1999
- Versorgung der neu entstandenen Wohngebiete im Stadtteil Gehlsdorf (Erschließung bis Langenort 1999).

Entsprechend der Satzung über die Fernwärmeversorgung in der Hansestadt Rostock - Anschluss und Benutzungszwang für leitungsgebundene Energieträger - (Bürgerschaftsbeschluss Nr. 511/36/1992) werden in der Stadt Rostock Vorranggebiete benannt, in denen vorrangig der Energieträger Fernwärme einzusetzen ist.

Die Vorranggebiete sind die Stadtmitte und die Stadtbereiche Lichtenhagen, Lütten Klein, Evershagen, Evershagen Süd, Schutow, Groß Klein und Groß Klein - Dänenberg, Schmarl (ausgenommen Dorf Schmarl), das Industriegelände Marienehe und Bramow, Toitenwinkel (Großsiedlung), Dierkow (ausgenommen Alt Dierkow und Dorf Dierkow), Südstadt (Geschosswohnungsbau und Neubaugebiete), Reutershagen (teilweise), Hansaviertel (teilweise), Osthafengelände (teilweise), Langenort (teilweise), Gelände des Überseehafens Rostock (teilweise).

## 14.6 Erdgas

Die Stadtwerke Rostock AG (SWR) sind Netzbetreiber für das Endverteilungsnetz Erdgas in der Hansestadt Rostock. Die Kunden sind Netzkunden der Stadtwerke Rostock AG und unterliegen hinsichtlich der Lieferung von Erdgas zunehmend dem liberalisierten Markt.

Die SWR betreiben zur Absicherung des Gasbedarfs der Stadt 9 Übernahmestationen mit 105 Ortsnetzkilometern.

Übernahmestationen sind in:

- Hinrichsdorf,
- Überseehafen,
- Krummendorf,
- Marienehe HKW,

- Marienehe Ortsnetz,
- Schutow,
- Barnstorfer Wald,
- Kassebohm und
- Gaswerk Rostock.

Über die Übergabestationen im Umland und die bestehenden Verbindungen zwischen dem Umlandnetzbereich und dem Stadtnetz gibt es zusätzliche Einspeisemöglichkeiten.

Durch neu zu erschließende Wohn- und Gewerbeflächen wird das Versorgungsnetz entsprechend den Anforderungen und nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten erweitert und zur Erhöhung der Versorgungssicherheit verdichtet.

## 14.7 Windenergie

Im Stadtgebiet der Hansestadt Rostock befinden sich bereits zwei Standorte von Windkraftanlagen:

Tabelle 68 | Windkraftanlagen

Stadtteil	Standort	Anzahl der Anlagen
1	Windkraftanlagen südwestlich Diedrichshagens	6
17	Windkraftanlagen nördlich von Peez	5
<b>Summe</b>		<b>11</b>

Diese Anlagen, die teilweise vor dem Inkrafttreten des Regionalen Raumordnungsprogramms errichtet wurden, besitzen Bestandsschutz. Sie können aber im Flächennutzungsplan nicht ausgewiesen werden, da keine Aufnahme als Eignungsfläche ins Regionale Raumentwicklungsprogramm erfolgte.

Vor dem Hintergrund der neuen Rechtslage des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau - EAG Bau und des bestehenden Antragsdrucks wurde das Stadtgebiet noch einmal hinsichtlich seiner Eignung für die weitere Windenergienutzung untersucht. Ziel der Untersuchung ist, ein schlüssiges, hinreichend städtebaulich abgewogenes Gesamtkonzept für die Nutzung von Windenergie als Grundlage für die Ausweisung von Konzentrationszonen und die damit verbundene Ausschlusswirkung für raumbedeutsame Windenergieanlagen auf den anderen Flächen zu erhalten.

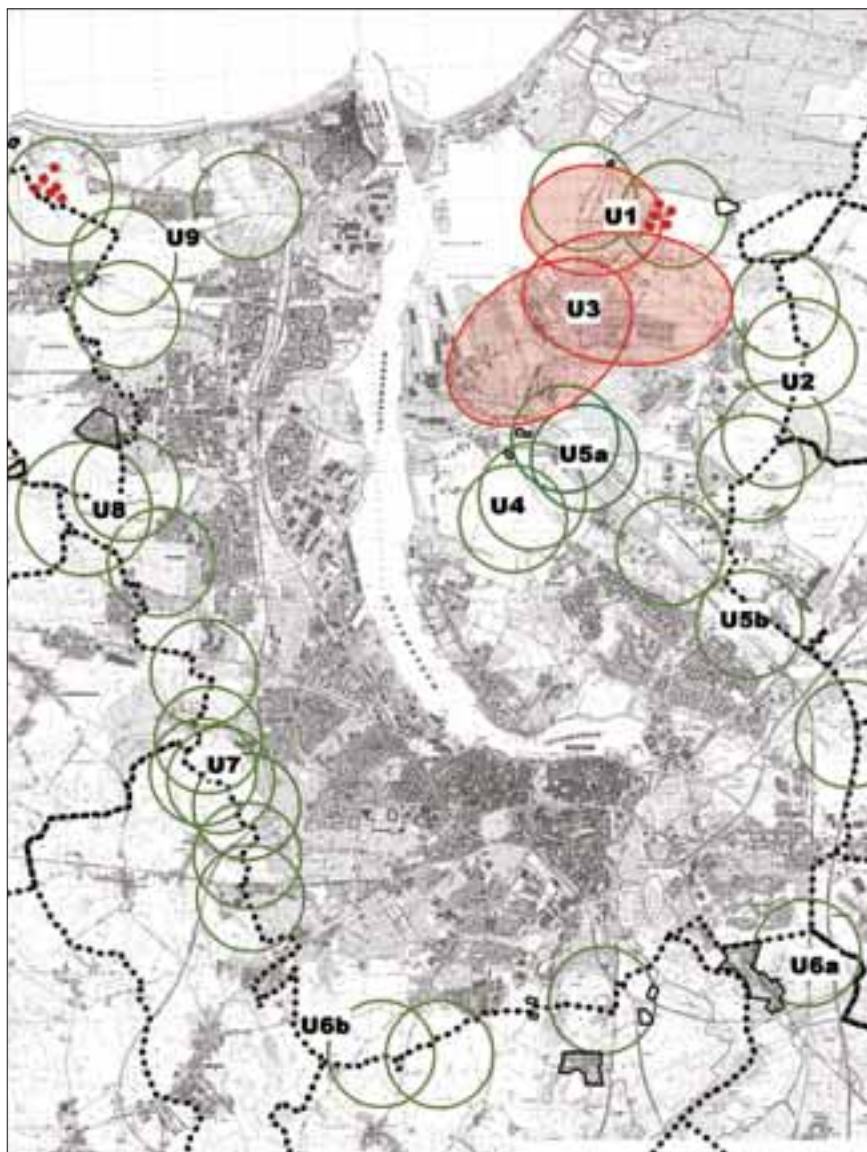
Die Untersuchung konzentriert sich auf Räume, die nicht von offensichtlichen Ausschlusskriterien berührt werden (Abbildung 5). Die Abwägung aller Belange hat ergeben, dass aufgrund der Siedlungsdichte und naturräumlichen Ausstattung alle Standorte Kompromisse erfordern. Selbst die verbleibenden Potentialflächen sind so eingeschränkt, dass nur Einzelstandorte (max. 2-3 Anlagen an einem Standort) möglich sein werden. Ziel ist es aber, die planerische Steuerungsmöglichkeit der Zulässigkeit von raumbedeutsamen Windenergieanlagen nicht von vornherein durch eine »Negativplanung« zu verlieren.



Der Raum Stuthof nördlich des Überseehafens (Untersuchungsraum 1) wird unter Abwägung aller Belange als Konzentrationsfläche im Sinne § 35 BauGB gesehen. Die Fläche umfasst den Teil der bestehenden Anlagen, die die Schutzabstände zu der umgebenen Bebauung einhalten. Dabei ist zu beachten, dass diese schematische Darstellung im Rahmen konkreter Einzelfallprüfungen ausgeformt wird. Aufgrund der Größe und Lage wird die Eignung des Standortes vorrangig für Pilotanlagen von Unternehmen, die im Stadtgebiet ansässig sind,

gesehen. Dies ist auch in Einheit mit der Entwicklung Rostocks zu einem Offshore Kompetenzzentrum zu sehen. Die relativ kleine Konzentrationsfläche ist aber in Verbindung mit dem Überseehafen (Untersuchungsraum 3), in dem aufgrund seiner gewerblich/industriellen Prägung die Errichtung von Windkraftanlagen allgemein zulässig ist, zu sehen. Im Rahmen des Flächennutzungsplans bestimmbare Schutzabstände lassen eine Einordnung von Windkraftanlagen zu. Gleichmaßen sind aber durch bestehende intensive Nutzungen und unter Be-

Abbildung 5 | Gesamtstädtische Untersuchung zu Möglichkeiten der Windenergienutzung - Möglichkeiten der Windenergienutzung im Überblick



#### Möglichkeiten der Windenergienutzung im Überblick

- |   |                   |   |                    |
|---|-------------------|---|--------------------|
|  | Potenzialfläche   |  | bestehende Anlagen |
|  | Ausschlussflächen | <b>U1-9</b>   | Untersuchungsräume |

achtung der besonderen Prägung des Sondergebietes Hafen, in dem hafengebundene Vorhaben den Vorrang haben, Einschränkungen zu erwarten. Nach ausführlicher Prüfung des Hafengebeters bestehen im derzeitigen Hafengebiet keine Möglichkeiten zur großflächigen Ausweisung von Flächen für Windenergieanlagen. Standorte für vereinzelte Anlagen sind gesondert zu prüfen.

Für alle konkreten Einzelvorhaben muss die Einordnung am Mikrostandort nach Modifizierung der generellen Schutzabstände und zulässigen Höhen durch Berechnung der tatsächlichen Immissionsbelastungen, der Ermittlung der genauen Abstände zu technischer Infrastruktur sowie hinsichtlich des Biotop- und Artenschutzes erfolgen.

In allen anderen Untersuchungsräumen wird dem Schutz sensibler Nutzungen, den naturschutzfachlichen und touristischen Belangen sowie den bereits bestehenden anderen Planungsabsichten der Vorrang eingeräumt.

Dies betrifft auch die bestehenden Anlagen in Diedrichshagen (Untersuchungsraum 9, Ausschlussfläche durch Unterschreitung der Abstandsflächen sowie aus raumordnerischen und naturschutzfachlichen Gründen) und teilweise den Bestand im Raum Stuthof (Untersuchungsraum 1, Ausschlussfläche durch Unterschreitung der Abstandsflächen). Der Raum Diedrichshagen als Fremdenverkehrsschwerpunktraum weist eine besondere natürliche Eignung für Fremden-

verkehr und Erholung auf und ist durch die Lage im Küstenraum und im Landschaftsschutzgebiet (LSG) »Kühlung« Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege. Diese Belange sprechen insbesondere neben der Unterschreitung der Abstandsfordernngen gegen eine Verfestigung der Windenergienutzung an diesem Standort.

Den bestehenden Anlagen im Raum Stuthof stehen nur anlagenbedingte Belange (geforderter Abstand bei angenommenen Anlagewerten) entgegen. Wenn in einem konkreten Verfahren die Einhaltung der geforderten Immissionswerte nachgewiesen werden kann, ist die Ausformung der Konzentrationsfläche in dieser Richtung zu prüfen.

Dieses Gesamtkonzept für die Nutzung von Windenergie muss sich in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung befinden. Bis jetzt sind für das Territorium der Hansestadt Rostock keine Eignungsflächen ausgewiesen. Deshalb muss eine Darstellung der ermittelten Konzentrationsfläche im Plan entfallen.

Durch die gegenwärtige Neuaufstellung des Regionalen Raumentwicklungsprogramm MM/Rostock besteht aber die Möglichkeit, die Belange der Hansestadt Rostock neu einzubringen. Die Ermittlung der Konzentrationsfläche als Ergebnis eines abgestimmten Planungskonzeptes für den Bau von raumbedeutsamen Windkraftanlagen wird dabei als Planungswille der Stadt in diesem Verfahren erklärt.

## 14.8 Telekommunikation

Neben dem Festnetz der Telekommunikation gewinnt der Mobilfunk immer größere Bedeutung. Zu ortsfesten gewerblichen Sendern mit mehr als 10 W Sendeleistung wird ein Bestandskataster geführt. Bis Mitte 2003 sind 140 Standorte überwiegend von Mobilfunksendern mit netztypischen Abständen zwischen 200 bis 1.500 m erfasst. Mobilfunk-Stationen sind regelmäßig als Dachstandorte, auch in Wohngebieten, ausgebildet. Masten, Kirchtürme und Industriebauten tragen ebenfalls Antennen. Damit ist der GSM-Mobilfunk flächendeckend in Rostock gewährleistet. Der Aufbau des UMTS-Netzes hat begonnen und wird im Herbst 2003 in einer ersten Ausbaustufe den Nutzern übergeben.

Als Rostocker Besonderheiten sind zu erwähnen, dass Programme von Rundfunk und Fernsehen aus Rostock in die Region ausgestrahlt werden. Der zentrale Satellitenempfang für das Kabelfernsehen der Region Rostock erfolgt im Tannenweg.

Schiffs- und Hafenradar gehören zu jeder Hafenstadt. Das Warnemünder Wetterradar hingegen ist eine Rostocker Besonderheit.

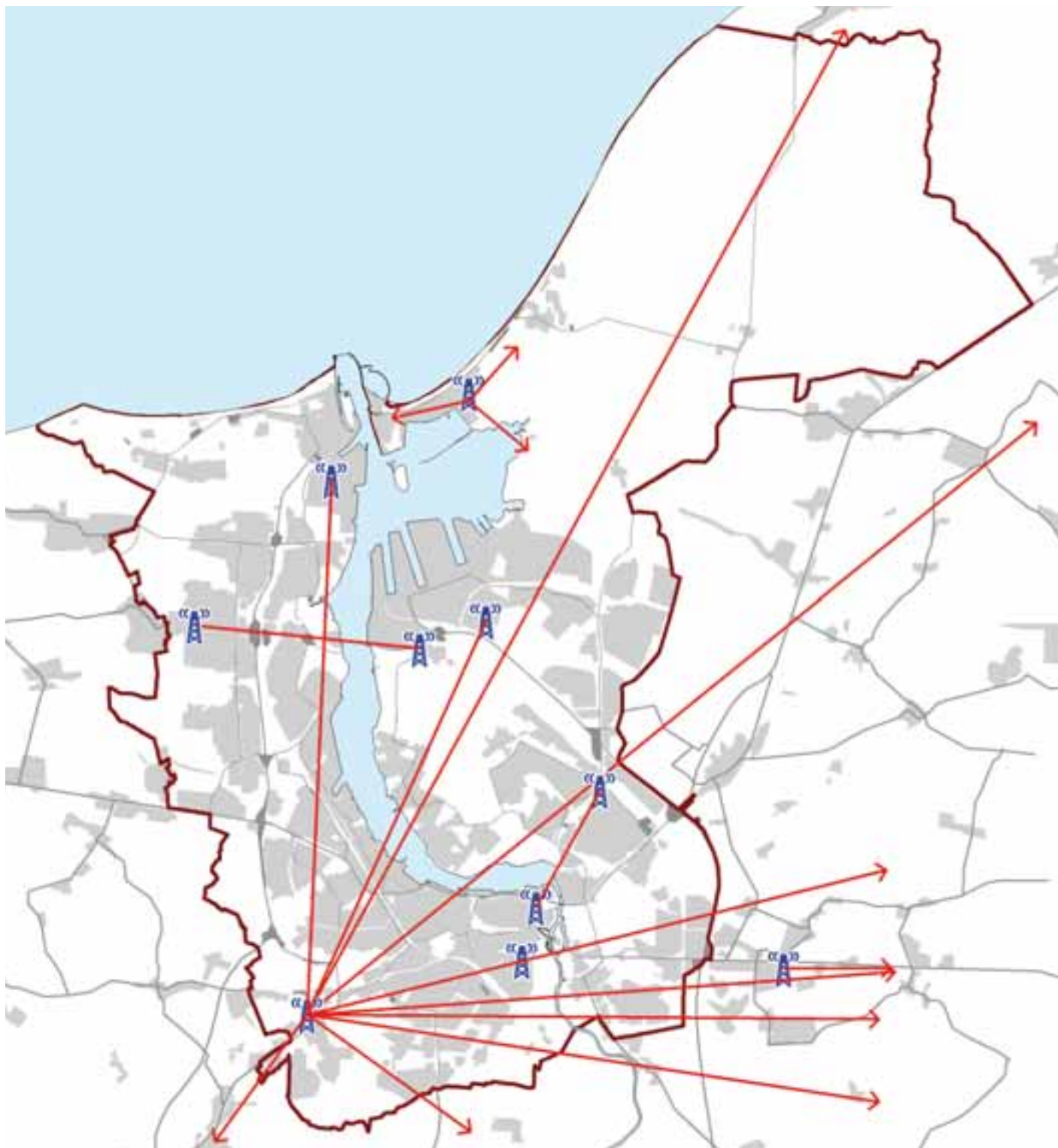
Polizeifunk, Betriebsfunk und Datenfunk sind flächendeckend vorhanden. Der Amateurfunk ist selten anzutreffen.




Richtfunkstrecken unterschiedlicher Betreiber queren das Stadtgebiet:

- Richtfunkstrecken der Deutschen Telekom AG: 11 Richtfunkstrecken verteilt über das gesamte Stadtgebiet, die überwiegend von der Sendeanlage im Tannenweg ausgehen.
- Richtfunkstrecken der Bundeswehr: drei Richtfunkstrecken ausgehend vom Schutzbereich der Verteidigungsanlage Warnemünde, die in einer Breite von je 100 m beiderseits der Richtfunkachse von Hindernissen wie z. B. Windkraftanlagen freizuhalten sind.

Als erster Hinweis auf mögliche Einschränkungen werden diese Strecken als Übersicht im Beiplan 16 Richtfunkstrecken dargestellt.





-  Richtfunkturn
-  Richtfunkstrecke mit Ziel außerhalb des Stadtgebietes
-  Richtfunkstrecke im Stadtgebiet

## 14.9 Abfallwirtschaft

### 14.9.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Abfallentsorgung für die Hansestadt Rostock soll so gestaltet werden, dass die gemeinwohlverträgliche Verwertung, Behandlung und Ablagerung nicht vermeidbarer Abfälle nach Abschöpfung aller Vermeidungspotentiale auch für die Zukunft sichergestellt ist.

Grundlage für die abfallwirtschaftliche Rahmenbedingungen ist das am 7. Oktober 1996 in Kraft getretene neue Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG). Das Gesetz verfolgt die abfallpolitische Zielkonzeption die Möglichkeiten der Vermeidung und Verwertung von Abfällen auszuschöpfen, um im Ergebnis möglichst wenige Abfälle umweltverträglich beseitigen zu müssen. Vor diesem Hintergrund werden den Abfallerzeugern-/Abfallbesitzern drei Grundpflichten auferlegt:

1. die Grundpflicht zur Abfallvermeidung
2. die Grundpflicht zur Abfallverwertung und
3. die Pflicht zur Abfallbeseitigung.

Besondere Schwerpunkte zur Entwicklung der Abfallwirtschaft sind:

- Errichtung und Betrieb einer Restabfallbehandlungsanlage im Überseehafen Rostock
- Umsetzung der Forderungen gemäß TA-Siedlungsabfall bei der Nachsorge auf der Deponie Parkentin
- Überwachung und Nachsorge der stillgelegten Altanlagen Dierkow, Diedrichshagen, Warnemünde und ehemalige Hafendeponie im Überseehafen
- Ausgestaltung und Erhalt der abfallwirtschaftlichen Infrastruktur bei Gewährleistung der kommunalen Einflussnahme
- Abfallentsorgungsplanung, einschließlich der Übergangslösung bis zur Inbetriebnahme der Restabfallbehandlungsanlage
- abfallwirtschaftliche Überwachung und Koordinierung der kommunalen Abfallentsorgung
- Förderung von Abfallvermeidungs- und -verwertungsverfahren.

Planerische Grundlage für die abfallwirtschaftlichen Vorhaben der Hansestadt Rostock ist das Abfallwirtschaftskonzept vom 02.04.2003 und dessen kontinuierliche Fortschreibung. Zur primären Pflichtaufgabe zählt somit die Gewährleistung der Entsorgungssicherheit, das bedeutet Sicherstellung der Abfallentsorgung für Abfälle zur Verwertung und Abfälle zur Beseitigung aus Haushaltungen bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben des Bundes und des Landes unter Beachtung der dabei entstehenden Kosten.

Grundlage für die Darstellung der Abfallmengen sowie der Abschätzung der Prognosen sind die von der Hansestadt Rostock, als öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger, erstellten Abfallbilanzen sowie die Auswertung der durchgeführten Hausmüllsortieranaysen.



Tabelle 69 | Bilanzen und Prognosen der Abfallarten

Jahr Einwohner	2001 200.013 <sup>1)</sup>		2002 198.605 <sup>1)</sup>		2007 194.200 <sup>2)</sup>		2012 190.400 <sup>2)</sup>	
	t	kg/E*a	t	kg/E*a	t	kg/E*a	t	kg/E*a
Abfallart								
Haus- u. Geschäftsmüll	51.494	257,5	49.383	248,7	45.000	231,7	45.000	236,3
Sperrmüll (AzV)	17.889	89,4	16.392*	82,5	16.500*	85,0	16.000	84,0
Straßenkehricht incl. Papierkörbe (AzV)	7.855*	39,3	7.218*	36,3	9.000*	46,3	9.000*	46,6
Gemischte Siedlungs- abfälle gesamt	77.238	386,2	72.993	367,5	70.500	363,0	70.000	366,9
Abfälle zur Verwertung	45.925	229,6	45.962	231,4	47.250	243,3	48.950	257,7

Abfälle zur Verwertung: Papier/Pappe, Glas, Leichtverpackungen, Alttextilien, Schrott, E-Schrott, Bioabfälle, Grünschnitt, Kühlgeräte

\* Abfälle werden sortiert bzw. verwertet

<sup>1)</sup> Statistisches Landesamt M-V (Stand 30.06.2003)

<sup>2)</sup> Prognose Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK (Stand Juni 2002)

Die Hansestadt Rostock ist grundsätzlich für die Erfassung, den Transport und die weitere Entsorgung der in ihrem Gebiet anfallenden gemischten Siedlungsabfälle (Abfälle zur Beseitigung aus Haushaltungen und anderen Herkunftsbereichen) und damit auch für die erforderliche Entsorgungslogistik eigenverantwortlich.

Die abfallwirtschaftliche Infrastruktur wird durch die Hol- und Bringsysteme für die Haus- und Geschäftsmüllfassung sowie der Erfassung verwertbarer Abfälle in Haushalten sichergestellt.

Näheres dazu regelt die in der Hansestadt Rostock gültige Abfallsatzung.

In Rostock wurden 2001 rd. 60 % der Abfälle aus privaten Haushalten stofflich verwertet oder vorbehandelt. Nicht vermeid- und nicht verwertbare Abfälle wurden bis 30.06.2002 auf der Deponie Ihlenberg abgelagert. Ab dem 01.07.2002 erfolgt die Entsorgung auf der Deponie Rosenow.

Künftig soll die Abfallentsorgung durch die Restabfallbehandlungsanlage (RABA) erfolgen.

Die Verschiebung des Inbetriebnahmezeitpunktes zum 01.06.2005 wurde der Hansestadt Rostock seitens der EVG mbH angezeigt, so dass sich aus heutiger Sicht bereits abzeichnet, dass die Aufnahme des Probebetriebes der RABA verschoben wird. Demzufolge wurden für den Übergangszeitraum vom 01.07.2002 bis 31.10.2004 die Deponiekapazitäten erneut öffentlich ausgeschrieben. Den Zuschlag erhielt die OVVD GmbH. Somit werden die Abfälle für eine Übergangsfrist vom 01.07.2002 bis 30.10.2004 auf der Deponie Rosenow abgelagert.

#### 14.9.2 Abfallwirtschaftliche Anlagen

In der Hansestadt Rostock sind ausreichend Kapazitäten zur Vorbehandlung der Abfälle vorhanden.

Nachstehend sind die Abfallentsorgungsanlagen aufgeführt, die in der Entsorgungsregion betrieben werden. Hierzu zählen insbesondere:

- Aufbereitungs- und Sortieranlagen
- Verwertungsanlagen

- Anlagen zur Schadstoffaufbereitung/ Schadstoffzwischenlager.

Davon befinden sich 29 Anlagen im Stadtgebiet der Hansestadt Rostock (überwiegend im Osten) und eine in Parkentin (Landkreis Bad Doberan). Diese abfallwirtschaftlichen Anlagen dienen u. a. der Sortierung von Wertstoffen und Gewerbeabfällen, dem Bauschuttrecycling, der Kompostierung, der Behandlung von Elektronikschrott und Kühlgeräten, der Autowrackentsorgung sowie der sachgerechten Entsorgung besonders überwachungsbedürftiger Abfällen.

Das Spektrum der **Abfallentsorgungsanlagen** umfasst gegenwärtig folgende Arten<sup>36</sup>:

- Anlage zum Sortieren von DSD-Material
- Anlage zum Sortieren von Papier und Pappe
- Anlage zum Sortieren von Gewerbeabfall, Sperrmüll
- Anlage zum Sortieren von Bau- und Gewerbeabfall
- Bauabfallbehandlungsanlage (Brechen) Bauabfallentsorgungsanlagen
- Bauabfallbehandlungsanlage (ZL gemischte Bauabfälle)
- 3 Bauabfallbehandlungsanlage (Brechen)
- 2 Bauabfallbehandlungsanlage (Sortieren/ Brechen/Aufbereitung Bodenaushub)
- CPB für besonders überwachungsbedürftige Abfälle
- Vakuumdestillationsanlage für fotochemische Bäder
- 2 Anlage zur Aufbereitung von Altholz
- Anlage zur Behandlung von E-Schrott und Zwischenlager für Kühlgeräte
- Anlage zur Behandlung von Kühlgeräten einschließlich E-Schrott
- Kompostierungsanlagen (Herhofsyst<sup>37</sup>)
- 3 Altautoverwertungsbetriebe
- Zwischenlager für Altöl
- 2 Zwischenlager für besonders überwachungsbedürftige Abfälle
- Trockenaufbereitungsanlage für Kunststoffe
- Anlage zur Behandlung von PET-Abfällen
- Anlage zur Aufbereitung von Papier u. Be-reitst. Datenträgern
- Zwischenlager für Batterien
- Abfallumschlagstation
- Zwischenlager für Sonderabfälle mit Behandlungsanlage

### 14.10 Ablagerungen

Als Fläche für Ablagerungen sind im Flächennutzungsplan die Spülfelder nordöstlich des Über-seehafens dargestellt (rund 150 ha). Die Spülfelder sind hafenseitig notwendige Einrichtungen zur Behandlung des Baggergutes, das beim Ausbau und der Unterhaltung der Zufahrten, Liegeplätze und Becken entsteht.

Durch die ordnungsgemäße Lagerung und Verarbeitung in dieser Klassier- und Absetzanlage Schnatermann ist in Rostock eine beispielhafte Lösung für den Umgang mit Baggergut entwickelt worden.

<sup>36</sup> Abfallwirtschaftsplan M-V 09/2002

<sup>37</sup> Standort ist im Landkreis Bad Doberan



## 15. Grünflächen



## 15.1 Allgemeine Darstellungen

Unter Grünflächen im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB sind solche Flächen zu verstehen, die in bebaute Gebiete eingegliedert oder ihnen zugeordnet sind und daher unmittelbar städtebauliche Bedeutung haben. Sie sollen vor allem der Auflockerung und Gliederung der Baugebiete, der Naherholung der Bewohner wie auch der Verbesserung des Kleinklimas dienen.

Entsprechend dem planerischen Konzept werden die Grünflächen nach ihrem vorgesehenen Nutzungszweck konkretisiert. Es erfolgt eine Ausweisung städtisch geprägter Grünflächen wie Strand, Parkanlagen, Friedhöfen, Dauerkleingärten und Spiel- und Sportanlagen sowie naturnaher Grünflächen, die besonders unter ökologischen Aspekten von Bedeutung sind.

Grünflächen in Baugebieten und an Verkehrsanlagen werden aufgrund ihrer geringen Größe oder ihrer überwiegend baulich geprägten

Funktion (Stadtplätze, Grünstreifen an der Autobahn) der jeweiligen Baufläche zugeordnet.

Untrennbare Bestandteile des Grünsystems der Stadt sind der Wald (Punkt 15), die Flächen für die Landwirtschaft (Punkt 16) und das Gewässersystem (Punkt 18). Aufgrund ihrer unterschiedlichen Inhalte und Rechtsfolgen der Darstellung werden sie jedoch in den folgenden Punkten gesondert behandelt.

Die Ziele für die Entwicklung von Natur und Landschaft sind in Leitlinien dargestellt. Im Landschaftsplan der Hansestadt Rostock zeigt die Karte Landschaftsraumkonzept das Grundgerüst des Grünsystems der Stadt und macht somit den Flächenanspruch für Natur und Landschaft deutlich, der im Flächennutzungsplan umgesetzt wird. Die planerische Ausformung der konkreten Maßnahmen erfolgt in der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes.



## 15.2 Gesamtstruktur

Eine reiche Ausstattung mariner und terrestrischer Naturräume von der Ostseeküste über das ausgedehnte Waldgebiete der Rostocker Heide bis zum prägenden Niederungsgebiet der Warnow bestimmt das Grünsystem der Stadt.

Das Angebot an innerstädtischen und stadtnahen Freiflächen ist von großer Bedeutung für die Attraktivität einer Stadt und die Wohnzufriedenheit ihrer Bevölkerung.

Das Grünflächenangebot der Stadt, das Flächen für die unterschiedlichsten Nutzungszwecke umfasst, ist nur dann sinnvoll, wenn es seine

Fortsetzung in und Verzahnung mit der Umlandzone der Stadt findet. Ein vernetztes Grünsystem zur Freiraumsicherung in der Achse der Warnowniederung und der Ost-West-Achse von der Rostocker Heide bis zum LSG Kühlung ist unzerschnitten zu erhalten bzw. schrittweise wiederherzustellen und erlebbar zu machen.

Nutzungsübergreifende Räume wie die Grünzüge und Grünverbindungen, die begrünten Stadtplätze, die Grünflächen in Baugebieten und die Grünflächen an Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen prägen die Struktur der Grünflächen im Stadtgebiet.

**Grünzüge und Grünverbindungen** sind wichtige Strukturelemente sowohl in Bezug auf die Gesamtstadt als auch auf den innerstädtischen Grünverbund.

Während den Grünzügen entsprechend ihrer Größe (mind. 30-40 m, optimal 200-300 m Breite) die unterschiedlichsten Funktionen wie z. B. Spiel-, Sport-, Verweilbereiche, Kleingärten ein- bzw. angelagert sein können, stellen Grünverbindungen ausschließlich attraktive und gefahrlose Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer dar, die beidseitig begrünt sind.

Wichtige Anlagen sind:

- Bahnhofsanlage Warnemünde/Am Strom/Leuchtturm/Seepromenade
- Lichtenhäger Brink
- Hamburger Straße
- Südring (E.-Schlesinger-Straße/Klinikum Süd)
- Parkstraße (Am Röper/Graf-Lippe-Straße)
- Reiferbahn
- Uferpromenade Gehlsdorf

Folgende Anlagen sind schwerpunktmäßig stärker zu entwickeln:

- Groß Klein (Unterwarnow/Gerüstbauerring/Schiffbauerring)
- Schmarl (Kolumbusring)
- Reutershagen (Goerdeler Straße)
- Stadtmitte (östlich der Bahnofsstraße/E.-Barlach-Straße)
- Brinckmansdorf (Robert-Beltz-Weg/Tessiner Straße)
- Dierkow (Dierkower Damm/Lorenzstraße/Dierkower Allee)
- Toitenwinkel (Dierkower Moorwiesen/Schärferteich/Hölderlinweg/A.-Schweitzer-Straße/Toitenwinkler Allee)

**Begrünte Stadtplätze** nehmen eine Sonderstellung ein. Als Produkt bewusster und gewachsener Stadtentwicklung haben sie ihre Bedeutung vorrangig als Element der Stadtgestaltung.

Inmitten dicht besiedelter Stadtteile und geprägt durch die unterschiedlichste Ausgestaltung stellen sie Stadträume des Sich-Begegns und Verweilens dar.

Wichtige begrünte Stadtplätze sind:

- Universitätsplatz,
- Schillerplatz,
- Alter Markt,
- Ziegenmarkt,
- Doberaner Platz,
- Wiener Platz,
- Gertrudenplatz,
- Margaretenplatz,
- Georgienplatz,
- Kirchplatz Gehlsdorf.



Wichtig für die Stadtstruktur und die Wohnzufriedenheit sind **Grünflächen** wie Spielflächen und Hausgärten **innerhalb der einzelnen Baugebiete**. Städtische Satzungen greifen bei neuen Bauvorhaben regulierend ein.

**Grünflächen in Verkehrsräumen** sind ein wichtiger Bestandteil des Grünsystems. Hier sind vor allem die Straßenbaum- bzw. Alleenbepflanzungen mit ihrer multifunktionalen Bedeutung (Kleinklima, Charakterprägung des Gebiets, Grünverbund, Verkehrsführung) hervorzuheben.

Die bedeutendsten Alleen sind u.a.:

- die 4-reihigen Alleen Tschairowskistraße und Schillingallee,
- die 3- und 4-reihige Allee E.-Heydemann-Straße,
- die 2-reihigen Alleen Dänische Straße, Paschenstraße und Dethardingstraße.

Insgesamt gibt es in der Hansestadt Rostock (Stand 1998) im Stadtgebiet 9.791 Straßenbäume. Diese sind im Baumkataster erfasst.

Die **erholungsrelevanten Freiflächen** sind im Sinne der Erholungsvorsorge für die Gesamtbevölkerung zu erhalten und zu entwickeln. Für eine landschaftsgebundene Erholung sind die verfügbaren Freiflächen aufzuwerten und entsprechend der verschiedenen Nutzungsansprüche zu gestalten.



In Vertiefung des Landschaftsplanes ist eine Erholungsentwicklungsplanung zu erarbeiten, welche sich aus verschiedenen untersetzenden Einzelplanungen zusammensetzen soll (z. B. Spielbereichsentwicklungsplan, Kleingartenentwicklungsplan, Sportstättenentwicklungsplan usw.).

Bei den erholungsrelevanten Freiflächen kann man zwischen **allgemein nutzbaren, öffentlichen Freiflächen** wie z. B. Parks, Grünzügen, Grünverbindungen, Wäldern, Stränden, begrünten Stadtplätzen, Teilflächen des unmittelbaren Wohnumfeldes und den **speziellen, zweckgebundenen Freiflächen** unterscheiden. Zu diesen gehören z. B. Spiel- und Sportflächen, Campingplätze, Freibäder, Kleingartenanlagen, Friedhöfe und Sonderparks (Zoo, Botanischer Garten, Klinikparks, Privatgrünflächen). Diese Freiflächen unterliegen zeitlichen und/oder inhaltlichen Nutzungsbeschränkungen bzw. ist der Personenkreis der Nutzungsberechtigten eingeschränkt.

Von besonderer Bedeutung für die Erholung sind die **wohnungsnahen Freiflächen** (Wohnumfeld) mit den Alltagsbedürfnissen entsprechenden Angeboten für Spiel, Sport und Erholung und Kommunikation.

Neben dem unmittelbaren Wohnumfeld sind die **stadtteilnahen Freiflächen** für die Kurzzei-

terholung von Bedeutung. Sie liegen im Einzugsbereich von ca. 1.600 m, d.h. sie sind fußläufig in ca. 15 bis 30 Minuten erreichbar. In der Regel handelt es sich bei diesen Freiflächen um Parks und begrünte Stadtplätze.

Für die Halb- und Ganztagerholung werden die **siedlungsnahen Freiflächen** genutzt. Die gewünschten Aktivitäten im Freien setzen eine erlebnisreiche Landschaft voraus. Das Angebot für die Rostocker Bevölkerung an großräumigen erholungsrelevanten Freiflächen ist gegenwärtig als gut zu bezeichnen. Bevorzugte Gebiete sind die Ostseestrände und die Rostocker Heide.

In der Hansestadt Rostock ist insbesondere die Erholungseignung der großen zusammenhängenden Agrarlandschaften westlich von Lichtenhagen, Lütten Klein und Evershagen, im Süden der Stadt sowie zwischen Gehlsdorf und Krummendorf und im Bereich Stuthof durch eine Verbesserung der wegemäßigen Erschließung für Wanderer, Radfahrer und Reiter zu steigern.

Die Landschaften sind durch Maßnahmen der Flurgestaltung (Hecken, Wege, Flurgehölze, Öffnung verrohrter Fließgewässer, Ackerrandstreifen) aufzuwerten.

Wohnungsnahen Freiflächen und stadtteilnahen Freiflächen sind durch Grünverbindungen zu vernetzen.



In allen Planungen, besonders in städtebaulichen Rahmenplänen, Bebauungsplänen und Wohnumfeldprogrammen ist dem Aspekt der Erholungsnutzung der Freiflächen Rechnung zu tragen.

Erforderlich ist die Schaffung eines naturschonenden und gleichzeitig funktionierenden

Infrastrukturnetzes für die speziellen Erholungsbelange. Der Landschaftsplan zeigt Erholungsschwerpunkte und wichtige Wegeverbindungen mit Zielpunkten für die Erholung.

### 15.3 Parkanlagen, Zoo

Parkanlagen sind Grünflächen mit besonderer landschaftsgestalterischer und gartenkünstlerischer Qualität.

Die Gestaltung der Parke ist nach Art ihrer Entstehung, den naturräumlichen Bedingungen, der städtebaulichen Zuordnung und inneren Funktion sehr vielfältig. Die breite Palette unterschiedlicher Nutzungsansprüche von Biotop- und Artenschutz über Erholung (aktiv und passiv) bis zur ästhetischen Stadtgestaltung und Repräsentation muss bei der Entwicklung in ausgewogenen Kompromisslösungen ihren Niederschlag finden.

Parkanlagen genießen grundsätzlich Bestandschutz. An stadtstrukturell erforderlichen und naturräumlich geeigneten Standorten sind weitere Parkanlagen zu errichten. Parkanlagen sind untereinander sowie mit den anderen Bestandteilen des Grünsystems zu vernetzen, insbesondere durch Grünzüge und Grünverbindungen. Sie sollen als Zentren aktiver und passiver Erholung entwickelt werden.

Die **Parkanlagen** werden in **öffentliche, uneingeschränkt zugängliche Parke** und **Sonderparke** mit eingeschränkter Zugänglichkeit unterteilt.



Für die Erhaltung und Sanierung einer Vielzahl der städtischen Parkanlagen wurden und werden »Parkpflegewerke« aufgestellt und ständig aktualisiert.

Für weitere Parkanlagen besteht die Notwendigkeit der Erarbeitung von Entwicklungskonzepten.

**Neue Parkanlagen** werden vorrangig den Siedlungsschwerpunkten zugeordnet, wie z. B. die

Parke Dierkow/Toitenwinkel und Schmarl/Groß Klein/Dänenberg. Bei Neuanlage und Umgestaltung werden besonders geänderte Nutzungsansprüche der Bevölkerungsgruppen und ökologische Gesichtspunkte berücksichtigt.

Der Bestand an stadtstrukturell wichtigen Parkanlagen und vorgesehene Planungen in der Hansestadt Rostock stellen sich wie folgt dar:

Tabelle 70 | Parkanlagen

Stadtteil	Flächenname	Fläche in ha	
		Bestand	Planung
1	<b>Küstenpark Warnemünde</b>	4,2	
	separater Teil der einstigen geschlossenen Kurparkanlage integrierter Spielbereich (Aranka-Wiese)		
	<b>Kurpark Warnemünde</b> , Baudenkmal Erholungspark in Strandnähe, Rekonstruktion mit historischem Bezug	4,4	
	ruhige Erholung und Einordnung von Kinderspiel und Freizeitsport		
	<b>Kurhausgarten</b> , Baudenkmal	1,1	
	Konzertgarten		
	<b>Stephan-Jantzen-Park</b>	2,8	
	ehemaliger Friedhof Warnemünde		
	<b>Park Stoltera</b>		22,4
Erholungspark in Strandnähe			
4/5	<b>Park Lichtenhagen</b>	34,5	
	Wohngebietspark mit ländlichem Charakter integrierte Kleingartenanlage, Sportfläche und geschützter LB		
4	<b>Park Lütten Klein</b>	53,6	
	Wohngebietspark, Kinderspiel, Jugendtreff, Rodelberg, integrierte Kleingartenanlage und Sportanlagen		
	Rekonstruktion des Parks mit Sanierung des Schmarler Baches erforderlich Erweiterungsflächen prüfen		
5	<b>Park Evershagen</b>		32,0
	Planung in Zusammenhang mit geplanter Parkanlage Evershagen Süd		
	Wohngebietspark mit Erholungs-, Spiel- und Sportfunktion		
	Mühlenteich (Angelmöglichkeit) z. T. Altlastenstandort => Nutzungseinschränkung		
6	<b>Warnowiederungspark Schmarl/Groß Klein</b>	120,0	
	Wohngebietspark mit Niederungscharakter als Nachnutzung der IGA mit südl. Erweiterung		
	angrenzender Messestandort, Integration des Museums Ostseeschiffahrt Spiel und Sport im Randbereich		
	Bestandteil des geplanten LSG »Schmarler Niederung«		
7	<b>Schwanenteichpark Reutershagen</b> , Baudenkmal	12,5	
	Wohngebietspark mit kleinem Japanischen Garten, größere Teichanlage Kunsthalle mit Außenausstellung		
8	<b>Barnstorfer Anlagen</b>	28,0	
	multifunktionale Parkanlage mit regionalem Einzugsbereich, Nähe zum Zoo und zum Ostseestadion		
	Kinderspiel, Verkehrsgarten, Sportanlage, Freiluftveranstaltungen Integration von Gastronomie und Schaffung einer Spiellandschaft		
	Beachtung der Waldfläche mit ihrem Schutzstatus nach LWaldG M-V		
9	<b>Kringelgrabenpark Südstadt</b>	24,7	
	Wohngebietspark entlang des Kringelgrabens Jugendtreff, Kinderspiel und Angelmöglichkeit, Sportanlage		
10	<b>Lindenpark-Kröpeliner Tor-Vorstadt</b> , Baudenkmal mit Jüdischem Friedhof	16,9	
	ehemaliger »Alter Friedhof«, sehr alter Baumbestand, Spielplätze		

Stadtteil	Flächenname	Fläche in ha		
		Bestand	Planung	
11	<b>Wallanlagen</b> , einschließlich Fischerbastion und Rosengarten	13,8		
	Denkmalbereich Stadtbefestigungen, historische Anlage mit Teufelskuhle und Wallgraben, wertvoller Baumbestand, Spielplätze, Jugendtreff			
	Umsetzung der denkmalpflegerischen Zielstellung und Sanierung des Wallgrabens erforderlich			
12	<b>Wossidlopark Brinckmansdorf</b>	2,6		
	kleiner Wohngebietspark mit Freizeitangebot vorrangig für Jugendliche Skateboardbahn, Basketball, Fußball			
	<b>Stadtpark Brinckmansdorf</b>	29,8		3,8
	Park mit Waldcharakter			
	öffentliches Grün mit Waldflächen (Cramonstannen) Beachtung der Waldfläche mit ihrem Schutzstatus nach LWaldG M-V			
13/14	<b>Wohngebietspark Dierkow/Toitenwinkel</b>		37,9	
	Entwicklung eines Wohngebietsparks mit Flächen für Sport und Spiel Festwiese, Rodelberg			
	ruhige Erholungsnutzung mit Integration GLB und der Kleingärten			
15	<b>Niederungspark Gehlsdorf</b>		41,1	
	derzeit Altlastenstandort (Deponie) Beobachtung und Beprobung			
	<b>Mönnichpark Gehlsdorf</b>	2,0		
	kleiner Wohngebietspark sehr alter Baumbestand, Kinderspiel im Randbereich			
	<b>Gehlsdorf Nordrand</b>			9,1
	geplanter Wohngebietspark			
	<b>Summe</b>			<b>350,9</b>

Tabelle 71 | Sonderparks

Stadtteil	Flächenname	Fläche in ha	
		Bestand	Planung
8	<b>Zoologischer Garten</b> , Baudenkmal städtische Einrichtung mit regionaler Bedeutung mit ehemaligem Dendrologischem Garten	58,5	23,0
	stufenweise Erweiterung bis an Westfriedhof unter Beachtung des Waldes mit seinem Schutzstatus nach LWaldG M-V		
	Verbindung Ost- und Westteil, Erweiterung Parkplatzangebot gastronomische Einrichtungen, Kinderspiel, Zooschule		
10	<b>Botanischer Garten</b> , Baudenkmal Einrichtung der UNI Rostock mit regionaler Bedeutung	12,6	4,4
	floristische Besonderheiten		
15	<b>Krankenhausanlage und Klinikpark Gehlsdorf</b> , Baudenkmal	18,8	0
	wertvoller Baumbestand		
<b>Summe</b>		<b>89,9</b>	<b>27,4</b>

Im Flächennutzungsplan sind insgesamt 421 ha Grünflächen mit der Zweckbestimmung »Park« dargestellt. Durch die Einbeziehung unterschiedlicher Nutzungen (z. B. Kleingärten,

Sportflächen bzw. naturnahe Grünflächen) in die Parkkonzepte weichen die Flächenangaben von Tabelle 70 und Tabelle 71 von der Flächenbilanz des Flächennutzungsplanes ab.

## 15.4 Kleingärten

Ein Kleingarten ist eine Grundstücksfläche, die kleingärtnerisch genutzt wird und in einer Kleingartenanlage liegt. Wesensmerkmal des Kleingartens ist die Nutzung fremden Landes (i. d. R. aufgrund eines Pachtvertrages).

Nicht zu den Kleingärten zählen Eigentümergärten, Wohnungsgärten, Arbeitnehnergärten, Gärten für bestimmte Gartenbauerzeugnisse und Grabeland.

Eine Kleingartenanlage fasst mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen (z. B. Wegen, Spielflächen, Vereinshäusern) zusammen.

Kleingartenanlagen stellen einen nicht unwesentlichen Bestandteil des Grünsystems der Stadt dar. Sie zählen zu den Vorsorgeräumen für die Entwicklung von Natur und Landschaft. Als Grünflächen mit einer Vielfalt an Vegetation und Nutzung sind sie sowohl von stadtgestalterischer als auch von stadthygienischer Bedeutung (Frischluffproduktion, Staubfilterung und -bindung.)



Gerade in dicht bebauten Stadtgebieten wird der Kleingarten als wohnungsergänzender Freiraum betrachtet, dient er der Verbesserung der Lebensqualität. Einen hohen Stellenwert besitzen auch die Pflege sozialer Kontakte und das gefahrlose Kinderspiel.

**Die älteste Kleingartenanlage** in Rostock ist die 1893 entstandene Anlage »Kommerzienrat Scheel«. Die Entstehung der Kleingärten kann an Hand der Gründungsjahre der Vereine (die heute noch existieren) annähernd nachvollzogen werden. Von 1900-1920 entstanden 7 Anlagen, von 1921-1930 9 Anlagen, von 1931-1940 entstanden 16 Anlagen (Weltwirtschaftskrise), von 1941-1950 27 Anlagen (Nachkriegszeit),

1951-1960 3 Anlagen, 1961-1979 7 Anlagen, 1971-1980 30 Anlagen und von 1981 bis zum Ende der DDR-Zeit 35 Anlagen. Diese, in den 70er und 80er Jahren entstandenen Anlagen, sind größtenteils große, geschlossene Komplexe mit zum Teil sehr hoher Parzellenzahl bzw. konzentrierter Aneinanderreihung von mehreren Anlagen am Stadtrand. In einigen Fällen kam es zur Inanspruchnahme ökologisch wertvoller Landschaftsbereiche wie Niedermoor und Hanglagen.

Zurzeit sind **154** Kleingartenanlagen in der Kategorienliste zur Bestandssicherheit Kleingartenanlagen mit einer Fläche von ca. 650 ha für mehr als 15.700 Parzellen enthalten. Diese Flächen werden, abgesehen von denen, die entsprechend der Kategorienliste für eine bauliche oder anderweitige Nutzung vorgesehen sind, als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlagen dargestellt.

Weiterhin gibt es Kleingartenanlagen, die nicht im Verband der Gartenfreunde e.V. organisiert, sondern als Vereine selbständig sind. Hierzu gibt es keine aktuelle Übersicht. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan ebenfalls als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingärten dargestellt. Bei der Darstellung werden benachbarte Kleingartenanlagen zu einer Fläche zusammengefasst und mit nur einem Symbol versehen. Die Flächenangaben in der Flächenbilanz beziehen sich auf die Darstellungen im Flächennutzungsplan, so dass Abweichungen von den tatsächlichen Größen der Anlagen auftreten können. Insgesamt sind 684 ha als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten im Flächennutzungsplan dargestellt.

Ziel der Ausweisung von Kleingartenanlagen im Flächennutzungsplan ist der bedarfsorientierte Erhalt von Kleingärten in der Hansestadt Rostock. Abstimmungen mit dem Verband der Gartenfreunde e.V. und vergleichende Bedarfsermittlungen haben ergeben, dass trotz Inanspruchnahme von Kleingartenflächen für andere Nutzungen kein Bedarf für die Neuausweisung über die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Ersatzflächen in der Nobelstraße und in Kassebohm besteht.

Die Einzelmaßnahmen und Vorschläge zur Bestandserhaltung und Sanierung der Kleingartenanlagen sind dem Landschaftsplan zu entnehmen. Die Funktionsvielfalt (Erholung, Stadtgliederung, Stadthygiene, Lebensraum) soll gesichert werden. Zu verstärken sind die Bemühungen zu mehr Umweltverantwortung und zur öffentlichen Zugänglichkeit der Anlagen. Schwerpunkt ist die Erhaltung der Flächennutzung im Sinne des Bundeskleingartengesetzes.



## 15.5 Friedhöfe

Friedhöfe sind Kulturstätten mit vielfältigen Aufgaben als Kommunikations- und Begegnungsstätte, als stadtgestalterisches Element und Träger von Stadt- und Kulturgeschichte. Als Grünanlagen sind sie ein wichtiger Bestandteil des Grünsystems der Stadt.

In der Hansestadt Rostock gibt es 6 Friedhöfe, die bewirtschaftet werden sowie 2 Ehrenanlagen. Der Friedhof Gehlsdorf ist seit 2000 als Bestattungsstätte aufgehoben. Die Fläche wird in die geplante Parkanlage nördlich der Rostocker Straße integriert.

Tabelle 72 | Friedhöfe

Stadtteil	Flächenkennziffer	Flächenname	ha	
			Bestand	Planung
<b>Kommunale Friedhöfe</b>				
1	FRD.1.1	Neuer Friedhof Warnemünde (Bestattungen seit 1920)	4,9	
8	FRD.8.1	Neuer Friedhof Rostock (Bestattungen seit 1912)	45,4	
	FRD.8.2	Westfriedhof Rostock (Bestattungen seit 1977)	18,4	15,0
11		Soldatenfriedhof Puschkinplatz	0,8	
<b>Kirchliche Friedhöfe</b>				
9	FRD.9.1	Friedhof Biestow	1,9	
14		Friedhof Toitenwinkel	1,5	
<b>Summe</b>			<b>72,9</b>	<b>15,0</b>

Tabelle 73 | Ehrenanlagen

Stadtteil	Flächenkennziffer	Flächenname	ha	
			Bestand	Planung
10	PRK.10.1	Jüdischer Friedhof im Lindenpark	0,3	
11		Soldatenfriedhof Puschkinplatz	0,8	
<b>Summe</b>			<b>1,1</b>	

Für die kommunalen Friedhöfe gilt in der Stadt das Prinzip des Zentralfriedhofes. Dieses ist sowohl der Flächeneignung, der historischen Entwicklung als auch dem Bewirtschaftungskostenfaktor geschuldet.

Die kommunalen Friedhöfe, auf denen Bestattungen durchgeführt werden, sind an den ÖPNV gut angebunden. In Abhängigkeit von ihrer Größe, der Art ihrer Gestaltung sowie der Lage im Randbereich der Wohngebiete eignen sich die Friedhöfe in eingeschränktem Umfang auch für die Erholung. Der oft wertvolle Baumbestand, die relative Ungestörtheit und das ausgebaute Wegenetz bieten gute Voraussetzungen für die ruhige Erholungsnutzung.

Deshalb ist vorgesehen, alle vorhandenen Grünflächen, vor allem den Gehölzbestand und die ökologisch wertvollen Biotope auf allen Friedhöfen zu erhalten.

Genauere Aussagen zur Bestandserfassung und Bedarfsermittlung, Umgestaltungsvorschläge und Aussagen zu Erschließung und Parkplätzen enthält der Friedhofsentwicklungsplan für den Zeitraum bis ca. 2010.

Für die Ausweisungen des Flächennutzungsplans ist die Sicherung der Erweiterungsflächen Westfriedhof relevant.



## 15.6 Sport- und Spielplätze

Die Hansestadt Rostock verfügt über 186 öffentliche Spiel- und Freizeitspielflächen einschließlich Jugendtreffs mit einer Gesamtfläche von 198.822 m<sup>2</sup> (Stand April 1998).

Aufgrund ihrer großen Anzahl und dem Fehlen von Anlagen mit gesamtstädtischer Bedeutung werden im Plan keine **Spielplätze** gesondert dargestellt. Sie sind aufgrund ihrer allgemeinen

Zulässigkeit in Wohnbauflächen, Gemischten Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen, entsprechenden Sondergebieten und Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Sport und Parkanlagen möglich.

Für private Flächen liegen keine Flächenangaben vor. Die Landesbauordnung schreibt vor, dass bei Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei

bis zu fünf Wohnungen auf dem Baugrundstück eine Spielfläche für Kleinkinder, bei Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen eine Kinderspiel- und Freizeitfläche bereitzustellen und zu unterhalten ist.

Beschaffenheit und Größe der Spielplätze regelt die städtische Spielplatzverordnung.

Bei Spielplätzen wird nach Art der Ausstattung zwischen Gerätespielplätzen, Sonderformen (z. B. Robinson-, Bau- und Abenteuerspielplätze, Wasserspielplätze, Sandkästen), Freizeitspielanlagen mit Ballspielplätzen und speziellen Kleinsportflächen (z. B. Streetball, Skateboard, Tischtennis, Rollschuhlauf, Minigolf u. ä.) sowie den so genannten Jugendtreffs (mit Sitzbereich und mit jugendgemäßen Spiel- und Sportgeräten ausgestattet) unterschieden.

Bestehende Spielplätze- und Freizeitspielanlagen sind zu erhalten und ordnungsgemäß zu pflegen. Eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Freiflächen für Spielen und spielerisches Sporttreiben in funktionellem Zusammenhang mit anderen Grün- und Freiflächen ist zu sichern.

Im Zuge der Stadtentwicklung, mit zunehmender Bebauungs- und Verkehrsdichte gingen die ursprünglichen Spielräume der Stadt wie Straßen, Höfe, Plätze, stadtnahe Wiesen und Felder immer mehr verloren. Die Natur oder großzügig gestaltete, naturnahe Spielflächen stellen die optimalen Spielplätze dar. Dieser Aspekt ist wichtiges Kriterium bei der Standortwahl, der Größe, Ausstattung und Gestaltung. Die steigende Nachfrage nach Gestaltungsmöglichkeiten für die Freizeit, ein erhöhtes Gesundheitsbewusstsein und der Wunsch nach aktivem Erleben spiegeln sich in einem steigenden Flächenbedarf wieder.

Die Anordnung von bedarfsgerechten Spielbereichen für alle Altersgruppen in einem Netz innerhalb der Stadt ist Inhalt eines Spielbereichsentwicklungsplanes für die Hansestadt.

Als wesentliche Problembereiche hinsichtlich der bedarfsgerechten Ausstattung mit Spielflächen sowie deren Spielwert (Lage, Lärmbelastigung, Abgasbelastung) können nach grober Ersteinschätzung die Stadtteile Stadtmitte und Kröpeliner Tor-Vorstadt benannt werden.

Problematisch ist, dass in den neu geplanten Wohngebieten der Freiraumnutzung zu wenig Bedeutung beigemessen wird. Die wenigen Freiflächen lassen viele Freiraumnutzungen wie auch Spielbereiche nicht mehr zu.

Detaillierte Hinweise zur Standortwahl und Ausstattung enthält der Landschaftsplan.



Folgende Entwicklungstendenzen für Spielbereiche sind anzustreben:

- weniger, aber qualitativ hochwertige große öffentliche Spielbereiche
- stärkere Nutzung von Stadtplätzen, Wohnstraßen und Grünzügen für Spielelemente
- Multifunktionalität der Grünflächen, Nutzbarkeit für neue Spiel- und Freizeittrends
- stärkere Einbindung in das Grün-, Fuß- und Radwegesystem
- Ausweisung unter Beachtung der Einzugsbereiche
- ausreichende Entfernung von schädlichen Immissionen und Gefahrenquellen bzw. entsprechende Sicherheitsvorkehrungen
- Doppelnutzung bestehender Freiflächen an Kindereinrichtungen.

Bei den dargestellten **Sportplätzen** handelt es sich primär um größere, in einen öffentlichen Grünzug, Grünanlage oder Parkanlage eingebettete Sport- oder Spielanlagen.



Sportstätten mit überwiegend baulichem Charakter werden als Sondergebiete oder Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen.

Im Rahmen eines Sportstättenentwicklungsplans erfolgt die Ausweisung neuer Sport- und Schulsportplätze nach folgenden Gesichtspunkten:

- Integration in das städtische Grünsystem,
- Zuordnung zu Siedlungsschwerpunkten unter Beachtung der Immissionsrichtwerte,
- Nutzung von Flächenangeboten in Gewerbegebieten oder bereits devastierter Flächen,
- keine Inanspruchnahme ökologisch sowie optisch wertvoller Bereiche.

Schwerpunkte bei der Ausweisung und Neuanlage von Sport- und Spielflächen sind:

- das Sport- und Freizeitzentrum Warnemünde Parkstraße,
- die Sportplätze am Dammerower Weg,
- die Spiel- und Sportbereiche im Niederungspark Groß Klein/Schmarl,
- die Spiel- und Sportbereiche im Wohngebietspark Dierkow/Toitenwinkel,
- die Spiel- und Sportbereiche in den Barnstorfer Anlagen,
- Reitsport in Stuthof und an der Schwaaner Landstasse,
- Langenort Süd,
- Fährhufe Gehlsdorf (Wassersport).
- Darüber hinaus gibt es flächendeckend eine Reihe von Spiel- und Freizeitsportanlagen in Verbindung mit den Schulstandorten.

Die beiden **Grünflächen** mit der Zweckbestimmung **Golf** sind Teilflächen eines 27-Loch-Platzes. Die weiteren Flächen des Platzes befinden sich angrenzend auf dem Gebiet der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen. Dabei umfasst die Darstellung die direkten Spielbereiche sowie alle Randflächen. Die Abstände der Spielbereiche zur nächstgelegenen Wohnbebauung betragen nach ersten Konzeptionen mindestens 100 Meter.



## 15.7 Strand

Eine besondere Stellung im Grünsystem der Stadt nimmt der Ostseeküstenbereich ein. Die Strände vor Warnemünde und Markgrafenheide sind von besonderer Bedeutung für den Bädertourismus, die Naherholung und maritime Erholungsformen.

In diesem ökologisch wertvollen Freiraum müssen die Belange des Küsten- und Naturschutzes sowie der Erholungsnutzung aufeinander abge-

stimmt werden. Dies erfolgt z. B. durch die Einordnung der Wasser- und Segelsportbereiche in weniger sensiblen Bereichen außerhalb der Naturschutzgebiete.

Der Flächennutzungsplan stellt rund 98 ha Strand dar.



## 15.8 Naturnahe Grünflächen

Naturnahe Grünflächen prägen wesentlich das Landschaftsbild.

Sie bilden in der Freiraumstruktur der Stadt ein wichtiges Bindeglied zwischen den Bauflächen und den stark anthropogen beanspruchten Grünflächen einerseits sowie den Flächen für die Landwirtschaft, den Waldflächen und den sensiblen Naturbereichen andererseits.

Durch diese Ausweisung werden Flächen hervorgehoben, in denen die Belange des Natur- und Landschaftsraumes besondere Beachtung finden, ohne den Bezug zur baulichen Nutzung zu verlieren.

Insgesamt sind rund 1.922 ha naturnahe Grünflächen dargestellt.

Naturnahe Grünflächen

- dienen der Ausweisung entsprechender sensibler Bereiche von Natur und Landschaft,
- sind wichtige Elemente der Landschaftsgestaltung z.B durch die Ausweisung der Ränder neuer Wohnbaustandorte wie Lichtenhagen und Biestow,
- wirken als Puffer zwischen sensiblen und störenden Nutzungen und
- erhöhen den Erlebniswert der Landschaft als wesentlichen Aspekt der Erholungsfunktion.

Naturnahe Grünflächen sind Basis für den Aufbau eines vernetzten Systems der Landschafts- und Grünbezüge innerhalb der Stadt und im Übergang in die umgebende Landschaft. Von großer Bedeutung sind dabei alle noch unverbauten Fluss- und Außenküstenabschnitte.



## 16. Flächen für den Wald



## 16.1 Nutzungszweck, Allgemeine Darstellungen

Der Wald mit seiner Funktionsvielfalt gehört als Vorrangraum für die Entwicklung von Natur und Landschaft zum wichtigsten Bestandteil des Grünsystems der Stadt. Der Wald erfüllt eine Vielzahl von Schutzfunktionen, wie die Wasserspeicherung, den Erosionsschutz der Böden/Küstenschutz und den Erhalt von Lebensräumen. Er trägt zur Klimastabilisierung bei, dient dem Schallschutz und der Luftreinhaltung. Der Wald hat neben seiner Holzproduktionsfunktion (nachwachsender Rohstoff) eine umfassende Erholungsfunktion in Großstadtnähe.

Wald im Sinne des Waldgesetzes (§ 2 LWaldG M-V) ist jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche. Waldgehölze sind alle Waldbaum- und Waldstraucharten. Bestockung ist der flächenhafte Bewuchs mit Waldgehölzen, unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung.

Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldwiesen, Lichtungen, Waldpark- und Walderholungsplätze. Als Wald gelten ferner im Wald liegende

oder mit ihm verbundene und ihm dienende Flächen wie insbesondere:

- Wildäsungsflächen und Holzlagerplätze, Pflanzgärten und Leitungsschneisen,
- Weihnachtsbaum- und Schmuckreisigkulturen,
- Teiche, Weiher, Gräben und andere Gewässer von untergeordneter Bedeutung sowie deren Uferbereiche, Moore, Heiden und sonstige ungenutzte Ländereien (Ödflächen).

In Abstimmung mit den Fachämtern wird die Mehrheit flächenrelevanter Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes dargestellt. Im Rahmen des Flächennutzungsplans ist es aber nicht möglich, ein vollständiges Waldkataster zu erstellen, so dass diese Darstellung unvollständig ist.

Der Schutzstatus der einzelnen Waldflächen bleibt davon unberührt. Unabhängig von der Darstellung im Flächennutzungsplan unterliegen die Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung (u. a. Waldumwandlungen, Waldabstandsunterschreitungen und Erstaufforstungen) von Flächen im Sinne des § 2 LWaldG den entsprechenden Abstimmungen und Genehmigungen nach Landeswaldgesetz durch die Forstbehörden.



## 16.2 Bestand

Die Hansestadt Rostock zählt mit ihren Waldflächen in und um die Rostocker Heide zu den derzeit bundesweit fünf größten kommunalen Waldeigentümern.

Die Rostocker Heide ist eines der letzten großen und geschlossenen Waldgebiete an der deut-

schen Ostseeküste und zählt zu den größten Naturreichtümern der Hansestadt.

Die städtische Waldfläche beträgt zurzeit 6.004 ha, davon befinden sich ca. 5.200 ha innerhalb des Rostocker Territoriums. Diese Fläche ist zu fast 100% als Landschaftsschutzgebiet



(LSG »Rostocker Heide«) ausgewiesen. Rund 847 ha sind Naturschutzgebiet und auf einer Fläche von ca. 3.500 ha ist die Ausweisung als FFH-Gebiet im Rahmen der EU-Schutzgebiete (Natura 2000) vorgesehen.

Der gesamte Waldbesitz<sup>38</sup> (Waldflächen nach § 2 Abs. 2 LWaldG M-V) unterteilt sich in

- 5.310 Hektar Holzbodenfläche (baumbestandene Fläche einschließlich Wege)
- 694 Hektar Nichtholzböden (Moore, Wiesen, Schilfgebiete).
- Das entspricht einem Flächenanteil von 13 % an der städtischen Gesamtfläche.

### 16.3 Entwicklungsziel

Die Waldgebiete der Stadt sollen grundsätzlich erhalten und ihre nachhaltige Nutzung gewährleistet werden.

Die Erhaltung und Schaffung eines ökologisch reichen und stabilen Waldes, der

- seinen vielfältigen Schutzfunktionen,
- der Holzproduktion und
- seiner Erholungsfunktion gerecht wird,

ist Ziel der Bewirtschaftung.

Die Wälder der Hansestadt Rostock sind mit 90 % ihrer Flächen vor allem in der Rostocker Heide konzentriert. Rund 2 % befinden sich im innerstädtischen Bereich und 8 % im Landkreis Bad Doberan (Stand vom 01.12.1997).

Der kommunale Waldbesitz wird komplett durch die Stadt selbst verwaltet. Weitere Einzelheiten sind im Forstbericht einschließlich Waldschadenserhebungen, dem Landschaftsplan und dem Forsteinrichtungswerk enthalten.

Vorrang werden dem Küstenschutz, der Erholung und dem Naturschutz eingeräumt.

Auch Waldmehrungen dienen diesen Zielen.

<sup>38</sup> Es kann auf Grund der unterschiedlichen Wald-darstellung zu abweichenden Flächenangaben zwischen Flächennutzungsplan und Erhebungen gemäß Fachgesetzen kommen.



## 16.4 Bewirtschaftung und Flächenausweisung

Am 30.08.2000 erhielt die Hansestadt Rostock als erste Kommune in den neuen Bundesländern das FSC-Zertifikat (Forest Stewardship Council) und somit ein international gültiges Siegel für nachhaltiges Wirtschaften für ihren Wald verliehen. Das Ziel der Zertifizierung ist die Förderung einer umweltverantwortlichen, sozial verträglichen und ökonomisch tragfähigen Bewirtschaftung des Waldes, um den vielfältigen Funktionen des Waldes optimal gerecht werden zu können.

Grundsätzlich ist im Sinne einer antropogen unbelasteten Waldentwicklung jeder Eingriff in den Wald mit dem dabei anfallenden Nutzen abzuwägen. Die Umsetzung einer **naturnahen Forstwirtschaft zur Bestandserhaltung und -entwicklung** soll im Wesentlichen durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- zunehmend naturnahe Bewirtschaftung (Nachhaltigkeit), um einen möglichst naturnahen, baumarten- und strukturreichen sowie stabilen Waldlebensraum mit seinen typischen Tier- und Pflanzenarten und deren abiotischen Grundlagen (z. B. Boden und Grundwasser) zu sichern
- Erhalt der Großflächigkeit des Waldes (keine weitere Zerschneidung, Inanspruchnahme)
- Vermeidung der Belastung der Küstenwaldbestände
- ökologische Stabilisierung der Bestände (standortgerechte Baumartenwahl, Gehölzartenzusammensetzung, Altersklassenverhältnis) z. B. durch Unterbau und Voranbau
- Erhöhung des Laubholzanteils und gemischter Bestände, notwendige Umwandlung von Monokulturen (z. B. Konversionsfläche Gehlsdorf)
- Jungbestandspflege (rechtzeitige Durchforstung als Voraussetzung für Stabilität und Wertzuwachs des Waldes)
- Belassen einer angemessenen Holzmasse als Alt- und Totholz aller Entwicklungsstadien und aller im Naturwald vorkommenden Dimensionen und Baumarten
- Renaturierung von Fließgewässern (z. B. Radelbach), Erhalt naturnaher Gewässer
- Betreuung und soweit vorgesehen, Bewirtschaftung der Schutzgebiete im Wald (Ausweisung bewirtschaftungsfreier Flächen)
- Reduzierung des zu hohen Wildbestandes (entsprechend Jagdnutzungsanweisung)
- Nutzung der Möglichkeiten der natürlichen Verjüngung (keine Kahlschläge zur Waldverjüngung)
- kein Chemieeinsatz, kein Einsatz von Klärschlamm, Dünger, Gülle etc.
- Sicherung und Pflege der Wiesen- und Schilfflächen sowie der Waldinnen- und -außenränder
- Begrenzung einer Bebauung im Wald und Waldrandbereich auf Einzelfälle, Neubau von touristischen Einrichtungen einschließlich der erforderlichen Parkplätze und Stellflächen nur in Ortslagen
- Sicherung des Erlebniswertes durch Anpassung des vorhandenen Wegenetzes an die verschiedenen Nutzungen (Wander-, Rad-, Reitwege) und entsprechende Kennzeichnung
- Erhalt und Beschilderung der Sehenswürdigkeiten in der Rostocker Heide.

Die Maßnahmen im Einzelnen sind dem Forsteinrichtungswerk, dem Forstbericht einschließlich Waldschadenserhebung und Landschaftsplan zu entnehmen.

Die **Aufforstung** von landschaftsgliedernden naturnahen Waldstreifen und -flächen soll besonders unter dem Aspekt der Verbindung isoliert liegender Wald- und Gehölzflächen und anderer Biotope erfolgen.

Größere Waldflächen werden deshalb auch aus stadtstruktureller Sicht an folgenden Standorten ausgewiesen:



Tabelle 74 | Geplante Waldflächen

Stadtteil	Flächenkennziffer (auch Teilfläche)	Flächenname	Fläche in ha (cirka)
15	WLD.15.1/2/4	nördlich Gehlsdorf, Toitenwinkler Bruch; Ergänzung des vorhandenen Bestandes	25
16	WLD.16.3	Bereich südwestlich des Hafenvorgeländes, Gliederung des Raumes zwischen Gewerbe und Wohnen	50
	WLD.16.4 tw./9/12	Bereich Krümmendorf, in Verbindung mit dem Ersatz der Oldendorfer Tannen	23
	WLD.16.10	östlich Nienhagens, Schutzpflanzung zum Gewerbegebiet Rostock - Mönchhagen	22
17	WLD.17.11	Bereich Wiethagen, Ergänzung des vorhandenen Bestandes	10
<b>Summe</b>			<b>130</b>

Der westliche Bereich des Stadtgebietes als großräumige Agrarlandschaft mit einem größeren Anteil landwirtschaftlich gut geeigneter Nutzflächen soll in seiner Typik erhalten bleiben.

Waldmehrungen sollen hier deshalb nicht erfolgen. Eine Aufwertung wird durch das Anpflanzen landschaftstypischer Gehölzstrukturen wie Feldgehölzhecken und Alleen vorgenommen.







## 17. Flächen für die Landwirtschaft



## 17.1 Allgemeine Darstellungen

Die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft erfolgt entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB.

Für das Stadtgebiet sind von den im Sinne des BauGB erfassten Zweigen der Landwirtschaft der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich der Pensionstierhaltung sowie der Erwerbsobstbau von Bedeutung.

Neben der Primärfunktion, die Flächen für die landwirtschaftlichen Produktion zu sichern,

können große zusammenhängende Flächen Erholungsfunktionen übernehmen und der Landschaftspflege im Sinne der Erhaltung der Kulturlandschaft dienen.

Darüber hinaus hat die Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft große Bedeutung für die Steuerung der Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Eine derartige Ausweisung kann den städtebaulichen Willen einer allgemein von Bebauung freizuhaltenen Fläche bzw. Trasse dokumentieren.



## 17.2 Bestand

Die Flächen für die Landwirtschaft betragen rund 2.266 ha (12,6% der Stadtfläche).

Der überwiegende Teil der landwirtschaftlichen Nutzfläche besonders in den nordwestlichen Bereichen wird **ackerbaulich** genutzt (ca. 65%).

Die **Grünlandnutzung** konzentriert sich überwiegend in den Niederungsbereichen der Warnow und westlich von Reutershagen. Als typisches Element der mecklenburgischen Landschaft sind insbesondere Wiesen und Weiden von kulturhistorischer und ökologischer Bedeutung. Die historische Entwicklung des Grünlandes verlief über naturnahes Grasland bis zu der Vielfalt extensiver Nutzungsarten.

Die intensive Bewirtschaftung der Flächen ab 1950/60 führte zur Ausräumung der Landschaft.

Um rentable Bewirtschaftungsgrößen zu gewinnen, wurden Sölle zugeschoben, Feldgehölze entfernt, Fließgewässer begradigt und verrohrt. Ein Rückgang der Artenvielfalt von Fauna und Flora waren die Folge.

Probleme brachten auch der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie die Überdüngung der Flächen (Gewässerbelastung, Nahrungskette). Diesem Trend wird seit 1990 schrittweise entgegengewirkt.

Westlich von Evershagen besteht eine **Obstplantage** mit 157 ha.

**Viehhaltung** beschränkt sich auf die Pferdehaltung.

### 17.3 Entwicklung und Flächenausweisungen

Für den Bau der großen Wohnsiedlungen in Geschosswohnungsbau von Lütten Klein bis Toitenwinkel gingen gerade in den Jahren 1965-1989 große Flächen landwirtschaftlicher Nutzung verloren.

Diese Entwicklung setzte sich nach 1990 für den Bau großer Eigenheimstandorte und die Ausweisung neuer Gewerbe- und Infrastruktureinrichtungen fort.

Die Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft dient primär der Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen der Allgemeinheit. Das beinhaltet die Verpflichtung, dass solche Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden sollen.

Entwicklungsziel sind kleingliedrige, vielgestaltige Strukturen mit multifunktionaler Benutzbarkeit und reicher Ausstattung an Landschaftselementen (Feldhecken, Feldwege, Kleingewässer etc.). Traditionelle extensive Bewirtschaftungsformen sollen besonders gefördert werden.

Ziel ist eine umweltgerechte Landbewirtschaftung mittels Realisierung des integrierten und ökologischen Landbaus, die Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Funktionsvielfalt als Lebensraum standortspezifischer Pflanzen- und Tierarten, als kulturhistorisch bedeutende Nutzfläche sowie als potentielle Fläche für ruhige Erholung, als unbebaute Freifläche für die Grundwasserneubildung und als Kaltluftproduktionsfläche.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen als Flächen für die erforderliche Nahrungsmittelversorgung, als Vorsorgeraum für die Entwicklung von Natur und Landschaft und als Erholungspotential erhalten bleiben.

Folgende grundsätzliche Bestandserhaltungsmaßnahmen sichern diese Entwicklungsrichtung:

- standortgerechte Pflanzen- und Tierproduktion unter Nutzung geeigneter Verfahren und Erkenntnisse
- Schutz des Bodens vor Kontamination mit Schadstoffen
- Schutz des Oberflächen- und Grundwassers vor Eutrophierung
- Erhaltung und Renaturierung der Fließ- und Kleingewässer und der Feuchtgebiete (nach Entwicklungs- und Unterhaltungsplänen)
- Erhaltung und Pflege der Feldgehölze und der Feld- und Wegraine

- Schutz vor Flächeninanspruchnahme, Erhalt des Offenlandcharakters, keine weitere Flächenzerschneidung durch Straßen
- Erhaltung und naturschutzgerechte Nutzung ökologisch bedeutsamer und besonders gefährdeter Grünlandtypen wie Salzgrasland, Feuchtgrünland, Trocken- und Magerrasen
- Schutz und Nutzung der 475,8 ha Grünland (Stand März 1998), die unter Vertragsnaturschutz stehen, durch umbruch- und ansaatlose, vegetationsangepasste Bewirtschaftung bei völligem Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel.

Die Maßnahmen im Einzelnen sind dem Landschaftsplan zu entnehmen.

Eine Ausdehnung der landwirtschaftlichen Flächen ist in einer Großstadt wie Rostock mit den verschiedenen Nutzungsansprüchen kein vorrangiges Entwicklungsziel.

Neben den Erhaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen sind folgende Entwicklungsmaßnahmen geplant:

- Umwandlung intensiv genutzter Flächen in extensiv zu bewirtschaftende Flächen, insbesondere auf Niedermoorstandorten, natürlichen Überflutungsgebieten, potenziellen Trocken- und Magerrasenstandorten, entlang der Fließgewässer und an Kleingewässern, z.B. Grünland südlich des Peezer Baches, Riekdahler Wiesen
- Steigerung des Erlebniswertes und der Artenvielfalt durch Anreicherung der Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen z.B. Feldgehölze, Kleingewässer, Ackerrandstreifen
- Öffnung verrohrter Fließgewässerabschnitte und deren Renaturierung z.B. südlich Diedrichshagen und östlich Hinrichsdorf
- Entwicklung einer extensiv zu bewirtschaftenden Grünlandfläche an der Oberwarnow südlich des Mühlendamms
- Verbesserung der wegemäßigen Erschließung für Wanderer, Radfahrer und Reiter und deren Lenkung durch wenig sensible Bereiche z.B. westlich von Lichtenhagen, südwestlich von Biestow, zwischen Gehlsdorf und Krummendorf, Diedrichshäger Moor, Riekdahler Wiesen, Toitenwinkler Bruch, Zingelwiese
- Einbeziehung der vorhandenen Bauernhöfe in die Erholungsnutzung, z.B. Gehöfte in Gehlsdorf-Langenort

Detaillierte Maßnahmen sind dem Landschaftsplan zu entnehmen.



## 18. Wasserflächen und Gewässerschutz



## 18.1 Allgemeine Darstellungen

Im Gebiet der Hansestadt Rostock befinden sich zahlreiche Gewässer, deren Flächen im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt sind. Dies betrifft

- eine Teilfläche der Ostsee, die als Funktionsfläche des Yachthafens Hohe Düne im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens inkommunalisiert wurde
- den Breitling
- die Unterwarnow mit Seitenarmen
- kleinere Gewässer wie Seen, Teiche, Vorfluter u.ä.

Von der Südkante der Eisenbahnhochbrücke Rostock - Stralsund bis zur Verbindungslinie der Seekanten der Molenköpfe (Ost- und Westmole) in Warnemünde, die entsprechend § 5 Abs. 4 BauGB im Flächennutzungsplan nachrichtlich vermerkt sind, handelt es sich um die Bundeswasserstraßen Breitling und Warnow (ohne Nebenarm der Oberwarnow westlich der Badewieseninsel).

Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 4. November 1998 (BGBl. 1, S. 3301 und 3302/3303)

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,
- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.

Die Darstellungen von **Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen** werden **nachrichtlich** übernommen.



## 18.2 Gewässerschutz

### 18.2.1 Allgemeiner Gewässer- und Küstenschutz

Gemäß Landeswasser und Naturschutzgesetz sind bei Nutzungen der Ufer- und Küstenbereiche generelle Bestimmungen zu beachten:

Wasser ist als **Grund- und Oberflächenwasser** in Menge und Qualität zu schützen und schonend zu nutzen. Die Wasserqualität darf nicht verschlechtert werden. Insbesondere soll eine weitere Eutrophierung vermieden werden. Allgemein soll die Gewässergüteklasse II angestrebt werden, ggf. sind Sanierungsmaßnahmen vorzusehen.

Das Grundwasser darf nicht durch unsachgemäße Nutzung geschädigt oder nachhaltig abgesenkt werden.

Klein- und Fließgewässer sollen durch Renaturierung und Revitalisierung wiederhergestellt werden bzw. neu geschaffen werden. Das gilt insbesondere für verrohrte Fließgewässer, ehemalige bzw. meliorierte Ackerhohlformen und verlandete Kleingewässer. Die Belange der landwirtschaftlichen Nutzung sind dabei zu beachten.

Umfangreiche Aussagen über bestehende Rechte zu Gewässernutzungen (Vorfluten) und den Bestand an Messstellen sowie baulichen Anla-



gen der Wasserwirtschaft enthält das Wasserbuch M-V, das vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie geführt wird.

Uferzonen sind wegen ihres Einflusses auf die Qualität des Gewässers besonders schützend zu behandeln.

Gemäß Landesnaturschutzgesetz dürfen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 100 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. An Küstengewässern ist abweichend von Satz 1 ein Abstand von 200 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten.

Von diesem Verbot ausgenommen sind wassergebundene Nutzungen wie Fischereihäfen, auch soweit diese nicht öffentlich sind, und öffentliche Häfen, bauliche Anlagen zum Zwecke des Küsten- und Hochwasserschutzes sowie bauliche Anlagen der technischen Infrastruktur.

Auch bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden oder für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 des Baugesetzbuches ein Anspruch auf Bebauung besteht, sind von dem Verbot nicht betroffen.

Weitere Ausnahmen sind geregelt.

Weitere Verbote und genehmigungsbedürftige Vorhaben sowie zulässige Nutzungen bei der Gewässernutzung

- zur Sicherung des Hochwasserabflusses in Überschwemmungsgebieten (§ 79ff)
- zum Schutz der Gewässerbetten und Uferbereiche (§ 81ff)  
Die Ufer der Gewässer einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses sind zu schützen. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von sieben Metern jeweils landseits der Böschungsoberkante.
- zur Sicherung und Erhaltung der Küste (§ 83ff)  
Die Pflicht zur Sicherung der Küsten erstreckt sich auf den Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten.

sind im Landeswassergesetz festgelegt.

Außerhalb der Ortslagen und wenn möglich auch in den Orten sind die Uferbereiche der Seen und Flüsse, insbesondere der Warnow, Recknitz, Trebel, Nebel und Peene, von Bebauung freizuhalten. Gewässergefährdende Nutzungen dürfen in Uferzonen nicht erfolgen. Die natürliche Auen- und Uferstreifenfunktionen sollen schrittweise wiederhergestellt werden.

Der öffentliche Zugang zu Gewässern ist bei Beachtung des Natur- und Gewässerschutzes zu gewährleisten.



### 18.2.2 Trinkwasserschutz

Durch die Lage Rostocks an Warnow und Ostsee ist die Stadt in hohem Maß von Wasser geprägt. Nicht nur die Küstenfläche zur Ostsee, sondern auch die Flächen an der Unter-Warnow sind durch Sturmhochwasser akut gefährdet.

Einer besonderen Gefährdung unterliegen die Ortsteile Warnemünde und Markgrafenheide, die sowohl einer seeseitigen als auch einer Gefährdung durch die auf- und eingestaute Unter-Warnow ausgesetzt sind. Konzeptionen zum Schutz dieser Ortsteile werden derzeit im Auftrag des Landes als Aufgabenträger des Hochwasserschutzes erarbeitet. Im Stadtzentrum sind als besonders hochwassergefährdet der Bereich Osthafen, das Umfeld der Petri- und Vorpommernbrücke, das Gebiet vor der östlichen Stadtmauer, der Mühlendamm und Teile des Verbindungsweges sowie einzelne Bereiche im Stadthafengelände zu nennen. In Abstimmung zwischen dem Land und der Stadt werden die Prioritäten und Modalitäten des Hochwasserschutzes festgelegt.

Die Trinkwasserversorgung wird durch das Fehlen ergiebiger Grundwasservorkommen erschwert, jedoch zuverlässig durch eine Oberflächenwasserversorgung aus der Oberwarnow sichergestellt.

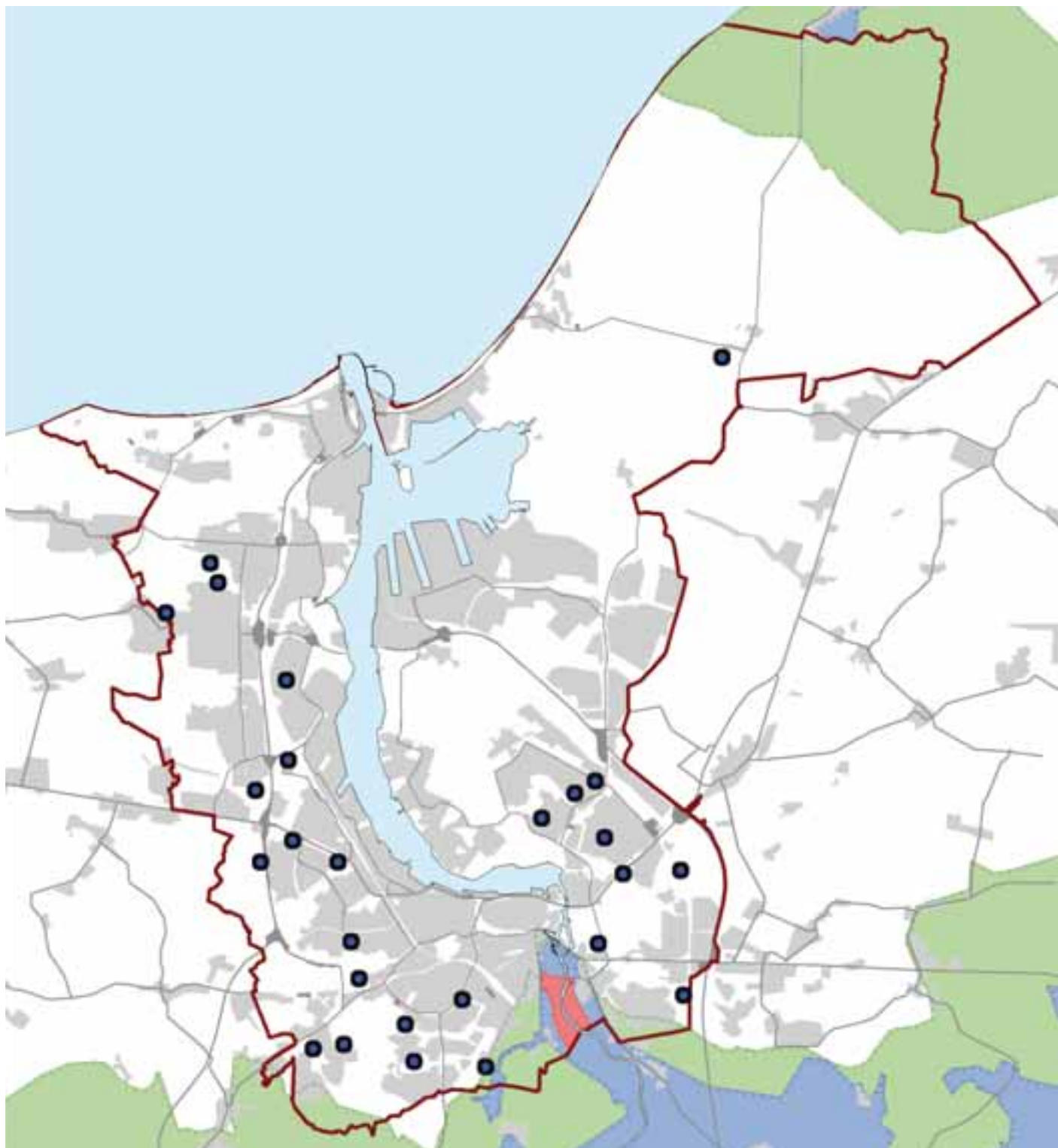
Für das Wasserwerk Rostock mit seiner direkten Rohwasserentnahme aus der Warnow über einen Stichkanal ist ein Trinkwasserschutzgebiet mit den Schutzzonen I, II und III festgelegt. Die Schutzzonen erstrecken sich beidseitig der Ober-Warnow vom Mühlendammwehr über die Stadtgrenze hinaus bis in weite Teile des Einzugsgebiets der Warnow und ihrer Nebenflüsse. Insbesondere die Schutzbestimmungen in der Schutzzone II sind für die Stadtentwicklung mit erheblichen Restriktionen hinsichtlich der Bebauung, des Verkehrs, der Erschließung und des Umgangs mit Wasserschadstoffen verbunden.





Weiterhin ist im Flächennutzungsplan die Trinkwasserschutzzone III Graal-Müritz dargestellt (Grundwasser). Weitere Schutzzonendarstellungen sind wegen derzeit laufender Untersuchungen nicht möglich.

Der Seehafen verfügt im Raum Toitenwinkel über eine eigene Trinkwassergewinnungsanlage aus dem Grundwasser. Wegen ihrer Bedeutung sind die fünf Brunnen dargestellt.

Darüber hinaus von Bedeutung für die Trinkwasserversorgung sind die Notwasserbrunnen, die nicht über eine eigene Schutzzone verfügen. Zur Gewährleistung der Lesbarkeit des Flächennutzungsplans sind die Notwasserbrunnen im Beiplan 17 Trinkwasserschutz zum Flächennutzungsplan dargestellt.





-  Trinkwasserschutzzone I
-  Trinkwasserschutzzone II
-  Trinkwasserschutzzone III
-  Notwasserbrunnen

### 18.2.3 Hochwasserschutz

Durch die Lage Rostocks an Warnow und Ostsee ist die Stadt in hohem Maß von Wasser geprägt. Nicht nur die Außenküste zur Ostsee, sondern auch Gebiete an der Unter-Warnow sind durch Sturmhochwasser akut gefährdet.

Das Brandschutz- und Rettungsamt, verschiedene Hilfsorganisationen und die Wasserwehren sind auf Noteinsätze vorbereitet. Sturmfluten sind jedoch nur kurzfristig und in ihrem Ausmaß nicht vorhersagbar. Sie sind durch den möglichen Einstrom quasi unbegrenzt zur Verfügung stehender Wassermassen, aber auch als nur sporadische und in der Dauer sehr begrenzte Ereignisse charakterisiert.

#### a) Überflutungsflächen

Einer besonderen Gefährdung unterliegen die Ortsteile Warnemünde und Markgrafenheide, die sowohl einer seeseitigen als auch einer Gefährdung durch die auf- und eingestaute Unter-Warnow ausgesetzt sind. Konzeptionen zum

Schutz dieser Ortsteile werden derzeit im Auftrag des Landes als Aufgabenträger des Hochwasserschutzes erarbeitet. Im Stadtzentrum sind als besonders hochwassergefährdet der Bereich Osthafen, das Umfeld der Petri- und Vorpommernbrücke, das Gebiet vor der östlichen Stadtmauer, der Mühlendamm und Teile des Verbindungsweges sowie einzelne Bereiche im Stadthafengelände zu nennen. In Abstimmung zwischen dem Land und der Stadt werden die Prioritäten und Modalitäten des Hochwasserschutzes abgestimmt.

Im Generalplan Küstenschutz des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind für das Gebiet der Hansestadt Rostock folgende Bemessungshochwasserstände angegeben:

- Warnemünde 2,75 m über HN,
- Rostock 2,90 m über HN.

Dabei handelt es sich um »überflutungsgefährdete Niederungsflächen bei Bemessungshochwasserstand des Küstenabschnittes, wenn die vorhandenen dichtschießenden Hochwasserschutzbauwerke und -anlagen (Deiche, Dünen,



Uferlängswerke, Sperrwerke u. a.) ohne Wirkung wären« (aus dem Generalplan Küstenschutz). Dies sind über 4.100 ha.

Der Schutz dieser Überflutungsbereiche wird durch konkrete Vorhaben wie in den Bereichen Markgrafenheide (Ringdeich), Hohe Düne, IGA und Osthafen ständig verbessert. Insgesamt werden mehr als 2.700 ha durch entsprechende Maßnahmen vor Überschwemmung geschützt.

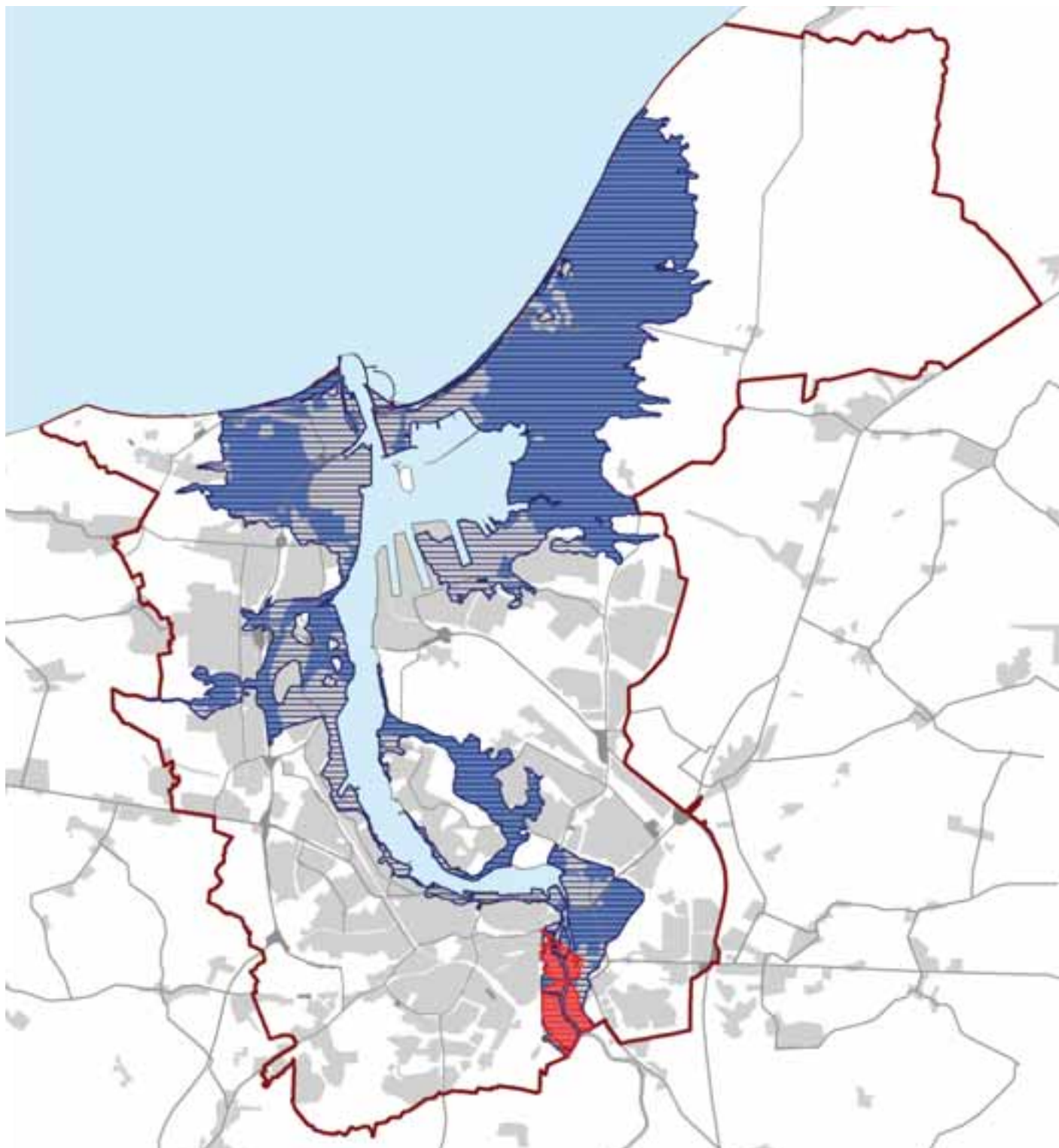
#### b) Überschwemmungsgebiete





Überschwemmungsgebiete nach § 78 LWaG sind durch das Umweltministerium noch nicht festgesetzt worden. Die Basis für die Ermittlung der betroffenen Flächen (es wurde nur der Be-

reich der Oberwarnow erfasst) war das hundertjährige Hochwasser (HQ100). Die Überschwemmungsgebiete werden zur Vorsorge im Beiplan 18 Hochwasserschutz gekennzeichnet.

Insgesamt sind 129 ha Überschwemmungsflächen in der Hansestadt Rostock dargestellt.

Vorhandene und natürliche Überschwemmungsgebiete außerhalb bebauter Bereiche sind zu erhalten und zu schützen. Eine Ackernutzung in Überschwemmungsgebieten ist zu vermeiden. Bebauungen in Überschwemmungsräumen sind zu unterlassen. Geschädigte Überflutungsräume sollen, soweit möglich, in ihrer naturgemäßen und ökologischen Funktion wiederhergestellt werden.



-  Überschwemmungsgebiete
-  Überschwemmungsgebiete im Bereich von Bauflächen
-  Überflutungsflächen  
*Überflutungsgefährdete Niederungsflächen bei Bemessungshochwasserstand des Küstenabschnittes, wenn die vorhandenen, dicht schließenden Hochwasserschutzbauwerke und -anlagen ohne Wirkung wären.*
-  Überflutungsflächen im Bereich von Bauflächen

### 18.3 Wasserflächen mit Hafennutzung

Die fördenartige Erweiterung der Unterwarnow mit dem Breitling gibt Raum für eine große Anzahl von Hafenanlagen. Schwerpunkt ist der Überseehafen am Südufer des Breitlings mit der Ausweisung als Sondergebiet Hafen.

Der Rostocker Fischereihafen hat auch künftig als Ergänzung des Angebots des Überseehafens im Bereich des Warnowkais gute Chancen als Handelshafen. Für die angrenzenden Wasserflächen ist mit der entsprechenden Kennzeich-

nung (H) im Flächennutzungsplan die Zweckbestimmung Hafen dargestellt. Gleiches gilt für die Flächen an der Mittelmole, am Schnattermann, am Fischereihafen und am Stadthafen. Hier ist in Verbindung mit den landseitig dargestellten gewerblichen Bauflächen bzw. sonstigen Sondergebiete die wasserseitige Nutzung als Hafen möglich. Dies betrifft damit nicht nur gewerblichen Hafenbetrieb mit Umschlag, sondern auch Freizeit-, Sportboothäfen u.ä..



### 18.4 Standorte für Liegeplatzanlagen, Uferentwicklung

Der Wassersport hat in einer See- und Hafenstadt einen besonderen Stellenwert, denn er ist in Rostock mit dem herausragenden Segelrevier vor Warnemünde auch ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Standorte für Liegeplatzanlagen der verschiedenen wassergebundenen Sportarten verteilen sich entlang der Unterwarnow an

beiden Ufern des Flusses, wobei in Warnemünde am Alten Strom, in Gehlsdorf/Langenort und am Stadthafen die meisten Anlagen angesiedelt sind. Da ein Neubedarf an Liegeplatzanlagen derzeit nicht quantifizierbar ist, werden keine Darstellungen zu vorhandenen und geplanten Standorten vorgenommen.





Neben den Uferabschnitten mit bestehenden oder geplanten Kaikanten, wassertechnischen Bauten, Anlegern und Liegeplatzanlagen, die einen Anteil an der Gesamtuferlänge der Warnow von etwa 70% ausmachen, wurden im in Überarbeitung befindlichen Warnowuferkonzept als Planungsziel für 2015 ein ca. 30%iger Anteil von naturnahem, unverbautem Ufer an der Gesamtuferlänge dokumentiert.

Der Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Kennzeichnung von Uferabschnitten, die über ihren natürlichen bzw. naturnahen Charakter hinaus nicht in Anspruch genommen werden dürfen.

Hierfür wird für die einzelnen Uferabschnitte deren Einstufung aus stadtstruktureller, naturschutzfachlicher und umweltrechtlicher Sicht herangezogen. Geplante und vorhandene Hochwasserschutzanlagen bleiben hiervon unberührt. Insbesondere entspricht die vermehrte Darstellung von Ausschlussabschnitten entlang des Ostufers deren generell höheren ökologischen Wertigkeit. Während am West-

ufer zwischen Groß Klein Dorf und der Innenstadtlage der Holzhalbinsel ca. 25% der Uferkante als Ausschlussabschnitt dargestellt wurden, sind es am Ostufer im Bereich zwischen Oldendorfer Tannen und Osthafen ca. 60% der Uferkante. Die übrigen Uferkanten sind entsprechend ihrer landseitigen Flächenausweisungen zu entwickeln.





## 19. Naturschutz und Landschaftspflege



## 19.1 Allgemeine Darstellungen

Die nach Naturschutzrecht festgesetzten **Schutzgebiete und -objekte** sind in den Flächennutzungsplan **nachrichtlich** zu übernehmen. Zu den Schutzgebieten und -objekten gehören in der Hansestadt Rostock Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile. Sie werden im Erläuterungsbericht benannt und im Plan dargestellt, soweit sie flächenrelevant sind. Die in Aufstellung befindlichen FFH-Gebiete werden als Vermerk übernommen.

Die darüber hinaus nach **§ 20 LNatG M-V i.V.m. § 20c BNatSchG** generell geschützten Biotope und Geotope sowie nach **§ 27 Abs. 1 LNatG M-V** geschützten Alleen und einseitige Baumreihen werden nur allgemein im Erläuterungsbericht benannt. Eine Ausweisung aller dieser Schutzobjekte würde den Darstellungs- und Regelungsrahmen des Flächennutzungsplans sprengen und bleibt der entsprechenden Fachplanung,

dem Landschaftsplan, vorbehalten. Der Schutzstatus bleibt davon unberührt.

Die Darstellung der **Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gehört zu den Ergebnissen der Berücksichtigung des Naturhaushaltes, des Schutzes und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Im Rahmen des Flächennutzungsplans werden grundsätzliche Raumnutzungsentscheidungen getroffen, die wesentliche Weichenstellungen für die Eingriffsvermeidung und damit zugleich für den Umfang erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind.

Fachliche Grundlage für die Ausweisung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Bewertung von Natur und Landschaft im Landschaftsplan.



## 19.2 Schutzgebiete, Schutzobjekte

Die Schutzgebiete und -objekte gemäß § 21 LNatG M-V sind als Kernstücke für die ökologische Funktion des Grünsystems zu erhalten und zu entwickeln.

Beeinträchtigungen dieser Gebiete einschließlich ihrer Pufferzonen sollen vermieden werden. Zwischen den Kerngebieten soll in Kombination mit anderen Funktionen ein ökologisch wirksamer Verbund angestrebt werden. Die geschützten Gebiete werden mit dem Ziel ent-

wickelt, Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu sichern sowie die natürlichen Kreisläufe und Ressourcen zu stabilisieren, der Forschung, der Lehre sowie der ruhigen Erholung zu dienen.

Die Schutzmaßnahmen im Einzelnen sind im Landschaftsplan näher ausgeführt. Die ordnungsgemäßen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen erfolgen gemäß der entsprechenden Pflege- und Entwicklungspläne sowie der in den einzelnen Verordnungen definierten Handlungsrichtlinien.



### 19.2.1 FFH-Gebiete

Am 21.05.1992 hat der Rat der Europäischen Gemeinschaft die Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH) beschlossen. Mit dieser Richtlinie soll dazu beigetragen werden, die Vielfalt der Lebensräume und Arten auf dem Gebiet der Europäischen Union zu erhalten. Mittel dazu ist die Verpflichtung der Mitgliedsstaaten, durch das Ausweisen besonderer Schutzgebiete ein gemeinschaftliches ökologisches Biotopverbundnetz (Natura 2000) zu schaffen.

Die Vorschlagsliste der nach Art. 3 (1) und 4 (1) der FFH-Richtlinie zu meldenden Schutzgebiete Mecklenburg-Vorpommerns für das Stadtgebiet von Rostock umfasst folgende Gebiete:

Tabelle 75 | FFH-Gebiete

EU-Nr.	Bezeichnung des FFH-Gebiets	Größe im Stadtgebiet
1739-304	Wälder und Moore der Rostocker Heide	3.389 ha
	(Buchenwald, Moor- + Auenwälder, Eremit, Kammolch, Schweinswal)	
1838-301	Stoltera bei Rostock (Waldmeister-Buchenwald, Ostsee-Steil- und Fels-Küsten mit Vegetation; Kammolch)	83 ha
2138-302	Warnowtal mit kleinen Zuflüssen	79 ha
	(Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation, kalkreiche Niedermoore, Fische, Schnecken, Biber, Fischotter, Kammolch)	
<b>Summe</b>		<b>3.551 ha</b>

Diese potentiellen FFH-Gebiete (Stand: Kabinettsbeschluss vom 25.05.2005) sind im Plan als Vermerk übernommen. Gemäß den Hinweisen des Erlasses der Ministerien M-V vom 16.07.2002 werden die Ausweisungen des Flächennutzungsplans insbesondere im 300 m-Abstandsbereich zum FFH geprüft.

Die im 300 m-Abstand ausgewiesenen Darstellungen sind Bestandsfestschreibungen und keine Planungen. Es wird keine darüber hinausgehende Prüfung erforderlich.

Außerhalb des 300 m-Abstandes werden Ausweisungen von Planungen betrachtet, die aufgrund ihrer Nutzung und Größe (UVP-Pflicht) oder ihrer Lage (unmittelbar angrenzend) Auswirkungen auf die FFH-Gebiete haben könnten:

- Das überregionale Gewerbegebiet Rostock-Mönchhagen ist in Bezug auf das Schutzgebiet 1739-304 zu betrachten (G 16.3). Aufgrund seiner UVP-Pflicht gilt die Regelvermutung, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, nicht. Durch seine Entfernung von mindestens 1,8 km und die vorgesehene Verkehrserschließung aus östlicher und südlicher Richtung werden aber keine erheblichen Beeinträchtigungen zum FFH-Gebiet erwartet. Dies wurde durch entsprechende Untersuchungen im Rahmen der weiteren Vorbereitungen des Standortes (Standortoffensive M-V, Möglichkeiten der verkehrstechnischen Anbindung) untersetzt.
- Unmittelbar angrenzend an den 300 m-Bereich des 2138-302 liegen große bestehende und umzustrukturierende Bauflächen der Stadt. Da es sich bei den Darstellungen im Wesentlichen um Bestandsfestschreibungen bzw. Überplanungen ohne weitere Flächeninanspruchnahme handelt, wird eine Vorprüfung im Rahmen des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Hier muss im Fall einer entsprechenden Planung eine Einzelfallprüfung erfolgen und zwischen den Belangen des FFH-Schutzes und den Entwicklungsinteressen der Stadt abgewogen werden.
- Die südliche Erweiterung der bereits bestehenden Wohnbaufläche W.1.1 grenzt unmittelbar an den 300 m-Bereich des Schutzgebietes 1838-301 (Stoltera). Für diese Fläche für hochwertigen Wohnbebauung gilt aufgrund ihrer UVP-Pflicht (Größe des Städtebauprojektes ca. 7,5 ha) die Regelvermutung, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, nicht.
- Durch eine Vorprüfung der Umweltbelange (Prüfkatalog zur vereinfachten Risikoabschätzung geplanter Flächennutzungen) im Rahmen der Abwägung ist aber bereits erkennbar, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind und das Vorhaben somit grundsätzlich umsetzbar ist.

Eine genaue Prüfung der Auswirkungen der Planungen ist erst nach Festlegung des Schutzniveaus entsprechend der jeweiligen Erhaltungsziele für das einzelne Gebiet möglich.



### 19.2.2 Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete dienen in erster Linie der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen seltener bestandsgefährdeter oder vom Aussterben bedrohter wildlebender und -wachsender Tier- und Pflanzenarten. Es sind Gebiete mit besonderem Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in Teilbereichen aus wissen-

schaftlichen, naturgeschichtlichen oder landschaftlichen Gründen oder wegen ihrer Seltenheit oder Besonderheit. Eine Erholungsnutzung erfolgt nur unter Berücksichtigung dieser Vorrangfunktion.

In der Hansestadt Rostock gibt es fünf Naturschutzgebiete:

Tabelle 76 | Naturschutzgebiete

Bezeichnung der Gebiete	ha
Stolterraa	75,1
Schnatermann *)	
Radelsee *)	267,3
Heiliger See und Hütelmoor	538,2
Unteres Warnowland (teilweise auf Stadtgebiet)	50,7
<b>Summe</b>	<b>931,3</b>

\*) Die Flächen der NSG sind im Flächennutzungsplan als zusammenhängende Fläche dargestellt.

### 19.2.3 Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete dienen der Erhaltung, Wiederherstellung oder Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Nutzungs- oder Regenerationsfähigkeit der Naturgüter. Ihr Schutz erfolgt auch wegen

der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes oder ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

In der Hansestadt Rostock gibt es acht festgesetzte Landschaftsschutzgebiete:

Tabelle 77 | Landschaftsschutzgebiete

Bezeichnung der Gebiete	ha
Kühlung (Flächen in der Hansestadt Rostock) [künftig im LSG »Diedrichshäger Land«]	424,8
Pagenwerder	11,6
Klostergrabenniederung	15,3
aus Mündungsgebiet Schmarler Bach im ehem. IGA-Gelände	
Griebensölle	11,3
Bereich des alten Dorfes Schutow	
Erhalt der typischen Landschaftsformen (Kleingewässer, Wiesen, Erlengehölze, Kopfweiden)	
Reutershäger Wiesen	7,6
Restfläche einer Niederung zur Unterwarnow westlich von Reutershagen	
Riekdahler Wiesen	108,8
Peezer Bach	160,1
Rostocker Heide	5.290,5
<b>Summe</b>	<b>6.030,0</b>

In der Hansestadt Rostock sollen neue Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen werden. Dabei handelt es sich größtenteils um zusammenhängende Landschaftsräume, in denen schon

mehrere Geschützte Landschaftsbestandteile oder kleinere Landschaftsschutzgebiete vorhanden sind.



Tabelle 78 | Geplante Landschaftsschutzgebiete

Bezeichnung der Gebiete	ha
Diedrichshäger Land	282,5
im Bereich der Gemarkungen Diedrichshagen, Warnemünde und Groß Klein	
umfasst und ersetzt die jetzigen Schutzgebiete LSG Kühlung und die LB Warnemünder Wiesenöll, Sandgrube Stolteraa, Sandgrube Wilhelmshöhe und Diedrichshäger Moor	
Toitenwinkler Niederung	40,0
nördlich Gehlsdorf, einschließlich GLB Toitenwinkler Bruch	
Vorwedener Wiesen	125,0
aus Barnstorfer Wiesen und GLB Schutoweer Moorwiesen	
Carbäktal	163,0
aus LSG Riekdahler Wiesen, GLB Herrenwiese, GLB Oberes Carbäktal	
<b>Summe</b>	<b>322,5</b>

### 19.2.4 Geschützte Landschaftsbestandteile

Geschützte Landschaftsbestandteile dienen der Sicherung oder Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, einschließlich ihrer Bedeutung als Lebensstätten gefährdeter wildwachsender/wildlebender Pflanzen- und Tierarten bzw. -gemeinschaften. Sie dienen insbesondere dem Biotopverbund. Ihre Funktion kann aber auch die ästhetische Komponente

der Landschaft betreffen, indem sie das Orts- und das Landschaftsbild beleben, gliedern oder pflegen. Geschützte Landschaftsbestandteile können auch wegen ihrer außergewöhnlichen Entstehungsgeschichte oder Besonderheit des Reliefs und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen erforderlich sein.

Auf dem Gebiet der Hansestadt Rostock sind 26 geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt:

Tabelle 79 | Geschützte Landschaftsbestandteile

Bezeichnung der Gebiete	ha
Sandgrube Wilhelmshöhe	5,9
Sandgrube Stolteraa	8,9
Warnemünder Wiesensoll	2,1
Diedrichshäger Moor	31,8
Wollkuhl	6,4
Feuchtgebiet am Laakkanal	27,8
Feuchtgebiet Groß Klein	2,2
Laichgewässer Lütten Klein	2,3
Hundsburg	8,3
Schutower Moorwiese und Kopfweidenallee	45,5
Schepenwiese	1,6
Grenzgrabenwiese	1,7
Wiesenrest am Kringelgraben	2,6
Hellbachtal	14,4
Weidenbruchwald am Wasserwerk	10,0
Kassebohmer Kleingewässer	4,5
Herrenwiese	37,5
Oberes Carbäktal	17,8
Dierkower Moorwiese	16,9
Toitenwinkler Bruch	26,7
Toitenwinkler Feuchtgebiete	15,0
Hinrichsdorfer Erlensumpf	1,7
Swienskuhlen	68,0
Heidenholz	11,6
Hohe Düne	1,7
Stubbenwiese	1,7
<b>Summe</b>	<b>374,6</b>





### 19.2.5 Naturdenkmale

Naturdenkmale sind Einzelschöpfungen der Natur, deren besonderer Schutz aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder wegen ihrer Seltenheit, Eigenart, Schönheit oder repräsentativen Bedeutung in einem Landschaftsraum erforderlich ist. Soweit es zum Schutz des Naturdenkmals notwendig ist, kann seine Umgebung mit einbezogen werden.

Die Naturdenkmale sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen; entsprechende Ver- und Gebote regeln im Einzelnen die Stadtverordnungen.

Für zwei Flächen in der Hansestadt Rostock gilt der Schutzstatus **Flächennaturdenkmal (FND)** aus DDR-Recht fort:

Tabelle 80 | Naturdenkmale

Bezeichnung der Gebiete	ha
FND »Sandacker am Hinrichshäger Schinken«	1,1
FND »Schneckenbruch«	0,6
<b>Summe</b>	<b>1,7</b>

- **Baumdenkmale** bilden in der Hansestadt Rostock den Hauptanteil der Naturdenkmale. 33 Baumdenkmale auf öffentlichen Flächen sind mit Stadtverordnung unter Schutz gestellt. Für 14 Bäume auf privaten Flächen gilt der Schutzstatus Naturdenkmal nach DDR-Recht weiter. Für diese 14 Bäume wird zzt. die Schutzwürdigkeit überprüft und ggf. die Neuausweisung vorbereitet.
- Eine Besonderheit stellt der »Schnatermannstein« dar. Dieser **Findling** liegt im östlichen Teil des Breitlings, ca. 750 m WSW der Gaststätte »Schnatermann«. Bei diesem markanten Findling handelt es sich um ein Relikt der Eiszeit, das mit einer Sage in Verbindung steht.

Der Findling in der Fährstraße Gehlsdorf wurde am 25.11.1941 durch die 1. Nachtragsverordnung zur Sicherung von Naturdenkmalen im Stadtkreis Rostock unter Schutz gestellt.

### 19.2.6 Geschützte Biotope und Geotope

Geschützte Biotope und Geotope sind gemäß § 20 LNatG M-V i.V.m. § 20c BNatSchG unter Schutz gestellt.

Unter **Bioto**pen werden abgrenzbare Lebensräume von Pflanzen und Tiergemeinschaften verstanden. Die Geschützten Biotope sind gekennzeichnet durch prägende Standortverhältnisse (einschließlich der traditionellen und aktuellen Nutzungseinflüsse), eine charakteristische aktuelle Vegetation und sonstige typische geomorphologische Eigenschaften.

**Geschützte Biotope** wie

- Feuchtbiotope: Moore, Sümpfe, Sölle, Röhricht, seggen- und binsenreiche Nasswiesen;
- Gewässerbiotope: naturnahe unverbaute Bach- und Flussabschnitte, Quellbereiche, Altwässer, Torfstiche, stehende Kleingewässer;
- Trockenbiotope: Zwergstrauch- und Wacholderheiden, Trocken- und Magerrasen;
- Naturnahe Gehölzbiotope: Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte, Feldgehölze und Feldhecken;
- Küstenbiotope: Fels- und Steilküsten, Strandwälle, Dünen, Salzwiesen



sind im Naturschutzgesetz benannt und beschrieben.

**Geotope** stellen erdgeschichtliche Bildungen der unbelebten Natur dar, die Erkenntnisse über die Entwicklung der Erde oder des früheren Lebens auf der Erde vermitteln. Gesetzlich geschützt sind die Geotope von besonderer erdgeschichtlicher Bedeutung, Seltenheit oder Eigen-

art. Für Wissenschaft, Forschung und Lehre sind sie Dokumente von hohem Wert.

Geotope lassen sich aufgrund ihrer besonderen Eigenschaften von der Umgebung klar abgrenzen (z. B. Glaziale Bildungen: Trockentäler, Kalkuffvorkommen; Windablagerungen: offene Binnendünen, Kliffstranddünen; Marine Bildungen: Kliffs, Haken).

Tabelle 81 | Geotope

Stadtteil	Geotop	Geotopname	Gesetzesbezeichnung	Lage
1	G2_315	Kliff, Markgrafenheide	Kliff, aktiv, geol. bedingt	Rostocker Heide, Burckhardtplatz; Alleröd Tor
	G2_370	Kliff, Stoltera	Kliff, aktiv, geol. bedingt	ca. 3 km langer Steiluferabschnitt westlich Warnemünde
	G2_414	Findling, kristallin	Findling, kristallin	Hohe Düne, Ostmole Warnemünde
	G2_415	Findling, sedimentär	Findling, Sedimentgestein	auf dem Strand, mittig, Geinitz Ort
8	G2_433	Findling, kristallin	Findling, kristallin	Ostseestadion, im westl. Bereich der Haupteingangszone
17	G2_371	Kliffstranddüne, Graal Müritz	Kliffstranddüne	Rostocker Heide

Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Bio- oder Geotope führen können, sind unzulässig. Ausnahmen unterliegen strengen Regelungen.

Alle Bio- und Geotope sind in ein Verzeichnis einzutragen, das von der Oberen Naturschutzbehörde bzw. vom Geologischen Landesamt geführt wird und für jedermann einsehbar ist.

Das Stadtgebiet Rostock zeichnet sich durch eine Vielzahl von geschützten Lebensräumen aus. Die Kartierung aller Geschützten Biotope bzw. Geotope ist noch nicht abgeschlossen. Schrittweise ist eine flächendeckende Kartierung aller geschützten Biotope und Geotope vorgesehen, mit pflanzensoziologischen Aufnahmen und faunistischen Erhebungen sowie Bewertung und Ableitung von erforderlichen Maßnahmen. Im Landschaftsplan ist eine selektive Kartierung von Geschützten Biotopen dargestellt.

### 19.2.7 Alleen und einseitige Baumreihen

Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gemäß § 27 LNatG M-V gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen und Baumreihen sowie Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung führen können, sind verboten. Ausnahmen unterliegen strengen gesetzlichen Bestimmungen.

Insgesamt gibt es in Rostock 9.791 Straßenbäume (Baumkataster der Hansestadt Rostock, Stand 1995), von denen zahlreiche als Alleen bzw. einseitige Baumreihen geschützt sind wie insbesondere die Tschaikowskistraße, Schillingallee, Ernst-Heydemann-Straße, Heydenstraße, Dänische Straße, Paschenstraße, Dethardingstraße. Sie sollen erhalten, besonders geschützt und bei allen Planungen weitgehende Berücksichtigung finden. Grundsätze und Maßnahmen zur Entwicklung des Alleenbestandes enthält der Landschaftsplan.



## 19.3 Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 wird gesetzlich eine stärkere Berücksichtigung der Anforderungen der Eingriffsregelung in der vorbereitenden Bauleitplanung bestimmt.

Die auf der Ebene des Flächennutzungsplans zu treffenden grundsätzlichen Raumnutzungsentscheidungen sind wesentliche Weichenstellungen für die Eingriffsvermeidung und damit für den Umfang erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen.

Eine umweltschonende Standortwahl für Vorhaben ist die Voraussetzung für den Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, was zugleich zur Verfahrens-

beschleunigung auf nachfolgenden Planungsebenen beitragen kann.

Auf Grundlage der Ermittlung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Landschaftsplan wurden Baugebietsvorschläge (aus informellen Planungen, aus Vorentwürfen des Flächennutzungsplans) hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen mit dem Ziel der standörtlichen Optimierung im Flächennutzungsplan (Eingriffsvermeidung, -minimierung) überprüft.

In einer ämterübergreifenden, städtischen Arbeitsgruppe »ökologisch orientierte Bauleitplanung« wurde ein Prüfkatalog entwickelt, der ein praktikables Bewertungsprofil enthält. Kernstück ist eine nach Schutzgütern getrennte

Beurteilung erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigungen bzw. von Risikopotenzialen hinsichtlich des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Um möglichst flächendeckende Aussagen treffen zu können, wurden Baugebiete, Verkehrsstrassen und Grünflächen/sonstige Flächen beurteilt.

Auf Grundlage der Einschätzungen zu den einzelnen Schutzgütern ist, ergänzt um umwelt-/naturschutzrechtliche Vorgaben, eine Gesamteinschätzung vorgenommen worden, deren Ergebnis in folgenden Kategorien dargestellt wurde:



- Vorhaben nicht vertretbar (Ausschlussfläche)
- Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung von Standorten, die aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für Natur und Landschaft grundsätzlich von Eingriffen freigehalten werden sollen; es sind Alternativstandorte für die beabsichtigte Nutzung zu suchen
- Vorhaben bedenklich (Bedenklichkeitsfläche)
- Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung von Standorten mit grundsätzlicher Bedeutung für Natur und Landschaft; unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind
- Alternativen zu prüfen bzw.
- bei Weiterverfolgung der Planung ein erhöhter Untersuchungsaufwand in Hinblick auf die Eingriffsregelung erforderlich und umfangreiche Kompensationsmaßnahmen zu erwarten
- Vorhaben vertretbar (Angebotsfläche)
- Flächen ohne besondere Bedeutung für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, auf denen Bauvorhaben relativ konfliktarm realisiert werden können

Neben einer ressourcenschonenden Steuerung geplanter Flächennutzungen im Sinne des Vermeidungsgebotes der Eingriffsregelung ist so auch der Rahmen für den Ausgleich der durch die geplanten Nutzungen verursachten Eingriffe abzustecken.

Ein großer Vorteil ist dabei die auf das gesamte Gemeindegebiet bezogene Betrachtungsweise, welche es ermöglicht, Ausgleichsmaßnahmen in einen großräumigfunktionalen Zusammenhang einzubinden, um sie im betroffenen Raum funktional (z. B. zur Unterstützung des Biotopverbundes) zu konzentrieren.

Die Entwicklung einer Konzeption für Ausgleichsflächen und ihrer Integration in den Flächennutzungsplan ist der Ansatzpunkt für eine vorausschauende Flächenvorratspolitik (Flächenpoolkonzept), mit der auf mangelnder Flächenverfügbarkeit beruhende Vollzugshemmnisse in der verbindlichen Bauleitplanung abgebaut werden.

Darüber hinaus sollte der Ausgleich für langfristige Planungen möglichst frühzeitig erfolgen, damit der beabsichtigte Schutz/Ausgleich zeitnah mit dem Eingriff erfolgt.

Ein sinnvolles Beispiel dafür ist die vorgesehene Aufforstung zwischen dem Wohnungsbau Nienhagen und dem Großgewerbstandort Rostock/Mönchhagen.

Der Landschaftsplan weist geeignete Kompensationsräume aus und gibt erste Einschätzungen zu Entwicklungszielen der Flächen, aus denen sich Ausgleichsmaßnahmen ableiten lassen.

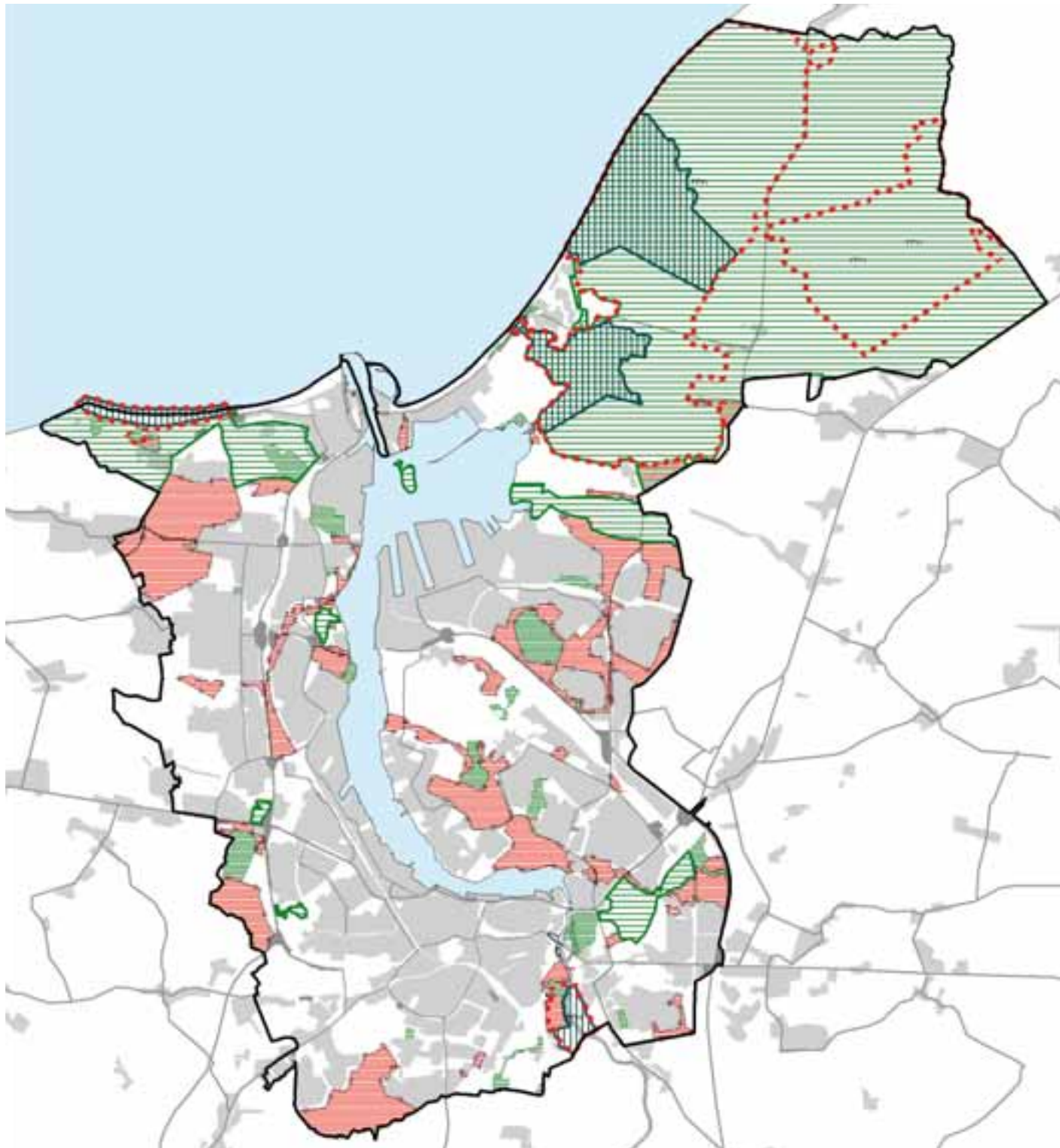
Da auf Ebene des Flächennutzungsplans die Angaben zu den geplanten Vorhaben noch relativ ungenau sind und sich die mit ihnen verbundenen Wirkungen entsprechend schwer konkretisieren lassen, ist der Kompensationsumfang nur sehr grob ermittelbar. Für den Ausgleichsflächenpool ist hier nur der Flächenanteil einzuschätzen, der außerhalb der Baugrundstücke oder räumlich getrennt vom Eingriff zu realisieren ist. Eine Zuordnung als Ausgleichsflächen erfolgt erst in der verbindlichen Bauleitplanung, um ausreichend flexibel reagieren zu können.






Im Flächennutzungsplan wurden 1.561 ha als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt.

Damit schafft der Flächennutzungsplan die planerische Voraussetzung für die Sicherung von Ausgleichsflächen und den Aufbau eines Ausgleichsflächenpoolkonzeptes, welches auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert und durch Maßnahmen umgesetzt werden muss.

Darüber hinaus beteiligt sich die Stadt am Aufbau eines überregionalen Kompensationsflächenpools unter Federführung des Regionalen Planungsverbandes MM/R, um so auch überregional die Flächenverfügbarkeit für künftig erforderliche Ausgleichsmaßnahmen zu sichern.





-  Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH)
-  Naturschutzgebiet (NSG)
-  Landschaftsschutzgebiet (LSG)
-  Geschützter Landschaftsbestandteil
-  Flächen für Ausgleichsmaßnahmen



## 20. Immissionsschutz



## 20.1 Allgemeine Darstellungen

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die Städte und Gemeinden verpflichtet, bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Unter schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne dieses Gesetzes sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 BImSchG). Auch soll dem Entstehen der so definierten Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden.

Dieser allgemeine Grundsatz wird bei den Ausweisungen im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Aufgrund der komplexen Strukturen kann diesem Grundsatz aber nicht in allen Siedlungsbereichen in gleicher Weise Rechnung getragen werden.

Durch Fachplanungen wie den Lärminderungsplan oder die Auswertung der Klimatopkarte ist sichergestellt, dass sich die aus der Zuordnung der Nutzungen zueinander noch vorhandenen bzw. ergebenden Konflikte lösen lassen. Die konkrete Umsetzung erfolgt durch Maßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung.

Es gelten folgende immissionsschutzrechtlichen Planungsgrundsätze:

Soweit gewerbliche Bauflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen mit gewerblichem Charakter oder stark emittierende Verkehrsstraßen direkt an schutzbedürftige Flächen grenzen, sind in Bebauungsplänen die Bauflächen entsprechend des Störungsgrads zu gliedern und/oder soweit erforderlich bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Immissionsschutz festzusetzen. Bei gleicher Schutzwirkung sollten Immissionsschutzanlagen baulicher Art Vorrang vor flächenintensiven Abstandsregelungen haben.

Besonders schutzbedürftige Flächen sind:

- Wohnbauflächen, einschließlich aller Flächen für wohnungsbezogene soziale Infrastruktur,
- Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Hochschule und Forschung, Schule, Krankenhaus und Kultur und
- Freiflächen, die der Erholung dienen.

Gemäß § 5 (2) Nr. 6 BauGB können im FNP insbesondere Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dargestellt werden.

Auf diese Darstellungsform nach Planzeichenverordnung wird aufgrund der Darstellungsdichte verzichtet.

Vergleichbare Aussagen werden in anderer Form im Beiplan 20 *Immissionsschutz* vorgenommen. Diese basieren auf den Aussagen der entsprechenden Fachpläne.

## 20.2 Schutz der Lufthygiene und des Mikroklimas

Zum Schutz gegenüber dem Eintrag von Luftschadstoffen sowie zum Erhalt bzw. Wiederherstellung gesunder mikroklimatischer Funktionen sind für einige Stadtgebiete Maßnahmen erforderlich. Diese werden aus den entsprechenden Fachplänen, wie z. B. der Klimatopkarte, abgeleitet und in das verbindliche Bauleitplanverfahren eingebracht.

Mit den seit 2003 vorliegenden Klimaeffekt- und Klima-Planungshinweiskarten sind die Klimatope,

ihre Funktionen und die Wechselwirkungen untereinander hinreichend beschrieben sowie die zum Erhalt eines gesundheitsfördernden Mikroklimas notwendigen Maßnahmen bestimmt.

Besonders bei der Ausweisung großer neuer Bauflächen muss dies berücksichtigt werden. So wurde die Anordnung der Bauflächen im Bereich Biestow derart gewählt, dass sie den Ansprüchen aus den Flächen des Frischluftkorridors besser gerecht werden kann.



### 20.3 Lärmschutz

Es gibt innerhalb Rostocks kaum Gebiete, die nicht durch Lärmeinwirkungen, insbesondere aus dem **Straßenverkehr** resultierend, beeinflusst werden. So findet man in der Stadt wenige Flächen, auf denen nachts ein Pegel von 40 dB(A) unterschritten wird (Orientierungswert für Wohngebiete).

Der Lärm des **Schieneverkehrs** beschränkt sich in seiner Wirkung auf die unmittelbare Umgebung von Gleisanlagen.

Der Lärm infolge des **Schiffsverkehrs** bleibt in seiner Wirkung auf die Hafen- und Hafenzufahrtbereiche der Hansestadt beschränkt.

Die Schallabstrahlung großflächiger **Gewerbe- und Industriegebiete** (z.B. Warnow-Werft oder Überseehafen) kann noch in größerer Entfernung wahrgenommen werden. Andere Lärmquellen, die in ihrer Wirkung örtlich begrenzt bleiben, können jedoch ebenso belastend sein.

Die Lärmsituation in der Hansestadt Rostock ist in den Karten des Schallimmissionsplans, der Konflikt- und Betroffenheitspläne erfasst. Planungen und konkrete Maßnahmen zur Minderung werden im Lärminderungsplan als »Fahrplan für die Rostocker Lärminderungsplanung« (LMP) analysiert und festgelegt.

Die Straßen mit Dringlichkeit zur Lärmsanierung wurden im Rahmen der kommunalen Lärminderungsplanung der Hansestadt Rostock auf Grundlage des § 47 a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ermittelt. 1998 wurde durch die Rostocker Bürgerschaft das Lärminderungsprogramm beschlossen (Beschluss-Nr. 1753/64/1998). Laut Beschluss sind »die Belange des vorsorgenden Lärmschutzes in den relevanten Bauleit- und anderen Fachplänen und Projekten nachvollziehbar in die Abwägung einzubeziehen«. Ergebnis des Lärminderungsprogramms war eine Prioritätenliste für die Dringlichkeit der Lärmsanierung der besonders belasteten Straßen.

Im **Beiplan Immissionsschutz** werden solche **Straßen** dargestellt, in welchen besonders hohe Lärmpegel vorherrschen und erhebliche Lärmbelastigungen auftreten. Die Darstellung stellt eine Information über die Vorbelastungen entlang dieser Straßenzüge dar und weist auf erforderliche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hin. Die konkrete Festlegung von Lärminderungsmaßnahmen oder von Schutzvorkehrungen muss anderen verbindlichen Planungen (Bebauungsplan, Planfeststellungsverfahren etc.) überlassen bleiben.

Tabelle 82 | Straßenräume mit vordringlicher Lärmsanierung

Straße	Abschnitt von ... bis ...	Bemerkung
Am Strande		Entlastung
Am Vögenteich		
Bäderstraße	Ortsdurchfahrt Nienhagen	Entlastung
Bertolt-Brecht-Straße	M.-A.-Nexö-Ring - Messestraße	
Detharding-/Karl-Marx-Straße		Lärminderungsmaßnahmen umgesetzt
Doberaner Platz		Lärminderungsmaßnahmen geplant
Doberaner Straße		Lärminderungsmaßnahmen geplant
Goerdelerstraße	Ulrich-von-Hutten-Str. - Hamburger Straße	
Goethestraße		
Grubenstraße	Am Strande - Krämerstraße	Entlastung
Gutenbergstraße		
Hamburger Straße	Schutower Kreuz - Holbeinplatz	Entlastung
Händelstraße		
Herweghstraße		
Krämerstraße		Entlastung
Lange Straße		Entlastung
Lübecker Straße		Entlastung
Mühlendamm	Nähe Weißes Kreuz	
Neubrandenburger Str.	Mühlendamm - Bahnübergang	Entlastung
Ostseeallee	Warnowallee - Rigaer Str.	
Parkstraße		
Rennbahnallee	Satower Straße - Tannenweg	
Richard-Wagner-Straße		
Rigaer Straße	Ostseeallee - St. Petersburger Str.	
Rosa-Luxemburg-Str.		
Rostocker Straße	OT Warnemünde	
Satower Straße		
Schröderplatz		
Steinstraße		Lärminderungsmaßnahmen geplant
Tessiner Straße		
Ulrich-von-Hutten-Str.		
Vogelsang		Entlastung
Warnowallee	Ostseeallee - St. Petersburger Str.	
Warnowufer		Entlastung
Wismarsche Straße		Lärminderungsmaßnahmen geplant

Für die oben genannten Straßen mit der Bemerkung Entlastung soll durch städtebauliche und verkehrlenkende Lösungen (Steinstraße, Lange Str.) eine Verbesserung erreicht werden. In anderen Straßen, wie der Nobelstraße und der August-Bebel-Straße sind unlängst im Zusammenhang mit Ausbauvorhaben über Planfeststellungsverfahren umfangreiche Lärminderungs-

maßnahmen (Schallschutzwände und -fenster etc.) geplant bzw. realisiert worden.

Bei neu zu planenden Straßen und Straßenabschnitten kann davon ausgegangen werden, dass die notwendigen Lärmschutzvorkehrungen im Rahmen des Planverfahrens (Planfeststellungsverfahren, Plangenehmigungsverfahren oder Bebauungsplanverfahren) ermittelt werden.

Eine Verringerung der Verlärmung der oben genannten belasteten Gebiete kann durch verschiedene Maßnahmen erreicht werden. Das wirksamste Element zur Reduktion der Lärmwerte ist die Verkehrsverlagerung, d. h. hier insbesondere der Straßenneu- bzw. -ausbau und die Herabstufung bestehender Straßen. Daneben gibt es Möglichkeiten flankierender und ergänzender Maßnahmen, wie zum Beispiel die bauliche Veränderung des Straßenraumes, die Erhöhung der Widerstände im Straßenraum und die Verhinderung von Durchgangsverkehren durch verkehrslenkende Maßnahmen.

Neben diesem Maßnahmenpaket können auch aktive und passive Maßnahmen der Lärminderung treten. Diese sind jeweils durch lokal orientierte Planungen im Detail zu untersetzen. Eine pauschale Lösungsstrategie gibt es

für vorbelastete Bereiche, die keiner langfristigen Veränderung unterliegen, nicht. Vielmehr ist im Rahmen anderer konkreter Planungen (Planfeststellungsverfahren, Plangenehmigungsverfahren oder Bebauungsplanverfahren, Lärminderungsplanung) eine Problemlösung anzustreben

Des Weiteren erfolgt im **Beiplan Immissionsschutz** eine **Ausweisung von Baugebieten**, bei welchen im Rahmen von verbindlichen Planungen Schutzvorkehrungen im Sinne des § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt wurden bzw. voraussichtlich festgesetzt werden müssen. Durch die Kennzeichnung wird auf die Immissionsbelastung der Flächen, das Erfordernis von Schutzvorkehrungen und mögliche Nutzungseinschränkungen z.B. bei Gewerbegebieten hingewiesen.

Tabelle 83 | Übersicht über geplante Bauflächen (Stand 2001) mit absehbaren Lärmschutzfestsetzungen

Stadtteil	Flächenkennziffer (auch Teilflächen)	Flächenname
1	MI.1.2	Güterbahnhof Warnemünde
	SO.1.13	Sport- u. Freizeitzentrum Parkstr., Warnemünde
2	W.2.1/4	Wohngebiet Lichtenhagen
3	W.3.1	Groß Klein Nord/Erweiterung
9	W.9.4	Südstadt Nord/Erich-Schlesinger-Straße
	W.9.13/14	Wohngebiet Biestow
10	MK.10.1	Kerngebiet Werftdreieck
	MI.10.2	Holzhalbinsel
11	SO.11.3	Silohalbinsel
15	W.15.1	Ufer Gehlsdorf Nord
	W.15.1	Melkweg/Rostocker Straße
	W.15.3	Langenorter Hufe
	W.15.4	Langenort Nord
	W.15.5	Marinegelände Gehlsdorf
	MI.15.1/SO.15.3	Mischgebiet Pressentinstraße/Sondergebiet Maritime Dienstleistungen Langenort
16	eG.16.3	Gewerbegebiet Rostock - Mönchhagen

Bei der Erweiterung der Wohnbaufläche **W.3.1 Groß Klein Nord** ist ein Schallschutz zur S-Bahn hin vorzusehen.

Die Wohnbaufläche **W.9.4 Südstadt Nord** ist ein Schallschutz gegenüber dem Verkehrslärm vom Südring sowie der Bahnflächen infolge der Verringerung der Sondergebietsfläche SO.9.4 auszugehen.

Bei der Ausweisung der Bauflächen **MI.15.1 Mischgebiet Pressentinstraße** und **SO.15.3 Sondergebiet Maritime Dienstleistungen Langenort** ist ein Schallschutz im Sondergebiet gegenüber der Mischgebietsfläche und der benachbarten Wohnbebauung vorzusehen.

Für das **Gewerbegebiet Rostock-Mönchhagen eG.16.3** hat die weitergehende Untersuchung »Möglichkeiten der verkehrstechnischen Anbindung für Rostock - Mönchhagen« im Rahmen der Klärung möglicher Verkehrsanbindungen weitere Planungssicherheit gebracht. Als Ergebnis wurde die Flächenausweisung modifiziert und bietet so die Sicherheit der Umsetzung der Planung auf den dargestellten Flächen.

Besonderes Gewicht wurde im Rahmen der Untersuchung auch auf den Lärmschutz der angrenzenden Nutzungen gelegt. Dabei wurde von einem Abstand Gewerbliche Baufläche - Wohngebiete Nienhagen von 300 m ausgegangen.

Unter Beachtung der Vorbelastung durch bereits angrenzende Gewerbestandorte und vorhandener Verkehrsströme wurden die zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel für die Baufläche ermittelt. Zur Kontengierung wurde das Plangebiet in Abhängigkeit des Abstandes von schutzwürdigen Nutzungen in 12 Teilflächen gegliedert. Werden die den Flächen zugeordneten Flächenschallleistungspegel der Zusatzlastkontingente nicht überschritten, ist eine Einhaltung der Ziel-Orientierungswerte in den zu schützenden Gebieten gewährleistet. Die Ergebnisse zeigen, dass es insbesondere nachts zu teilweise erheblichen Einschränkungen des Lärmkontingents am Rand des Plangebiets kommen wird. Dieser Zonierungsplan wird Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung sein.

Bei Kenntnis eines konkreten Ansiedlungsvorhabens werden neben dem Lärmschutz auch weitere Belange des Immissionsschutzes wie Geruch oder Schadstoffausstoß unter dem Aspekt der Einhaltung der zulässigen Grenzwerte geprüft werden und dann über die Zulässigkeit des Vorhabens entschieden.

Zur Konfliktminderung auf Flächennutzungsplan - Ebene

- ist die Fläche zwischen gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche Nienhagen (Abstand ca. 300 m) als Waldfläche für Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen und
- wird das Gebiet als eingeschränkte Gewerbliche Baufläche eG.16.3 gekennzeichnet.

Eine weitere Gewerbliche Baufläche, auf der durch entsprechende Voruntersuchungen bereits genaue Einschränkungen (Zonierungen) zur Einhaltung der Grenzwerte bekannt sind, ist das Gelände des ehemaligen Dieselmotorenwerkes **eG.9.1**. Diese Fläche wird ebenfalls als eingeschränkte Gewerbliche Baufläche eG ausgewiesen.

Bei der Erweiterung der Grünfläche Sport **SPA.9.3** ist zugleich der Schutz der benachbarten Kleingartenanlagen zu berücksichtigen.

Für alle weiteren, in der Tabelle aufgeführten Standorte besteht noch Untersuchungsbedarf, um die Art und Höhe der erforderlichen Einschränkungen bestimmen zu können.

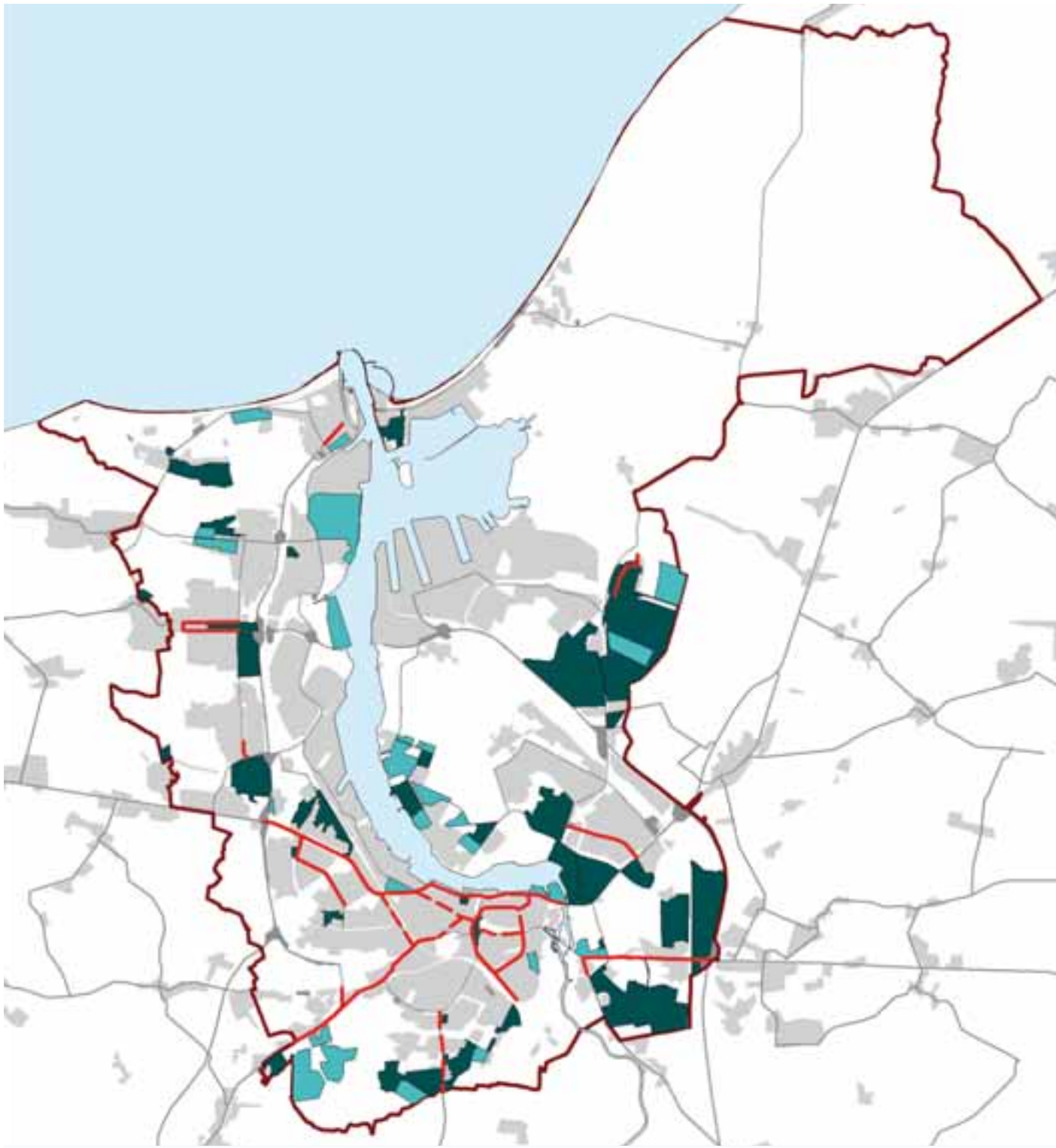


## 20.4 Schutz vor Elektromog

Die Entwicklung des Mobilfunks und die kleinteilige Versorgung mit Mobilfunkanlagen führen zu einer immer stärkeren Belastung der Bevölkerung durch elektromagnetische Strahlungen.

Die Hansestadt Rostock ist in ihrem Streben bemüht, durch intensive Abstimmungen die Standorte für Sendeanlagen zu konzentrieren und eine möglichst geringe Immissions- und Emissionsrate zu erreichen.





- Straßen mit dringendem Sanierungsbedarf
- - - Straßen mit Lärminderungsplan
- Bebauungspläne mit Lärmschutzfestsetzungen im Bestand
- Bebauungspläne mit Lärmschutzfestsetzungen in Planung (Stand 2001)



## 21. Denkmalschutz





## 21.1 Allgemeine Darstellungen

Das heutige Stadtbild ist das Ergebnis einer fast 800-jährigen historischen Entwicklung. Der gebaute Lebensraum ist in seiner räumlichen Ordnung und Struktur ein Zeugnis menschlicher Tätigkeit, aus dem Erkenntnisse von geschichtlicher, kulturell-künstlerischer, kultischer, wissenschaftlicher, technisch-wirtschaftlicher und städtebaulicher Bedeutung gewonnen werden können.

Die Hansestadt Rostock verfügt über einen umfangreichen Bestand an Bau- und Kunstdenkmalen, der in der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung zu beachten ist. Als Planungsleitlinien sind daher zu berücksichtigen:

- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie der erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung,
- die Ergebnisse der von der Hansestadt Rostock beschlossenen städtebaulichen Planungen,
- die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten i.V.m. Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB,
- die Beachtung und Prüfung von Auswirkungen eines Vorhabens u. a. auf Boden, Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Wahrung der geschichtlichen, kulturellen und sonstigen Zusammenhänge sowie der regionalen Zusammengehörigkeit,
- die Erhaltung der gewachsenen Kulturlandschaften in ihren prägenden Merkmalen sowie mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern sowie
- die Erhaltung historischer Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart. Dies gilt auch für die Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart oder Schönheit des Denkmals erforderlich ist.




Die rechtliche Grundlage zum Schutz von Denkmalen bildet neben weiteren Bundes- und Landesgesetzen das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommerns (DSchG M-V), welches u.a. die Erhaltungspflicht (§ 6 DSchG M-V) und den Genehmigungsvorbehalt (§ 7 DSchG M-V) regelt.

Die derzeit bestehende Denkmalliste der Hansestadt Rostock stellt eine nachrichtliche Liste dar, die fortzuschreiben ist. Nach § 5 Abs. 2 DSchG M-V ist der Schutz durch das Gesetz nicht davon abhängig, dass Denkmale in die Liste eingetragen sind.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat darauf hingewiesen, dass eine Überprüfung des Denkmalwertes der Denkmalbereiche ergeben hat, dass sie zum Teil neu begrenzt werden müssen.

Die dargestellten Denkmalbereiche sind nachrichtlich übernommen.



-  Bodendenkmal mit Zustimmungspflicht bei Änderungen oder Überbauungsvorhaben
-  Bodendenkmal mit Änderungs- oder Überbauungsverbot
-  Bodendenkmal größeren Ausmaßes mit Zustimmungspflicht bei Änderungen oder Überbauungsvorhaben

## 21.2 Bodendenkmale

Im Gebiet der Hansestadt Rostock sind Bodendenkmale bekannt. Diese sind im Beiplan 21 *Bodendenkmale* gekennzeichnet. Die Farbe rot kennzeichnet Bodendenkmale, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung - auch der Umgebung - gemäß §1 Abs. 3 DSchG M-V nicht zugestimmt werden kann.

Die Farbe blau kennzeichnet Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V

genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V.

## 21.3 Kulturdenkmale, Einzeldenkmale

Die untere Denkmalbehörde der Hansestadt Rostock führt die Denkmalliste. Die Tatsache, dass diese Liste sehr umfangreich ist (ca. 450 Einzelobjekte) und laufend aktualisiert wird, würde innerhalb kurzer Zeit zur Unvollständigkeit und

Unaktualität der Aussagen zum Denkmalschutz im Erläuterungsbereich zum Flächennutzungsplan führen. Deshalb wird an dieser Stelle auf die untere Denkmalschutzbehörde bei der Hansestadt Rostock verwiesen.



## 21.4 Kulturdenkmale, Denkmalbereiche

Denkmalbereiche sind als Quelle der Geschichte und Tradition gesondert zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie stellen besonders prägende Bereiche der Stadtstruktur dar.

Im Plan sind folgende Bereiche ausgewiesen:

- im Stadtzentrum:
  - Burgwall
  - Heiligengeisthof
  - Kröpeliner Straße
  - Lange Straße
  - Neuer Markt, Große Wasserstraße, Beginenberg
  - Östliche Altstadt
  - Stadtbefestigung
- im Stadtgebiet
  - Dorfkern Biestow
  - Dornblüth-, Wiggers-, Stremel-, Dethardingstraße
- Kosegarten und angrenzende Teile
  - Niclotstraße/ Kirchstraße
  - Ulmenstraße - Kaserne
  - Wiener Platz
  - Zochstraße Nr. 8-12
  - Silohalbinsel
  - Eschenstraße
  - Budapester Straße
  - Steintorvorstadt
  - Fischerbruch
- in Warnemünde
  - Alexandrinenstraße 1-130
  - Am Strom 1-59
  - Am Strom 60-125
  - Am Leuchtturm 1-19
  - Georginenplatz
  - Strandweg 1-17
  - Kurpark Warnemünde



Zu den Denkmalbereichen gehören weiter (ehem. Denkmalbereiche der Landschafts- und Gartengestaltung, Darstellung als Grünflächen):

- der Fischerbruch (Nr. 6.001),
- der Lichtenhäger Brink (Nr. 6.002),
- der Kurpark Warnemünde (Teilgebiet Nr. 6.003),
- die Grünanlage Reiferbahn (Nr. 6.007),
- der ehemalige dendrologische Garten im Zoo (Nr. 6.008),
- der Schwanenteich (Nr. 6.009),
- der Neue Friedhof Nr. (6.010)
- der Botanische Garten (4.D.009) und
- der Lindenpark mit Jüdischem Friedhofsteil (4.F.005),
- die Historische Krankenhausanlage und der Klinikpark am Gertrudenplatz »Schrödersruh« (4.G.016) und
- die Krankenhausanlage mit Klinikpark Rostock-Gehlsdorf (5.G.001).





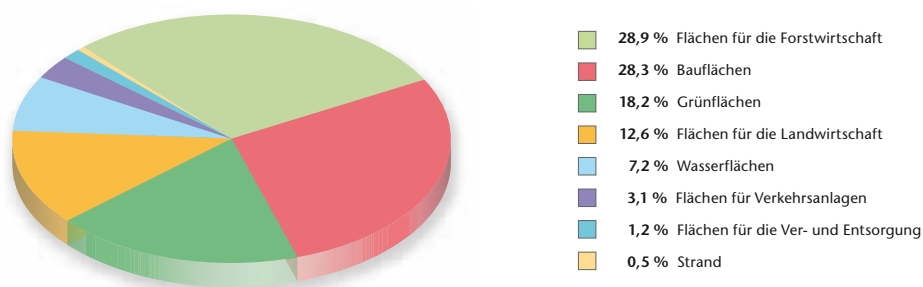
## 22. Flächenbilanzierung



Tabelle 84 | Flächenbilanzierung gemäß Flächennutzungsplan

	Nutzungsart	Fläche	Anteil
<b>1</b>	<b>Bauflächen</b>	<b>5.106 ha</b>	<b>28,3 %</b>
1.1	Wohnbauflächen	2.509 ha	13,9 %
1.2	Gemischte Bauflächen	290 ha	1,6 %
	davon: Gemischte Bauflächen	55 ha	0,3 %
	davon: Mischgebiete	109 ha	0,6 %
	davon: Kerngebiete	126 ha	0,7 %
1.3	Gewerbliche Bauflächen	930 ha	5,2 %
	davon: G-Nutzung (GE/GI)	439 ha	2,5 %
	davon: ausschließlich GE-Nutzung	491 ha	2,7 %
1.4	Sonderbauflächen	1.262 ha	7,0 %
	davon: Sonderbauflächen für die Erholung	65 ha	0,4 %
	davon: Sonstige Sonderbauflächen	1.197 ha	6,6 %
1.5	Flächen für den Gemeinbedarf	115 ha	0,6 %
<b>2</b>	<b>Flächen für Verkehrsanlagen</b>	<b>553 ha</b>	<b>3,1 %</b>
2.1	Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen	236 ha	1,3 %
2.2	Flächen für den ruhenden Verkehr	31 ha	0,2 %
2.3	Flächen für den öffentlichen Personennahverkehr	2 ha	> 0,1 %
2.4	Flächen für Bahnanlagen	284 ha	1,6 %
<b>3</b>	<b>Flächen für die Ver- und Entsorgung</b>	<b>221 ha</b>	<b>1,2 %</b>
<b>4</b>	<b>Grünflächen</b>	<b>3.282 ha</b>	<b>18,2 %</b>
4.1	Naturnahe Grünflächen	1.922 ha	10,7 %
4.2	Parkanlagen	421 ha	2,3 %
4.3	Kleingärten	684 ha	3,8 %
4.4	Sportplätze	83 ha	0,5 %
4.5	Friedhöfe	88 ha	0,5 %
4.6	Zoologischer Garten	61 ha	0,3 %
4.7	Golfplätze	23 ha	0,1 %
<b>5</b>	<b>Strand</b>	<b>97 ha</b>	<b>0,5 %</b>
<b>6</b>	<b>Flächen für die Landwirtschaft</b>	<b>2.266 ha</b>	<b>12,6 %</b>
<b>7</b>	<b>Flächen für die Forstwirtschaft</b>	<b>5.210 ha</b>	<b>28,9 %</b>
<b>8</b>	<b>Wasserflächen</b>	<b>1.299 ha</b>	<b>7,2 %</b>
	<b>BODENFLÄCHE INSGESAMT</b>	<b>18.035 ha</b>	<b>100,0 %</b>

Abbildung 6 | Flächennutzung gemäß Flächenbilanzierung



Die Hansestadt Rostock plant insgesamt rund 640 ha neue Bauflächen. Größten Anteil daran haben die Wohnbauflächen, gefolgt von den

sonstigen Sonderbauflächen und den gewerblichen Bauflächen.

Tabelle 85 | Geplante Bauflächen in der Übersicht

Bauflächen	Fläche in ha	Anteil in %
Wohnbauflächen	245,0	38,25
Gemischte Bauflächen	95,7	14,95
Gewerbliche Bauflächen	121,5	18,98
Sonderbauflächen, die der Erholung dienen	7,4	1,16
Sonstige Sonderbauflächen	170,6	26,66
<b>Summe</b>	<b>640,2</b>	<b>100</b>

Die 640 ha geplante Baufläche haben einen Anteil von rund 12,5% an der Gesamtbaufäche und nur rund 3,5% an der gesamtstädtischen Fläche.

Tabelle 86 | Flächenbilanzierung nach besonderen Flächeneigenschaften

Flächeneigenschaft		Fläche	Anteil
<b>1</b>	<b>Flächen für den Hochwasserschutz und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>5.958 ha</b>	<b>33,1 %</b>
<b>1.1</b>	<b>Flächen für den Hochwasserschutz</b>	<b>4.118 ha</b>	<b>22,8 %</b>
	davon: Geschützte Flächen	2.720 ha	15,0 %
	davon: Überflutungsflächen	1.398 ha	7,8 %
	davon: Überschwemmungsflächen (Retentionsflächen)	129 ha	0,7 %
<b>1.2</b>	<b>Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>1.850 ha</b>	<b>10,2 %</b>
	davon: Schutzgebiete für Grund- und Quellwassergewinnung	1.412 ha	7,8 %
	davon: Schutzgebiete für Oberflächenwasser	434 ha	2,4 %
<b>2</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen</b>	<b>12.440 ha</b>	<b>69,1 %</b>
<b>2.1</b>	<b>FFH-Gebiete</b>	<b>3.544 ha</b>	<b>19,7 %</b>
<b>2.2</b>	<b>Naturschutzgebiete</b>	<b>931 ha</b>	<b>5,2 %</b>
<b>2.3</b>	<b>Landschaftsschutzgebiete</b>	<b>6.030 ha</b>	<b>33,4 %</b>
<b>2.4</b>	<b>Geschützte Landschaftsbestandteile</b>	<b>374 ha</b>	<b>2,1 %</b>
<b>2.5</b>	<b>Maßnahmeflächen</b>	<b>1.561 ha</b>	<b>8,7 %</b>
<b>3</b>	<b>Denkmalschutzgebiete</b>	<b>186 ha</b>	<b>1,0 %</b>
<b>4</b>	<b>Flächen, für die keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist</b>	<b>12 ha</b>	<b>0,1 %</b>
<b>5</b>	<b>Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen</b>	<b>154 ha</b>	<b>0,9 %</b>
<b>6</b>	<b>Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (nur ausgewiesene Flächen)</b>	<b>98 ha</b>	<b>0,5 %</b>
	<b>BODENFLÄCHE INSGESAMT</b>	<b>18.035 ha</b>	<b>100,0 %</b>

Die Ermittlung der Flächen erfolgte mittels digitaler Umsetzung des Flächennutzungsplans auf einer Rasterkarte. Aufgrund unterschiedlicher Bearbeitungsgrundlagen und -methoden

kommt es zu einer Differenz zwischen der Bodenfläche des Flächennutzungsplans und der im Statistischen Jahrbuch angegebenen Flächengröße von 18.099 ha.



## 23. Anhang



## 23.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1   Historische Entwicklung der Stadt von 1300 bis heute .....	36
Abbildung 2   Einwohnerentwicklung.....	42
Abbildung 3   Einwohnerverluste.....	43
Abbildung 4   Einwohnerentwicklung der Hansestadt Rostock 2000-2020 nach den Entwicklungsszenarien .....	45
Abbildung 5   Gesamtstädtische Untersuchung zu Möglichkeiten der Windenergie- nutzung - Möglichkeiten der Windenergienutzung im Überblick.....	151
Abbildung 6   Flächennutzung gemäß Flächenbilanzierung .....	218

## 23.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1   Altlastenstandorte .....	28
Tabelle 2   Stadtplanerische Gliederung der Stadt nach Teilräumen und Stadtteilen .....	38
Tabelle 3   Einwohnerentwicklung der Hansestadt Rostock .....	43
Tabelle 4   Einwohneranteil nach Altersgruppen .....	44
Tabelle 5   Einwohnerentwicklung der Hansestadt Rostock im Szenario »Optimistisch«.....	46
Tabelle 6   Erwerbstätige nach Wirtschaftsbereichen 2002/11 .....	47
Tabelle 7   Erwerbstätigenentwicklung in der Hansestadt Rostock.....	47
Tabelle 8   Berechnung des Nachholbedarfs .....	52
Tabelle 9   Berechnung des Ersatzbedarfs und der Flexibilitätsrate .....	52
Tabelle 10   Berechnung des Bedarfs an Bruttowohnbauwand .....	53
Tabelle 11   Bedarf neuer Wohnbauflächen durch ISEK-Bedarfsberechnung.....	54
Tabelle 12   Flächenbedarf der Grundstücke.....	54
Tabelle 13   Geplante Wohnstandorte ab 2001 .....	56
Tabelle 14   Zielkatalog für die Zentrenstruktur in der Hansestadt Rostock .....	63
Tabelle 15   Übersicht über die Zentrenstruktur.....	64
Tabelle 16   Expansionsrahmen für den Rostocker Einzelhandel bis 2010/25 .....	67
Tabelle 17   Einzelhandelsrelevante Planvorhaben in der Hansestadt Rostock.....	68
Tabelle 18   Ausgewiesene Kerngebiete.....	69
Tabelle 19   Geplante Kerngebiete.....	69
Tabelle 20   Sondergebiete Großflächiger Einzelhandel.....	71
Tabelle 21   Gemischte Bauflächen und Mischgebiete in städtischen Entwicklungsbereichen .....	75
Tabelle 22   Dichtewerte.....	82
Tabelle 23   Geplante gewerbliche Bauflächen und Gewerbegebiete.....	84
Tabelle 24   Wochenendhausgebiete.....	88
Tabelle 25   Ferienhausgebiete.....	90
Tabelle 26   Campingplatzgebiete.....	90
Tabelle 27   Sondergebiete Freizeit .....	91
Tabelle 28   Sondergebiete Hafen (Überseehafen).....	95
Tabelle 29   Sondergebiet Hafengewerbe.....	96
Tabelle 30   Sondergebiet Güterverkehrszentrum .....	97
Tabelle 31   Sondergebiet Werft .....	97
Tabelle 32   Sondergebiet Photovoltaikanlagen .....	97
Tabelle 33   Sondergebiete Messe .....	98
Tabelle 34   Sondergebiet Stadthafen .....	98
Tabelle 35   Sondergebiete Mittelmole.....	99
Tabelle 36   Sondergebiete Beherbergung.....	99
Tabelle 37   Sondergebiete Sport.....	100

Tabelle 38   Sondergebiet Yachthafen.....	101
Tabelle 39   Sondergebiet Maritime Dienstleistungen.....	101
Tabelle 40   Sondergebiete Universität.....	103
Tabelle 41   Sondergebiete Bildung.....	103
Tabelle 42   Sondergebiete Wissenschaft.....	104
Tabelle 43   Sondergebiete Bundeseinrichtungen.....	105
Tabelle 44   Sondergebiet Klinikgebiete.....	106
Tabelle 45   Dargestellte Einrichtungen der Stadtverwaltung.....	111
Tabelle 46   Einrichtungen der Feuerwehr in der Hansestadt Rostock.....	111
Tabelle 47   Sondergebiet Einrichtungen der Polizei und des Bundesgrenzschutzes.....	112
Tabelle 48   Arbeitsämter und Finanzämter.....	114
Tabelle 49   Gerichte und Grundbuchamt.....	114
Tabelle 50   Einrichtungen des Landes und des Bundes.....	115
Tabelle 51   Grundschulen.....	116
Tabelle 52   Regionale Schulen.....	116
Tabelle 53   Gesamtschulen.....	116
Tabelle 54   Gymnasien.....	118
Tabelle 55   Besondere schulische Einrichtungen.....	118
Tabelle 56   Berufliche Schulen.....	119
Tabelle 57   Kindertageseinrichtungen (Stand Juni 2003).....	120
Tabelle 58   Einrichtungen der stationären und teilstationären Altenpflege.....	122
Tabelle 59   Pflegeheime, Wohnheime und Werkstätten für behinderte Menschen.....	124
Tabelle 60   Einrichtungen der Obdachlosenhilfe.....	124
Tabelle 61   Einrichtungen für Aussiedler, Emigranten und Asylbewerber.....	124
Tabelle 62   Gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen.....	125
Tabelle 63   Sporteinrichtungen in Baugebieten.....	126
Tabelle 64   Gemeinbedarfsflächen Sport.....	126
Tabelle 65   Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude anerkannter Konfessionen.....	128
Tabelle 66   Kulturelle Einrichtungen in der Hansestadt Rostock.....	129
Tabelle 67   Parkplatzanlagen.....	137
Tabelle 68   Windkraftanlagen.....	150
Tabelle 69   Bilanzen und Prognosen der Abfallarten.....	154
Tabelle 70   Parkanlagen.....	162
Tabelle 71   Sonderparks.....	163
Tabelle 72   Friedhöfe.....	165
Tabelle 73   Ehrenanlagen.....	166
Tabelle 74   Geplante Waldflächen.....	175
Tabelle 75   FFH-Gebiete.....	193
Tabelle 76   Naturschutzgebiete.....	194
Tabelle 77   Landschaftsschutzgebiete.....	195
Tabelle 78   Geplante Landschaftsschutzgebiete.....	195
Tabelle 79   Geschützte Landschaftsbestandteile.....	196
Tabelle 80   Naturdenkmale.....	197
Tabelle 81   Geotope.....	198
Tabelle 82   Straßenräume mit vordringlicher Lärmsanierung.....	206
Tabelle 83   Übersicht über geplante Bauflächen (Stand 2001) mit absehbaren Lärmschutzfestsetzungen.....	207
Tabelle 84   Flächenbilanzierung gemäß Flächennutzungsplan.....	218
Tabelle 85   Geplante Bauflächen in der Übersicht.....	219
Tabelle 86   Flächenbilanzierung nach besonderen Flächeneigenschaften.....	219

### 23.3 Verzeichnis der Beipläne zum Flächennutzungsplan

Beiplan 1   Raumordnung Region Rostock.....	17
Beiplan 2   Stadtgliederung.....	39
Beiplan 3   Wohnbauflächen - Bestehende und geplante Flächen.....	59
Beiplan 4   Zentrenkonzept - Bestehende und geplante Flächen.....	65
Beiplan 5   Gemischte Bauflächen - Bestehende und geplante Flächen.....	77
Beiplan 6   Gewerbliche Bauflächen - Bestehende und geplante Flächen.....	83
Beiplan 7   Sondergebiete Erholung - Bestehende und geplante Flächen.....	89
Beiplan 8   Sonstige Sondergebiete - Bestehende und geplante Flächen.....	107
Beiplan 9   Gemeinbedarf - Öffentliche Einrichtungen, Feuerwehr.....	113
Beiplan 10   Gemeinbedarf - Schulen.....	117
Beiplan 11   Gemeinbedarf - Soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen.....	123
Beiplan 12   Gemeinbedarf, Kirchliche und Kulturelle Einrichtungen.....	127
Beiplan 13   Straßennetz - Übergeordnetes Straßennetz.....	135
Beiplan 14   ÖPNV-Netz - S-Bahn und Straßenbahnnetz.....	139
Beiplan 15   Radwegenetz.....	143
Beiplan 16   Richtfunkstrecken.....	153
Beiplan 17   Trinkwasserschutz.....	185
Beiplan 18   Hochwasserschutz.....	187
Beiplan 19   Schutzflächen für Natur und Landschaften.....	201
Beiplan 20   Immissionsschutz.....	209
Beiplan 21   Bodendenkmale.....	213

### 23.4 Quellenverzeichnis

Anm.: Die in den Fußnoten angegebenen Quellenhinweise sind **fett** hervorgehoben.

#### 23.4.1 Richtlinien und Verordnungen der Europäischen Union

Richtlinie 92/34/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 (Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften, L 305 S. 42) (**»FFH-Richtlinie«**)

#### 23.4.2 Rechtsgrundlagen des Bundes

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 OLG-Vertretungsänderungsgesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) m.W.v. 01.08.2002. [Fortgeltendes Recht für die Aufstellung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Rostock]

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 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).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502),



zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214).

Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG**) in der Fassung vom 15.03.1974, in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1865).

**Bundeskleingartengesetz (BKleingG)** vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG**), in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818).

Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02.04.1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 04.11.1998 (BGBl. I S. 3294), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.05.2005 (BGBl. I S. 1537).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

**Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2102), zuletzt geändert durch Artikel 26 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1764).

### 23.4.3 Rechtsgrundlagen des Landes Mecklenburg-Vorpommern

**Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V 1998, S.374), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.10.2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 535)

Landesverordnung über das **Erste Landesraumordnungsprogramm (LROP)** vom 16.07.1993 (GVOBl. M-V S. 733, *Gl.-Nr. 230-1-1*)

Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern - **Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.10.2002 (GVOBl. M-V 2003 S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 11.06.2005 (GVOBl. M-V S. 326, *Gl.-Nr.791-5*)

Gesetz über die Raumordnung und die Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LPIG M-V)** - in der Fassung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503, ber. S. 618, *Gl.Nr. 230-1*).

Landesverordnung über die Verbindlichkeit des **Regionalen Raumordnungsprogrammes Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP MM/R)** vom 18.10.1994 (GVOBl. M-V S. 1022, *Gl.-Nr. 230-1-2*)

Landesverordnung über die Verbindlichkeit der **Ersten Teilfortschreibung des RROP MM/R** vom 08.03.1999 (GVOBl. M-V S. 242, *Gl.-Nr. 230-1-6*)

Landesverordnung über die Verbindlichkeit der **Zweiten Teilfortschreibung des RROP MM/R** vom 10.12.1999 (GVOBl. M-V S. 654, *Gl.-Nr. 230-1-7*)

Landesverordnung über die Verbindlichkeit der **Dritten Teilfortschreibung des RROP MM/R**, vom 19.12.2000 (GVOBl. M-V 2001 S. 4, *Gl.-Nr. 230-1-8*)

Landesverordnung über die Verbindlichkeit der ... **Vierten Teilfortschreibung des RROP MM/R**, vom 30.01.2002 (GVOBl. M-V S. 55, *Gl.-Nr. 230-1-9*)

**Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG)** vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 06.06.2005 (GVOBl. M-V S. 246, *Gl.-Nr. 753-2*), in Kraft am 22.12.2003 (nicht ganz sichere Angabe)

#### 23.4.4 Beschlüsse der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock

Beschluss	Beschluss-Nummer
Bodenschutzkonzept	0312/01-BV vom 11.07.2001
Integriertes Gesamtverkehrskonzept	1778/65/1998 vom 16.12.1998
Landschaftsplan	1490/56/1998 vom 01.04.1998
Schulentwicklungsplan	0226/02-BV vom 03.07.2002
Leitlinien der Stadtentwicklung	0544/00-BV vom 06.12.2000
Prioritätenliste zum Ausbau des Radwegenetzes 2003-2006 (12.11.2002) 0083/02-A vom 06.03.2003	
Rahmenplan Überseehafen	0652/02-BV vom 04.12.2002
Richtlinie der Hansestadt Rostock zur Förderung von Maßnahmen des passiven Lärmschutzes im Rahmen der Lärmsanierung (Lärmsanierungsrichtlinie) und Umsetzung des Lärminderungsprogramms	1753/64/1998 vom 02.12.1998
Satzung über die Wärmeversorgung in der Hansestadt Rostock	511/36/1992
Sportkonzept	1594/59/1998 vom 01.07.1998
Umweltqualitätszielkonzept	0721/05-BV vom 07.09.2005
Zweite Fortschreibung der langfristigen Schulentwicklungsplanung der Schulnetze der Beruflichen Schulen der Hansestadt Rostock für den Planungszeitraum 2001/02 bis 2005/06 für den Prognosezeitraum bis 2014/2015	0574/02-BV vom 06.11.2002

#### 23.4.5 Materialien der Stadtverwaltung Rostock

Hansestadt Rostock: **Integriertes Stadtentwicklungskonzept** für die Hansestadt Rostock; 2002 (unveröffentlicht)

Hansestadt Rostock - Amt für Pressearbeit und Stadtmarketing [Hrsg.]: Arbeitspapier zur Jugendhilfeplanung in der Hansestadt Rostock; Redaktion: Jugendamt, 31.07.1996 (unveröffentlicht)

Hansestadt Rostock - Amt für Pressearbeit und Stadtmarketing [Hrsg.]: **Gebäude- und Wohnungszählung 1995**; Redaktion: Amt für Statistik und Wahlen, 25.04.1997

Hansestadt Rostock - Amt für Pressearbeit und Stadtmarketing [Hrsg.]: Rostock - Landschaft und Natur: Stadtforstamt; Redaktion: Stadtforstamt, 3/1996

Hansestadt Rostock - Amt für Pressearbeit und Stadtmarketing [Hrsg.]: Rostock - Landschaft und Natur: Renaturierung militärischer Standorte; Redaktion: Stadtforstamt, 5/1996

Hansestadt Rostock - Amt für Pressearbeit und Stadtmarketing [Hrsg.]: Rostocker Parkanlagen - ein Streifzug der sich lohnt; 10/1996

Hansestadt Rostock - Amt für Wirtschaftsförderung [Hrsg.]: Der langfristige **Gewerbeflächenbedarf der Hansestadt Rostock** bis 2015; Dezember 2001 (unveröffentlicht)

Hansestadt Rostock - Amt für Wirtschaftsförderung [Hrsg.]: **Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung** in der Hansestadt Rostock bis 2010 (Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts aus 1996); November 2001 (unveröffentlicht)

Hansestadt Rostock - Amt für Wirtschaftsförderung [Hrsg.]: **Stadtentwicklungsprogramm Rostock »Kurs 2010«**; Entwurf April/Juli 1997 (unveröffentlicht)

Hansestadt Rostock - Büro Lokale Agenda 21 [Hrsg.]: **Leitlinien der Stadtentwicklung** der Hansestadt Rostock; Redaktion: Büro Lokale Agenda 21; 3/2001

Hansestadt Rostock - Presseamt [Hrsg.]: **2000 im Überblick**; Redaktion: Amt für Statistik und Wahlen

Hansestadt Rostock - Presseamt [Hrsg.]: **Stadtbereiche der Hansestadt Rostock 2000**; Redaktion: Amt für Statistik und Wahlen

Hansestadt Rostock - Presseamt [Hrsg.]: **Statistisches Jahrbuch 2000**; Redaktion: Amt für Statistik und Wahlen, 11/2000

Wirtschaftsinstitut für Marktforschung, Evaluation und Strukturentwicklung (WIMES): **Bevölkerungsprognose für die Hansestadt Rostock bis zum Jahr 2010**; Dezember 2004 (im Auftrag des Amtes für Stadtentwicklung)

Wirtschaftsinstitut für Marktforschung, Evaluation und Strukturentwicklung (WIMES): **Prognose des künftigen Bedarfs an Wohnungen sowie an Wohnbaufläche** in der Hansestadt Rostock; Dezember 2004 (im Auftrag des Amtes für Stadtentwicklung)

#### 23.4.6 Literaturangabe sonstiger Quellen

Baltic Marine Consult (BMC): Variantenuntersuchung: **Erweiterung der Ro/Ro- und Containerumschlagskapazität im Seehafen Rostock**, im Auftrag der Hansestadt Rostock: Amt für Wirtschaftsförderung, Seehafen Rostock Verwaltungsgesellschaft mbH; 1999

Informationskreis für Raumplanung (IfR): **RaumPlanung 73**; 1996

Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern: **Entwurf zur Vorausberechnung der Bevölkerung** für die Landkreise, kreisfreien Städte und Regionen **des Landes Mecklenburg-Vorpommern bis zum Jahr 2010**; Entwurf, 26.08.1996

Ministerium für Wirtschaft des Landes Mecklenburg-Vorpommern -Landesplanungsbehörde- [Hrsg.]: **Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern**; 16.06.1993

Probst, Lothar [Hrsg.]: **Rostock - Stadt an der Warnow**; 1991

Regionaler Planungsverband Mittleres Mecklenburg/Rostock [Hrsg.]: **Bericht zur regionalen Entwicklung im Verbandsgebiet** Mittleres Mecklenburg/Rostock; März 2005

Regionaler Planungsverband Mittleres Mecklenburg/Rostock [Hrsg.]: Regionale Bevölkerungsprognose für die Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock - **Bevölkerungsprognose MM/R 2015-**; 04.99

Regionaler Planungsverband Mittleres Mecklenburg/Rostock [Hrsg.]: **Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock**; 18.10.1994

Regionaler Planungsverband Mittleres Mecklenburg/Rostock [Hrsg.]: **Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock Entwurf 1. Teilfortschreibung**; 14.04.1997

Umweltministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern: **Abfallwirtschaftsplan MV**; September 2002

## 23.5 Abkürzungsverzeichnis

ASB	Arbeitersamariterbund
AWO	Arbeiterwohlfahrt
BauGB	Baugesetzbuch
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
EW	Einwohner
fm	Festmeter
FStrG	Bundesfernstraßengesetz
ha	Hektar
HH	Haushalt
IGVK	Integriertes Gesamtverkehrskonzept
IÖR	Institut für ökologische Raumentwicklung
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
KLV	Kombinierter Ladungsverkehr
LWaG	Landeswassergesetz M-V
LROP	Landesraumordnungsprogramm
LSG	Landschaftsschutzgebiet
NatSchG	Naturschutzgesetz
NSG	Naturschutzgebiet
MIV	Motorisierter Individualverkehr
Pers	Person
qm = m <sup>2</sup>	Quadratmeter
RROP MM/R	Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock
tw.	teilweise
TWSZ	Trinkwasserschutzzone
UVPG	Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz
WE	Wohnungseinheit
ZOB	Zentraler Omnibusbahnhof



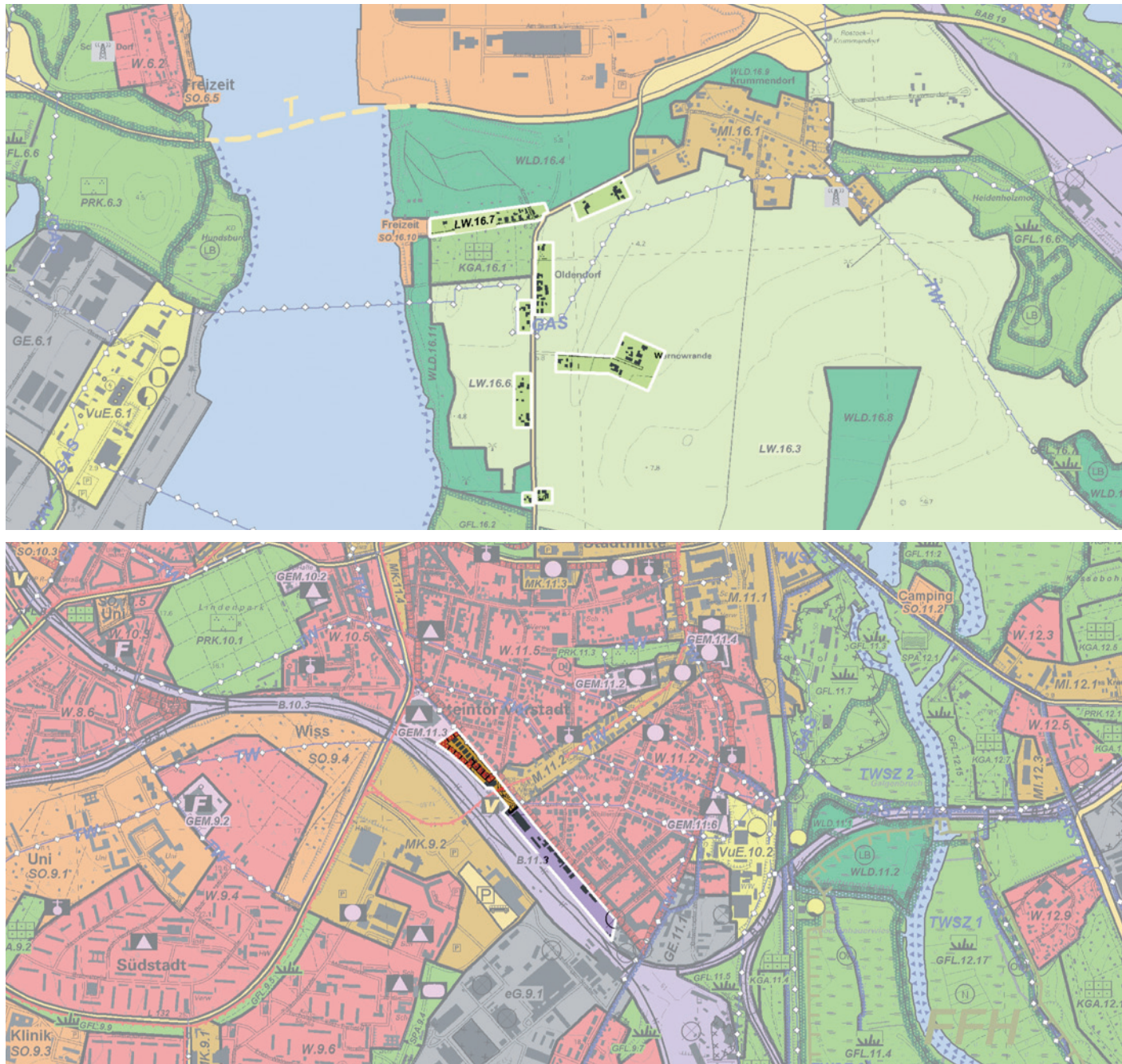


**Rechtswirksame Ergänzungen und Änderungen  
des Flächennutzungsplans der Hansestadt Rostock**

**Stand 02.12.2009**







### 23.6 Begründung der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Rostock für die Bereiche Krümmendorf und Herweghstraße

Rostock, 17.10.2007

## Inhalt

1. Anlass und Ziel des Ergänzungsverfahrens
  2. Lage und räumlicher Geltungsbereich
  3. Planungsinhalte und Auswirkungen
    - 3.1 Ergänzungsfläche 1
    - 3.2 Ergänzungsfläche 2
  4. Ablauf des Ergänzungsverfahrens
- 

## 1. Anlass und Ziel des Ergänzungsverfahrens

Für das überwiegende Gemeindegebiet der Hansestadt Rostock ist der Flächennutzungsplan mit Bekanntmachung vom 12.07.2006 wirksam geworden.

Zwei Bereiche des Gemeindegebietes wurden von der Genehmigung des Flächennutzungsplans vom 13.06.2006 (Az: VIII 230b-512.111AA-03000) ausgenommen:

1. Flächen der Splittersiedlungen Krummendorfs, da nach der Auslegung des geänderten 1. Entwurfs vom 29.09.-14.10.2005 bisher als Wohnbauflächen dargestellte Flächen in Fläche für die Landwirtschaft geändert worden sind und den Betroffenen nicht ausreichend Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wurde.
2. ein Teil der gemischten Baufläche in der Herweghstraße, da Teile der Fläche noch der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes unterliegen. Die Hansestadt Rostock überplant diese Fläche, obwohl sie noch nicht in die gemeindliche Planungshoheit überführt sind.

Da die Hansestadt Rostock gemäß § 5 Abs. 1 BauGB verpflichtet ist, den Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet aufzustellen, sollen die oben genannten Flächen ergänzt werden.

Besonders für den Bereich Krummendorf wird damit auch eine abschließende Klärung der planungsrechtlichen Zulässigkeiten erreicht.

Das vereinfachte Planverfahren nach § 13 BauGB kann durchgeführt werden, da

- Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzzgüter bestehen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten der umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen.

## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungen

Die **Ergänzungsfläche 1** umfasst die im geänderten 1. Entwurf als Bauflächen ausgewiesenen Bereiche westlich der geschlossenen Ortslage Krummendorf (Änderungsflächen 53, 54, 55 und 56) mit einer Gesamtgröße von ca. 9,7 ha.

Die **Ergänzungsfläche 2** umfasst einen Teil der gemischten Baufläche M.11.2 des geänderten 1. Entwurfs südlich der Herweghstraße (Änderungsfläche 40) in einer Größe von ca. 4,5 ha.

## 3. Planungsinhalte und Auswirkungen

### 3.1 Ergänzungsfläche 1

Die endgültige Ausweisung der Splittersiedlungen im Raum Krummendorf als Fläche für die Landwirtschaft ist das Ergebnis eines intensiven Abwägungsprozesses, der aufgrund aller einzustellenden Belange keine andere Entscheidung zulässt.

Das Planungsziel für diesen Bereich ist während des gesamten Verfahrens seit der Erarbeitung des Vorentwurfs vom 31.03.2003 unverändert:

Die Entwicklungsprämissen des Raumes wurden bereits im Rahmenplan Überseehafen vom 04.12.2002, der u.a. auf der Leitlinie der Entwicklung Rostocks zu einer florierenden Universitäts- und Hafenstadt basiert, formuliert.

Dieses **Planungsziel** besitzt durch die positive Entwicklung des Hafens in den letzten Jahren und Prognosen im Rahmen der Fortschreibung des Hafenentwicklungsplans hohe Aktualität. Auch wenn die nahen Entwicklungsziele nicht mehr in Richtung Hafenerweiterung südlich der Tunneltrasse gehen, soll der Bereich wegen der Nähe zu vorhandenem Gewerbe (vorbelasteter Bereich) und als langfristige Optionsfläche einer – gegenwärtig unabsehbaren – notwendigen Hafenentwicklung nicht für sensible Nutzungen ausgebaut werden.

Im Rahmenplan Überseehafen ist für die Bebauung dieses Bereichs folgendes Ziel formuliert: »Für den Wohnstandort Krummendorf ist trotz der vorgenannten Maßnahmen (notwendige Erweiterung der wirtschaftlichen Aktivitäten) eine Entwicklung als Mischgebiet vorgesehen. ... Die Splittersiedlungen Oldendorf, Warnowrande und Peetz haben Bestandsschutz.«

Im Stadtgefüge nimmt der gesamte Bereich Krummendorf einen wichtigen Platz der Freiraumsicherung ein. Er ist im Landschaftsplan Teil eines Vorsorgeraumes für die Entwicklung von Natur und Landschaft, der weitestgehend von Bebauung freizuhalten ist.

Die aufgelockerte, historische Struktur der Bebauung, die den Wert dieses Raumes ausmacht, genießt Bestandsschutz. Eine massive Bebauung würde einen landwirtschaftlich geprägten wertvollen Landschaftsraum für die Erholungsnutzung zerschneiden. Den oben formulierten Planungszielen müssen die im Flächennutzungsplan vorgenommenen Ausweisungen gerecht werden. Bei der Ausweisung wird planungsrechtlich zwischen den Baustrukturen der Ortslage Krummendorf und der vorhandenen Splittersiedlung unterschieden.

Die Ortslage Krummendorf, die als historisches Bauerndorf in ihrer Struktur einen Bebauungszusammenhang darstellt, wird als Mischgebiet ausgewiesen. Hier ist durch Verdichtung und Abrundung noch Entwicklungspotenzial (Ergänzungssatzung) gegeben. Die Bereiche Warnowrande und Oldendorf sollen sich im Rahmen ihrer vorhandenen traditionellen Baustrukturen (Bauernstellen, Einzelhöfe) entwickeln. Diesen Splittersiedlungen fehlt eine tatsächlich aufeinanderfolgende, zusammenhängende Bebauung, so dass sie keine Ortsteilqualität besitzen. Die Bebauung ist aber von ihrem Gewicht und hinsichtlich ihrer Siedlungsstruktur so prägend, dass es aus stadtstruktureller Sicht sinnvoll ist, sie über eine Außenbereichssatzung zweckmäßig zu ergänzen.

Die **Umsetzung der Planungsziele** differierte in den einzelnen Entwürfen:

Im **Vorentwurf** vom 31.03.2003 erfolgte eine Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft, da die Umsetzung des Ziels über eine Außenbereichssatzung am besten den äußeren Rahmenbedingungen und dem angestrebten Planungsziel entspricht.

Im **1. Entwurf** vom 31.03.2004 erfolgte in Abwägung der eingegangenen Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange und als Kompromiss zwischen den im Folgenden benannten zwei Bürgerschaftsbeschlüssen die Ausweisung von Bauflächen, die eine geringe Bestandserweiterung (ergänzende Lückenbebauung) im Rahmen einer Satzung ermöglichen sollten.

Entsprechend Änderungsantrag Nr. 0024/04 zum Bürgerschaftsbeschluss vom 31.03.2004 wurden im Plan Wohnbauflächen in den Bereichen »Warnowrande«, »Oldendorfer Straße«, »Up'n Warnowsand« und »An den Oldendorfer Tannen« ausgewiesen und entsprechend Änderungsantrag Nr. 0113/04 wurde das Ziel der Entwicklung im Rahmen einer Außenbereichssatzung in den Erläuterungsbericht aufgenommen.

Im **geänderten 1. Entwurf** vom 21.09.2005 wurde eine Bauflächenreduzierung vorgenommen. Die neuen Bauflächen wurden noch einmal genau entsprechend dem Bestand und den naturräumlichen Gegebenheiten ermittelt und ermöglichten eine Verdichtung in Form von Lückenschließungen.

Die eingegangenen Anregungen zum 1. Entwurf zeigten aber noch einmal deutlich, dass die Darstellung der Splittersiedlungen Krummendorfs als Wohnbauflächen durch die damit verbundene Erhöhung des Schutzstatus den Hafenbetrieb bereits in den bestehenden Grenzen gefährdet. Auch wenn der aktuelle Hafenentwicklungsplan keine räumliche Ausdehnung vorsieht, werden sich die Nutzungen gerade im Bereich nördlich der Oldendorfer Tannen intensivieren.

Einer weitergehenden Entwicklung der Bebauung als Wohnstandort stehen darüber hinaus die Städtebaulichen Leitlinien: 1. Stärkung der kompakten Stadt, 2. Entwicklung einer polyzentrischen, gegliederten und differenzierten Stadt (Eigenart der einzelnen Bereiche gilt es zu erhalten) und 4. Entwicklung eines vernetzten Grün- und Freiflächensystems entgegen.

In der **abschließenden Fassung** vom 31.03.2006 wurde in erneuter Abwägung aller zu diesem Standort vorliegenden Belange die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft als sachgerechte Umsetzung des Planungsziels (Bestandsschutz und Sicherung der baulichen Entwicklung im Rahmen einer Außenbereichssatzung) für diesen Raum gesehen. Eine entsprechende Formulierung wurde in den Erläuterungsbericht aufgenommen.

Durch den langen und intensiven Abstimmungsprozess sind auch heute keine weiteren Betroffenheiten als die bereits umfassend im Verfahren geprüften zu erkennen.

Darüber hinaus wurde im Genehmigungsverfahren des Flächennutzungsplans klargestellt, dass es sich bei den Bereichen zweifelsfrei um Splittersiedlungen handelt. Im Landesraumentwicklungsprogramm M-V ist als Erfordernis der Raumordnung benannt, dass der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Dies ist bei weiteren Planungen für diesen Bereich zu beachten.

Deshalb bleiben die Inhalte der Fassung des Entwurfs des Flächennutzungsplans zum abschließenden Beschluss vom 01.03.2006 bestehen.

Im Plan erfolgt die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft.

Die Aussagen im Erläuterungsbericht unter Punkt 6.4 werden ergänzt:

»Die Splittersiedlungen Krummendorfs, die sich westlich der im Zusammenhang bebauten Ortslage bis zur Warnow erstrecken, sind im Rahmen ihrer vorhandenen traditionellen Baustrukturen zu entwickeln. Durch eine entsprechende Satzung (Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB) können der Bestand und städtebaulich verträgliche Lückenschließungen gesichert werden.«

### 3.2 Ergänzungsfläche 2

Im Bereich der Ergänzungsfläche 2 gibt es noch Flächen, die unter eisenbahnrechtlichem Fachplanungsvorbehalt stehen. Die eisenbahnrechtlich zweckbestimmten Flächen südlich der Herweghstraße sind derzeit noch nicht freistellungsfähig. Da die Aufhebung der Zweckbestimmung in absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist, fehlt der Darstellung einer Planungsabsicht im Flächennutzungsplan die ausreichende Legitimation. Diese Flächen werden nachrichtlich als Fläche für Bahnverkehr/Bahnanlagen (ca. 2,8 ha) übernommen.

Die nicht der eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung unterliegenden Flächen werden aufgrund ihrer zentralen Lage als Gemischte Baufläche (ca. 1,7 ha) für die Nutzungen Wohnen, Büros, Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen dargestellt. Der Erläuterungsbericht wird geändert bzw. ergänzt:

- Punkt 8.2.2., Tabelle 21, Zeile 7

11	M.11.2.	Goethe-/ Herweghstraße	1,7 ha
----	---------	------------------------	--------

- Punkt 13.5 Bahnanlagen, 4. Absatz wird ersetzt:

Die eisenbahnrechtlich zweckbestimmten Flächen südlich der Herweghstraße sind derzeit noch nicht freistellungsfähig. Diese Flächen werden deshalb nachrichtlich als Fläche für Bahnverkehr/Bahnanlagen übernommen.

In der Gemischten Baufläche M.11.2 befinden sich ein Heizhaus und seine Zuwegung, die sich als aktive Bahnanlage im Zuständigkeitsbereich der DB Stationen und Service AG befinden; aufgrund ihrer Lage und Größe im Plan aber nicht dargestellt werden (ca. 350 m<sup>2</sup>). Für verbindliche Planverfahren/Vorhaben ist zu beachten, dass diese Fläche noch dem Fachplanungsvorbehalt unterliegt.

#### 4. Ablauf des Ergänzungsverfahrens

Am 14.03.2007 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock den Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans gefasst.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wurde im Planverfahren zur 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes Gebrauch gemacht, da eine Unterrichtung und Erörterung der Planungsziele bereits auf der Ebene der Aufstellung des wirksamen Flächennutzungsplans stattfand.

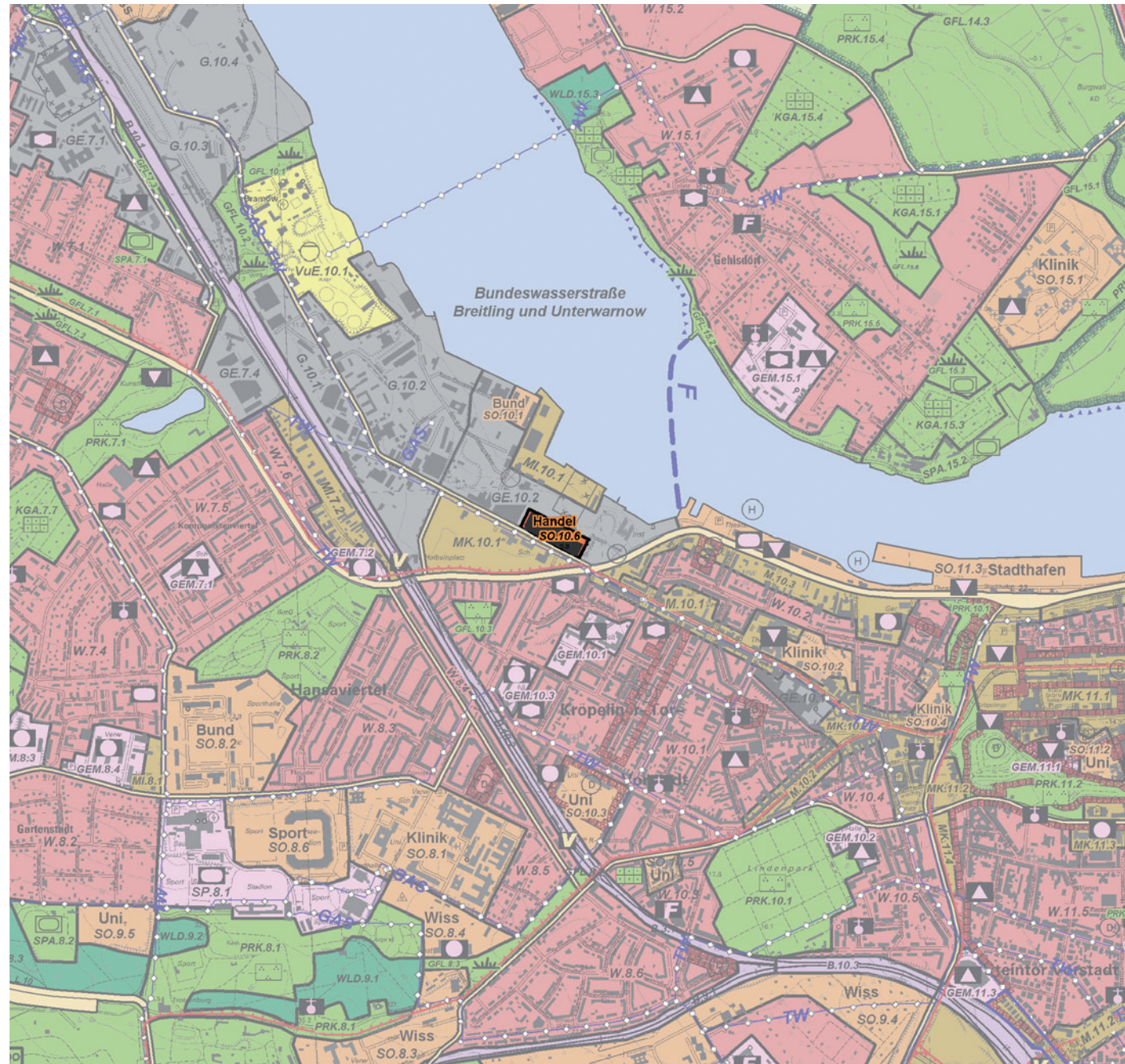
Mit Schreiben vom 08.12.2006 ist die Planungsabsicht beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Rostock angezeigt worden. Die öffentliche Auslegung (16.04.2007-18.05.2007) des Entwurfes der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes ist im »Städtischen Anzeiger« vom 04. April 2007 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden die Planungsunterlagen mit Schreiben vom 27.03.2007 mit der Bitte um Stellungnahme übergeben.

Während der öffentlichen Auslegung der Planung sind Hinweise und Anregungen von Bürgern eingegangen. Diese und die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten abwägungsrelevanten Hinweise oder Anregungen wurden abgewogen. Das führte zur Änderung der Begründung in Punkt 3.2 Ergänzungsfläche 2.

Die Bürgerschaft hat in ihrer Sitzung am 17.10.2007 über die Abwägung beraten und den abschließenden Beschluss gefasst.

Die 1. Ergänzung ist mit Bekanntmachung vom 09.07.2008 wirksam geworden.



**23.7 Begründung der 1. Änderung  
des Flächennutzungsplans der Hansestadt Rostock  
für den Bereich einer Teilfläche der ehemaligen Neptunwerft**

Rostock, 31.01.2007

## Inhalt

1. Ausgangslage und Anlass des Änderungsverfahrens
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich
3. Ziel der Änderung
4. Planungsinhalte und Auswirkungen der Planung
5. Umweltbericht
6. Ablauf des Änderungsverfahrens

## 1. Ausgangslage und Anlass des Änderungsverfahrens

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich eine Gewerbebebietsfläche dar (GE.10.2). Auch der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10.MI.138 »Ehemalige Neptunwerft« setzt als zulässige Nutzungsart ein Gewerbegebiet fest.

Mit Schreiben vom 05.04.2005 wurde durch die Hamburg-Rostocker-Investitions-gesellschaft mbH & Co. KG (HRI) als Eigentümerin von Flächen im B-Plan-Gebiet ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Der Antrag betrifft die Änderung von Gewerbebebietsflächen im Bereich der großen ehemaligen Schiffbauhalle in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sowie die Zulässigkeit von Tankstellen im Bereich des ehemaligen Klubhauses der Neptunwerft. Das Planverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wurde durch die Annahme des Antrages inzwischen eingeleitet. Das Planverfahren war erforderlich, da es sich um eine Nutzungsänderung handelt, die die Grundzüge der Planung berührt. Im Parallelverfahren wird nunmehr nach Rechtskraft des Flächennutzungsplanes seit 13.07.2006 die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Damit ist eine inhaltliche Abstimmung beider Planungen gegeben. Für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nur die Nutzungsänderung von Gewerbegebiet in Sondergebiet Handel relevant. Weitere im B-Plan vorgesehene Änderungen berühren auf der F-Planebene die Grundzüge der Planung nicht. Ein vereinfachtes Planverfahren nach § 13 BauGB ist nicht möglich, da Grundzüge der Planung berührt werden. Die Umweltprüfung ist in ausführlicher Form Bestandteil des Umweltberichtes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes und wird mit den F-Plan relevanten Aussagen als Umweltbericht zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich beschränkt sich im Wesentlichen auf die Außenmaße der ehemaligen großen Schiffbauhalle nördlich der Wertstraße und umfasst somit eine Fläche von ca. 1,7 ha. Der großen Schiffbauhalle kommt durch ihre Ausdehnung und durch ihre Verwurzelung im Bewusstsein der Bewohner ein hoher Stellenwert zu. Auch wenn sie nicht unter Denkmalschutz steht, bildet sie mit der nördlich befindlichen Helling und der Kranbahn ein beeindruckendes Ensemble der vormaligen industriellen Nutzung. Der Standort ist durch seine Lage in der Nähe der Lübecker Straße als Hauptverkehrsstraße sowie durch die anliegende Straßenbahntrasse sehr gut in das städtische Verkehrsnetz eingebunden. Die Schiffbauhalle steht seit der Einstellung der Schiffbauproduktion 1991 leer. Das Innere der Halle wurde weitgehend geräumt. Allerdings sind durch den langjährigen Leerstand Bauschäden deutlich erkennbar. Der jetzige Zustand stellt einen städtebaulichen Missstand dar.

## 3. Ziel der Änderung

Dem Antrag des privaten Investors HRI folgt die Hansestadt Rostock, in dem sie die Investition planungsrechtlich durch die Änderungen von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan absichert und damit Baurecht ermöglicht.

Ziel der Planungen ist neben der planungsrechtlichen Sicherung auch die damit mögliche Beseitigung des städtebaulichen Missstandes. Die neue bauliche Nutzung bestehender Brachen in verkehrlich gut erschlossenen Gebieten kann darüber hinaus auch als Initialzündung für weitere Investitionen in angrenzenden Bereichen dienen.

## 4. Planungsinhalte und Auswirkungen der Planung

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes werden bisherige Gewerbebebietsflächen als Sonstiges Sondergebiet Handel (SO Handel) dargestellt. Im Flächennutzungsplan erfolgt die Ausweisung für großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in den Sondergebieten Handel (SO Handel). Die bisherige Ausweisung von 10 Sondergebieten Handel mit einer Fläche von 46,3 ha beinhaltet noch drei Flächen in der Planung:

Nr.	Flächenummer	Bezeichnung	Flächengröße
1	SO 1.18	Ostseeeck Diedrichshagen	1,7 ha
2	SO 5.2	Schutow I	zusammen
3	SO 5.5	Schutow West	16,3 ha

Das derzeit bestehende Potenzial beträgt somit noch 18 ha; zuzüglich der mit der 1. Änderung geplanten Fläche ergeben sich 19,7 ha. Der Zuwachs an der Gesamtfläche für Sondergebiete Handel (46,3 ha) beträgt somit ca. 3,7 %.

Das mit der 1. Änderung dargestellte Sondergebiet Handel soll auf einer Größe von 1,7 ha Sortimente der Nahversorgung bereithalten. Die maximale Verkaufsraumfläche wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf 4.800 m<sup>2</sup> begrenzt. Im Einzelhandelskonzept der Hansestadt Rostock wird festgestellt, dass bereits ein annähernd flächendeckendes Nahversorgungsnetz existiert. Da damit eine Bedarfsättigung vorliegt, wird empfohlen, keine weiteren Nahversorgungsunternehmen anzusiedeln, andernfalls ist mit einer Verdrängungssituation zu rechnen. Mit der Planung erfolgt eine knapp 10%-ige Erhöhung der derzeit vorhandenen und bereits geplanten Verkaufsraumflächen für Nahversorgung bzw. eine entsprechende mögliche Verdrängung. Um schädigende Auswirkungen auf die Innenstadt zu verhindern, müssen innenstadtprägende Sortimente mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Den dennoch möglichen negativen Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungseinrichtungen stehen positive städtebauliche Argumente gegenüber. Mit der Umnutzung einer ehemaligen Werfthalle kann diese dauerhaft erhalten werden. Der Erhaltungswille wird bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Erhaltungsgebietes nach § 172 BauGB unterstrichen. In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes muss auf diese Darstellung auf Grund der Darstellungsschärfe verzichtet werden.

Nach einer Reihe verschiedener Nutzungsuntersuchungen (Schiffahrtsmuseum, Theater-/Konzerthalle, Großaquarium) wird im Rahmen der planerischen Abwägung der Umnutzung der bestehenden Werkhalle für Einzelhandel der Vorzug gegeben. Diese Entscheidung schließt auch die positiven Erwartungen der geplanten Investitionen für das Gesamtgebiet mit ein. Mit der Ausweisung eines Sondergebietes Handel kann auch eine Stärkung des im Zentrenkonzept des Flächennutzungsplanes dargestellten Nebenzentrums Werftdreieck einhergehen. Da dennoch Auswirkungen auf bestehende Handelsstrukturen nicht generell auszuschließen sind, ist es erforderlich, konkrete Festsetzungen bezüglich der Größe und des Umfangs der Sortimente in der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu treffen.

Im Rahmen der Aufstellung oder Änderung von Flächennutzungsplänen ist der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft zu untersuchen und in der Planung zu berücksichtigen. Die mit der Planung vorgenommene Darstellung einer Sondergebietsfläche für Handel führt zu keiner Verschlechterung der Ausgangssituation von Natur und Landschaft gegenüber der bisherigen Darstellung. Eine zusätzliche Darstellung von Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist daher nicht erforderlich.

## 5. Umweltbericht

Vorbemerkung:

Gemäß den Vorschriften in § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sollen die Ergebnisse der Umweltprüfung für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 10 MI.138 gleichzeitig für den Flächennutzungsplan genutzt werden. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist, bezogen auf die mögliche Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplanes, identisch mit den Änderungen des B-Planes. Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB soll die Umweltprüfung auf zusätzliche oder andere erhebliche Auswirkungen beschränkt werden, wenn für das Plangebiet oder für Teile davon (bereits) eine Umweltprüfung in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird. Da sich die 1. Änderung des Bebauungsplanes bereits im Verfahren befindet, wird beim Umweltbericht auf die dort ermittelten Aussagen zurückgegriffen.

Grundsätzlich sind aufgrund des höheren Detaillierungsgrades der Ermittlung von Umweltauswirkungen im Bebauungsplanverfahren auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keine zusätzlichen oder anderen Umweltwirkungen darstellbar. Da jedoch nicht davon ausgegangen werden kann, dass der Umweltbericht zum Bebauungsplan allgemein bekannt ist, werden nachfolgend, den vorgeschriebenen Inhalten des §2a und zugehöriger Anlage des BauGB folgend, die wichtigsten Aussagen für die Schutzgüter zusammenfassend und auf die Maßstabebene der Flächennutzungsplanung angepasst dargelegt.

### Einleitung des Umweltberichtes

Innerhalb einer Fläche für Gewerbe wird eine Teilfläche in Sondergebiet Einzelhandel geändert. Die Änderung beschränkt sich auf einen kleinen Teil der Gewerbefläche.

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

### Beschreibung der Änderung

Nutzungsänderung der östlichen Fläche für Gewerbe in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel.

### Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 20,6 ha, die Größe der Änderungsfläche 1,7 ha. Mit der Nutzungsänderung ist eine veränderte zulässige GRZ von 0,8 auf 1,0 im Bereich der neu festgesetzten Sondernutzung verbunden.

### 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 Werftstraße enthält der Landschaftsplan die Zielsetzung, eine Grünverbindung entlang der Straße zu schaffen, der in der Ausführungsplanung für die Umgestaltung der Werftstraße durch straßenbegleitende Baumpflanzungen entsprochen wird.

### Abgrenzung von Untersuchungsraum und -umfang

Der Untersuchungsrahmen wird aus dem Bebauungsplanverfahren übernommen. Für die betroffenen Schutzgüter des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird der Bereich der Änderungsfläche als Untersuchungsraum herangezogen. Die Untersuchungszeit richtet sich nach den erforderlichen Fachgutachten. Untersuchungsgegenstand und -umfang resultieren aus

dem für das Bebauungsplanverfahren 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  
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

### **Zusammenfassende Darstellung der schutzgutbezogene Umweltauswirkungen**

#### **Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit**

Ein Vergleich der im Schallgutachten errechneten kumulativen Summenpegel zeigt, dass sich die Nutzungsänderung aus schalltechnischer Sicht im Hinblick auf die umgebenden Nutzungen einordnen lässt. Im Bebauungsplan werden immissionswirksame Schalleistungspegel festgesetzt sowie im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren auf die Anordnung von Schallquellen und mögliche nächtliche Beschränkungen Einfluss genommen.  
Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

#### **Schutzgut Boden**

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

#### **Schutzgut Wasser**

##### **Oberflächenwasser**

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

##### **Grundwasser**

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

##### **Sturmflut**

nicht betroffen

#### **Schutzgut Klima**

Die geplante Nutzungsänderung 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.

#### **Schutzgut Luft**

Mit der Nutzungsänderung großflächiger Einzelhandel 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.

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

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

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

#### **Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild**

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.

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



**Kultur- und Sachgüter**

Die geplante Nutzungsänderung wird keine Auswirkungen auf die benachbarten Denkmale haben.  
Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

**Wechselwirkungen**

Es gibt keine nennenswerten Wechselwirkungen auf der Änderungsfläche.

**Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich**

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

**Monitoring**

Mensch, Boden, Klima

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

Wasser

keine Auswirkungen

Luft

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

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

**Variantenprüfung****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 Industriebrache beibehalten bleiben.

**Varianten der baulichen Nutzung**

nicht geprüft

**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. Aus Umweltsicht gibt es demnach keine bevorzugte Lösung.

**Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

nicht geprüft

**Hinweise, Grundlagen und Methodik****Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen**

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Änderungsfläche wurde im Zuge der Bebauungsplanung 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 hy-

drogeologischen Verhältnisse relativ genau treffen, ohne dass konkrete Bezifferungen erforderlich wären. Diese ständen, gemessen am gering erhöhten Aussagewert, in keinem vertretbaren Aufwand.

### 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

### 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.

## 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 einer Teilfläche mit gewerblicher Nutzung in SO großflächiger Einzelhandel, mit der Nutzungsänderung ist keine gesonderte Flächeninanspruchnahme verbunden
B) Auswirkungen auf:	
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 Einwirkintensität und damit auch Beeinträchtigung wird entsprechend der Bewertungsmethodik als mittel eingeschätzt.
Boden	keine Auswirkungen
Wasser	
Oberflächenwasser	keine Auswirkungen
Grundwasser	keine Auswirkungen
Sturmflut	nicht betroffen
Luft	Zunahme der verkehrsbedingten Luftschadstoffe, Überwachung auf der Grundlage der Messstelle am Holbeinplatz
Klima	keine Auswirkungen
Landschaft(sbild)	Erhaltungsgebot für die Halle, keine Auswirkungen bzw. Verbesserung der Situation
menschliche Gesundheit und Bevölkerung	Die bisher für die Fläche SO 1 geltenden flächenbezogenen Schallleistungspegel können beibehalten werden. Die Orientierungswerte werden an der bestehenden Wohnbebauung nachts geringfügig überschritten, Lösungsmöglichkeiten bestehen im Zuge der Baugenehmigung, mittlere Beeinträchtigung.
Kultur- und Sachgüter	keine Auswirkungen
Wechselwirkungen	keine
C) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG	nicht betroffen
C)c) Schutzgebiete	nicht betroffen
D) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Fläche erschlossen, keine speziellen Hinweise
E) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	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) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	keine spezifischen naturschutz- oder umweltfachlichen Planungen für den Bereich der Änderungsfläche
G) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nicht betroffen

H) 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	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.
I) Vermeidung und Ausgleich/Eingriffsregelung nach BNatSchG	Es liegt kein Eingriff vor.
J) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	Bei <u>Durchführung</u> der Planung siehe Aussagen zu den Schutzgütern. <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

## 6. Ablauf des Änderungsverfahrens

Am 28.06.2006 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.MI.138 »Ehemalige Neptunwerft« gefasst. In der Begründung zur Bebauungsplanänderung heißt es, dass diese gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit einer Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird, damit eine inhaltliche Abstimmung beider Planungen gegeben ist. Zu diesem Zeitpunkt befand sich der am 01.03.2006 von der Bürgerschaft beschlossene Flächennutzungsplan zur Genehmigung beim Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern in Schwerin. Von der Aufstellung eines Änderungsverfahrens des zu diesem Zeitpunkt ungenehmigten Flächennutzungsplanes wurde aus diesem Grunde abgesehen. Mit der Genehmigung und Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes im Juli 2006 wurden die planerischen Arbeiten zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes begonnen.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich zu unterrichten. Von der Unterrichtung kann abgesehen werden, wenn diese bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt ist. Von dieser Möglichkeit wird im Planverfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Gebrauch gemacht, da eine Unterrichtung und Erörterung der Planungsziele bereits auf der Ebene der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen der Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden stattgefunden hat (öffentliche Auslegung vom 19.07.-22.08.2006). Auch die für das Planverfahren wesentlichen umweltbezogenen Daten sind in diesem Verfahren ermittelt worden.

Die öffentliche Auslegung (09.10.2006 bis 10.11.2006) des Entwurfes der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im »Städtischen Anzeiger« vom 27.09.2006 bekannt gemacht worden. Mit Schreiben vom 08.09.2006 ist die Planungsabsicht beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Rostock angezeigt worden. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 11.10.2006 wird mitgeteilt, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden wurden die Planungsunterlagen mit Schreiben vom 27.09.2006 mit der Bitte um Stellungnahme übergeben.

Während der öffentlichen Auslegung der Planung sind keine Anregungen von Bürgern geäußert worden. In den eingegangenen Stellungnahmen der Nachbargemeinden werden keine Bedenken zur Planung vorgebracht. Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in den übermittelten Stellungnahmen keine abwägungsrelevanten Einwände, Anregungen oder Bedenken vorgetragen. Somit wird der ausgelegte Entwurf vollinhaltlich zur Beschlussvorlage.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat am 31.01.2007 die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bekanntmachung vom 16.05.2007 wirksam.



## Inhalt

1. Anlass und Ziel des Änderungsverfahrens
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich
3. Planungsinhalte und Auswirkungen der Änderung
  - 3.1 Inhalte und planerische Auswirkungen
  - 3.2 Formelle Änderungen
4. Umweltbericht
  - 4.1 Einleitung
  - 4.2 Schutzbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen
  - 4.3 Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich
  - 4.4 Monitoring
  - 4.5 Variantenprüfung
  - 4.6 Hinweise, Grundlagen und Methodik
  - 4.7 Zusammenfassung des Umweltberichts
5. Ablauf des Änderungsverfahrens

## 1. Anlass und Ziel des Änderungsverfahrens

Für das überwiegende Gemeindegebiet der Hansestadt Rostock ist mit Bekanntmachung vom 12.07.2006 ein Flächennutzungsplan wirksam geworden.

Im Bereich des Überseehafens (Sondergebietsflächen »Hafen«) basieren die Flächendarstellungen auf dem von der Bürgerschaft beschlossenen Rahmenplan »Überseehafen«. Innerhalb der großen Sonderbauflächen (insgesamt ca. 688 ha) wurden besonders sensible Bereiche (ca. 22 ha) als Grünflächen ausgewiesen.

Durch eine forcierte Intensivierung der Umschlags- und Ansiedlungstätigkeit in den letzten Jahren sind alle im Rahmenplan noch aufgezeigten Reserveflächen insbesondere für die Ansiedlung hafenauffiner Industrie- und Logistikbetriebe größtenteils genutzt worden. Es stehen nur noch wenige erschlossene Restflächen zur Verfügung.

Im Rahmen der Aufstellung des Hafentwicklungsplanes 2010/2015 wurde ein weiterer erheblicher Bedarf sowohl für den Bereich der klassischen Umschlagsfunktionen wie auch für Industrie- und Logistikfunktionen nachgewiesen.

Die in den Rostocker Handelshäfen für den Umschlag zur Verfügung stehenden Flächen reichen bis 2015 aus, wenn auch erhebliche Umwidmungen innerhalb der Hafenterritorien und Anpassung der Infrastrukturen erforderlich sind. Für die Ansiedlung von Industrie- und Logistikunternehmen reichen die in den Häfen zur Verfügung stehenden Flächen nicht aus. Für diesen Bedarf sind die Möglichkeiten der Ansiedlung in den im Flächennutzungsplan dargestellten angrenzenden Sonderbauflächen (Hafenvorgelände Ost, GVZ) zu nutzen.

Bei einem prognostizierten Flächenbedarf von 80 ha bis 2015 für hafenauffines Gewerbe müssen aber auch alle Reserveflächen im jetzigen Hafengebiet genutzt werden. Die Änderungsflächen stellen eine sinnvolle Abrundung bzw. Erweiterung bestehender Strukturen des Hafens dar.

Darüber hinaus wird sich entsprechend der Seeverkehrsprognose 2025 des Bundes allein in den vier untersuchten MV-Häfen der Umschlag im Seegüterverkehr mehr als verdoppeln. Um dieses Wachstum bewältigen zu können, müssen die Verkehrs- und Hafeninfrastrukturen ausgebaut werden. Die Häfen und ihr weiteres Umfeld sind darüber hinaus attraktive Gewerbestandorte.

Das Problem der Flächenknappheit zeichnet sich insbesondere auch im leistungsfähigsten und modernsten Hafen des Landes, im Seehafen Rostock, ab. Mit dem Entwurf des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R) reagiert der Regionale Planungsverband MM/R folgerichtig auf die Flächenknappheit im unmittelbaren Umfeld des Seehafens Rostock. 3 Vorbehaltsgebiete für Gewerbe und Industrie werden zunächst symbolhaft dargestellt. Sie stehen für Untersuchungsräume, die derzeit im Zusammenhang mit den Ergebnissen der wirtschaftlichen Betrachtungen im SUR auf ihre Machbarkeit auch hinsichtlich der Belange von Siedlungsstruktur, Umwelt und Natur untersucht werden sollen.

Es zeichnet sich bereits ab, dass besonders Flächen für den Hafenumschlag (Uferbereiche) nicht in ausreichender Menge zur Verfügung stehen und alle in Frage kommenden Flächen sehr hohe Raumwiderstände aufweisen.

Insbesondere vor dem Hintergrund dieser sich abzeichnenden Erweiterung der Hafennutzungen wird eine intensive Entwicklung zur Auslastung der Flächen im bestehenden Hafengebiet derzeit als folgerichtig angesehen. Deshalb sollen die bisher ausgewiesenen Grünflächen unter besonderer Beachtung der naturschutzrechtlichen und weiteren Umweltbelange der Sonderbauflächen-nutzung »Hafen« zugänglich gemacht werden.

## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Die 2. Änderung umfasst 3 Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan als naturnahe Grünflächen G.16.5, G.16.13 und G.16.18 dargestellt sind.

Diese drei Grünflächen liegen innerhalb der Sondergebietsflächen SO Hafen 16.7 und SO Hafen 16.8., die den nördlichen und östlichen Teil des Überseehafens darstellen.

Die Gesamtfläche der Änderung beträgt ca. 22,6 ha.

### 3. Planungsinhalte und Auswirkungen der Änderung

#### 3.1. Inhalte und planerische Auswirkungen

Grundzüge der Planung werden durch das Änderungsverfahren nicht berührt.

Das vereinfachte Planverfahren nach § 13 BauGB konnte aber nicht durchgeführt werden, da

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet wird und
- Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schützgüter bestehen.

Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Alle drei Änderungsflächen stellen hochwertige Biotopkomplexe mit Biotoptrittsteinfunktionen in einem grundsätzlich industriell geprägten Raum dar.

Der gegenwärtige Status und die sich daraus ergebenden Prämissen einer künftigen Nutzung sind aus planerischer Sicht aber zu differenzieren:

##### Teilfläche G.16.5

Größe:	- 5,9 ha
Lage:	- südlich der Ost-West-Straße - unmittelbar westlich des Geländes der mechanisch-biologischen Abfallbehandlungsanlage (MBA) - nordöstlich der Altlastenfläche »neue Deponie«
derzeitiger Status:	- unbebaut/unversiegelt (geschützte Biotope, Fläche des stillgelegten Bahndammes, landwirtschaftliche Nutzfläche) - in die stark industriell geprägte Umgebung integriert
Prämissen einer künftigen Nutzung:	- Ansiedlung industrieller Nutzungen des Hafenbetriebes oder unmittelbar mit ihnen im Zusammenhang stehender Nutzungen - verkehrliche und äußere technische Erschließung vorhanden - Ausgleichs- bzw. Ersatzumfang der Eingriffe in Natur- und Landschaft hoch

##### Teilfläche G.16.8

Größe:	- 7,4 ha
Lage:	- unmittelbar am südöstlichen Ufer des Breitlings - östlich des Ölhafens westlich des Chemiehafens
derzeitiger Status:	- unbebaut/unversiegelt - unverbauter Uferabschnitt, sehr hohe Biotopempfindlichkeit; 4 ha wurden zwischen 1999 und 2003 als Kompensationsmaßnahme naturschutzfachlich aufgewertet - unerschlossen - Umgebung weiträumig industriell geprägt - letzte Entwicklungsfläche für wassergebundene Nutzungen
Prämissen einer künftigen Nutzung:	- aufgrund der hohen Nutzungswiderstände nur Inanspruchnahme für standortgebundener Nutzungen mit erforderlichem Wasserzugang - eventuelle Nutzungseinschränkungen durch angrenzende Hafennutzungen - äußere Erschließung muss noch – vorhabenabhängig – mit angrenzenden bereits ausgewiesenen SOHafen-Flächen erfolgen - Ausgleichs- bzw. Ersatzumfang der Eingriffe in Natur und Landschaft besonders durch Empfindlichkeit und Kompensationsmaßnahmen besonders hoch

##### Teilfläche G.16.13

Größe:	- 9,3 ha
Lage:	- nördlich der Eisenbahntrasse - westlich des Geländes des Großtanklagers östlich des Getreideterminals
derzeitiger Status:	- unbebaut/überwiegend unversiegelt (geschützte Biotope) - aber durch querende oberirdische Leitungstrassen und Randstraßen geprägt - ehemaliger Feuerlöschteich und Lagerflächen - in die stark industriell geprägte Umgebung integriert
Prämissen einer künftigen Nutzung:	- Ansiedlung industrieller Nutzungen des Hafenbetriebes oder unmittelbar mit ihnen im Zusammenhang stehender Nutzungen - verkehrliche und äußere technische Erschließung vorhanden - Ausgleichs- bzw. Ersatzumfang der Eingriffe in Natur- und Landschaft hoch - teilweise Bestand an Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz M-V; vor konkreter Inanspruchnahme ist eine Genehmigung zur Waldumwidmung nach § 15 LWaldG erforderlich

Weitere spezielle Anforderungen an die einzelnen Bereiche ergeben sich aus dem Umweltbericht.

### 3.2. Formelle Auswirkungen

Neben dem Flächennutzungsplan wird auch der Erläuterungsbericht des rechtsgültigen Flächennutzungsplans geändert:

**Punkt 11.2.1** »Sondergebiet Hafen«, 5. Absatz

Im Rahmen der Aufstellung des Hafenentwicklungsplanes 2010/2015 wurde ein erheblicher Bedarf sowohl für den Bereich der klassischen Umschlagsfunktionen wie auch für Industrie- und Logistikfunktionen nachgewiesen.

Darüber hinaus wird sich entsprechend der Seeverkehrsprognose 2025 des Bundes allein in den vier untersuchten MV-Häfen der Umschlag im Seegüterverkehr mehr als verdoppeln. Um dieses Wachstum bewältigen zu können, müssen die Verkehrs- und Hafeninfrastrukturen ausgebaut werden. Die Häfen und ihr weiteres Umfeld sind darüber hinaus attraktive Gewerbestandorte.

Das Problem der Flächenknappheit zeichnet sich insbesondere auch im leistungsfähigsten und modernsten Hafen des Landes, im Seehafen Rostock, ab. Insbesondere Flächen für den Hafenumschlag (Uferbereiche) stehen nicht in ausreichender Menge zur Verfügung und alle in Frage kommenden Flächen weisen sehr hohe Raumwiderstände auf.

Vor dem Hintergrund dieser sich abzeichnenden Erweiterung der Hafennutzungen sollen alle möglichen Flächen im Hafengebiet unter Beachtung der naturschutzrechtlichen und weiteren Umweltbelange vorrangig auch der Sonderbauflächennutzung »Hafen« dienen (Innen- vor Außenentwicklung).

Die nördliche Änderungsfläche SO.16.7.1 (ehemals GFL.16.8) ist die letzte Entwicklungsfläche für wassergebundene Nutzungen im Bereich des Hafens. Wie ausgeführt, soll diese Fläche aufgrund der hohen Nutzungswiderstände auch nur für standortgebundene Nutzungen mit erforderlichem Wasserzugang Inanspruch genommen werden.

Um dieses Planungsziel zu festigen, wird der Nutzungszweck mit »Sondergebiet Hafen-wassergebundene Nutzungen« präzisiert und erhält die Bezeichnung SO.16.7.1Hafen-WG.

**Tabelle 28** Sondergebiet Hafen und Hafen-WG

Stadtteil	Flächenkennziffer	Flächennahme	Fläche in ha
16	SO.16.3	Überseehafen Mitte	78,2
	SO.16.4	Überseehafen Verbindungsstraße	1,7
	SO.16.5	Überseehafen Ost	7,9
	SO.16.6	Überseehafen Südost	68,2
	SO.16.7	Überseehafen Nord	508,6
	SO.16.7.1	Überseehafen Nord Uferbereich	7,4
	SO.16.8	Überseehafen Süd	39,0
	Summe		711,0

**Punkt 15.8** Naturnahe Grünflächen

Die mit der Planung vorgenommene Darstellung von Sondergebietsflächen führt zu einer Verschlechterung der Ausgangssituation von Natur und Landschaft gegenüber den bisherigen Darstellungen.

Ein zusätzlicher Bedarf an Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ergibt sich daraus, dass die Grünfläche 16.8 bereits selbst Ausgleichszwecken diene (doppelter Ausgleich erforderlich)

## 4. Umweltbericht

### 4.1 Einleitung des Umweltberichtes

Nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB) hat die Kommune dem Entwurf eines neuen oder bei Änderung eines bestehenden Bauleitplans im Aufstellungsverfahren eine Begründung (für den FNP früher Erläuterungsbericht) 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. Sie sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie in § 1a BauGB benannt.

Für die beabsichtigte 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Überseehafens ist eine Umweltprüfung durchzuführen.




#### 4.1.1 Beschreibung der Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan soll im Bereich des Überseehafens geändert werden. Die Änderung umfasst drei bisher als naturnahe Grünflächen dargestellte Flächen GFL 16.13, GFL 16.5 und GFL 16.8. Sie liegen innerhalb des Sondergebietes Hafen und sollen künftig, als Sondergebietsflächen Hafen dargestellt, eine gewerblich industrielle Nutzung ermöglichen.



#### 4.1.2 Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Die Größe der Flächen beträgt:

GFL 16.13	9,3 ha	
GFL 16.5	5,9 ha	
GFL 16.8	7,4 ha	

#### 4.1.3 Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes

##### *Landschaftsraumkonzept/Landschaftsrahmenplan MMR*

Derzeitig befindet sich der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan für die Region Mittleres Mecklenburg-Rostock (Erste Fortschreibung; Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern) in der Aufstellung. Das Beteiligungsverfahren wurde im Dez. 2006 abgeschlossen.

Auf Grund der naturschutzfachlichen Wertigkeit und der regionalen Bedeutung der Grünfläche 16.8 erfolgt eine Ausweisung dieses Biotopkomplexes im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP MMR) wie folgt:

- Karte I: Analyse der Arten und Lebensräume: Naturnaher Feuchtlebensraum
- Karte II: Biotopverbundplanung: Bestandteil des Biotopverbundes (mit Peezer Bach) mit regionaler Bedeutung
- Karte III: Schwerpunktgebiete und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen: Ungestörte Naturentwicklung
- Karte IV: Ziele der Raumentwicklung/Anforderungen an die Raumordnung: Vorschlag für Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

##### *Landschaftsplan, Bürgerschaftsbeschluss 1998*

Alle drei Flächen sind nach § 20 Landesnaturschutzgesetz geschützte, sehr hochwertige Biotopkomplexe mit wichtigen Biotop-Trittsteinfunktionen. Eine entsprechende Darstellung findet sich für die Flächen 16.5 und 16.13 im Landschaftsplan der Hansestadt Rostock, der 1998 von der Bürgerschaft beschlossen wurde. Beide Flächen sind als naturgeprägte Flächen zu erhalten und zu entwickeln. Für Fläche 16.13 soll zusätzlich der vorhandene Großbaumbestand ergänzt und erweitert werden.

##### *Kompensationsflächenkataster*

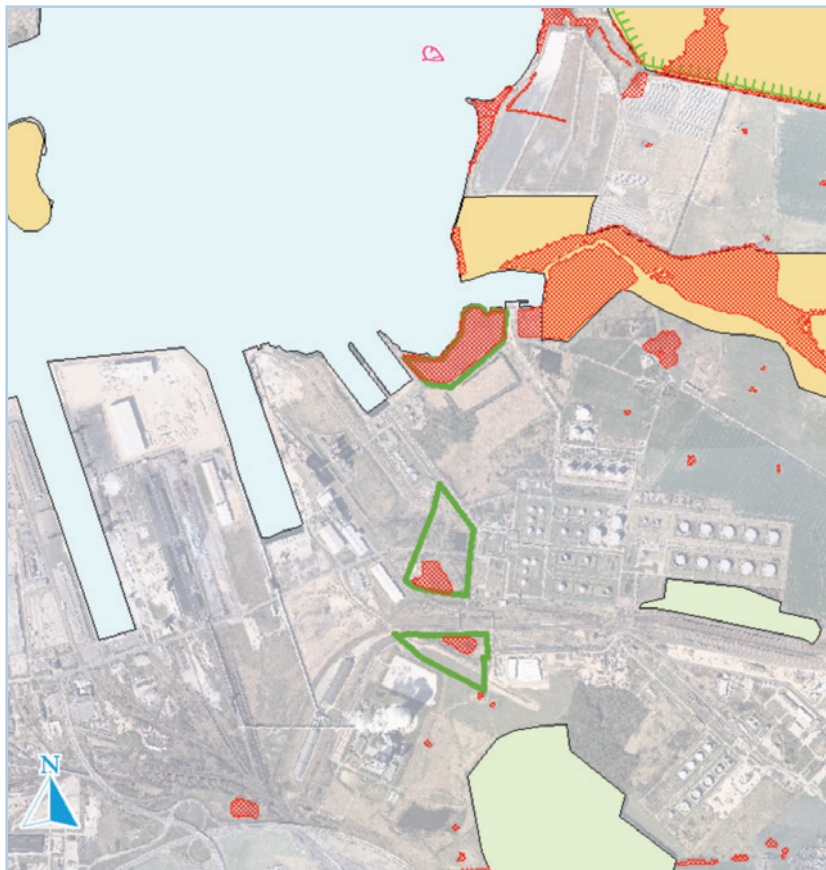
Besondere Bedeutung hat die Grünfläche 16.8 am südlichen Breitlingsufer. In den letzten Jahren erfolgten eine ganze Reihe von faunistischen und floristischen Untersuchungen speziell auch zum südöstlichen Breitlingsbereich und seiner angrenzenden Landflächen. In diesem Zuge wurde eine regionale, bundesweite und teilweise darüber hinausgehende Bedeutung für den Artenschutz für die Fläche 16.8 und ihrer Umgebung festgestellt. Die vorliegende Konstellation von Naturraumfaktoren (Küstenüberflutungsmoor, Salzeinfluss) mit den dazu streng angepassten Arten sind im Bereich des Breitlings oder anderswo nicht wieder herstellbar, weil einerseits die Entwicklungsräume und andererseits die dazu notwendigen Entwicklungszeiträume (für Moorregeneration mehrere tausend Jahre erforderlich) fehlen. Die Fläche 16.8 wurde zwischen 1999 und 2003 auf 4 Hektar als Kompensationsfläche für die Baufreimachung von Pier III nördlich des Liegeplatzes 12 naturschutzfachlich aufgewertet. Hier wurde durch Schilfmahd und Beräumung Schilf in Salzgrasland umgewandelt, wobei der Ufersaum erhalten blieb. Im Falle der Inanspruchnahme der Maßnahmenfläche durch einen neuen Eingriff muss sichergestellt werden, dass die Kompensation des Eingriffes »Baufreimachung auf

Pier III« ersetzt wird. Bei der Bemessung der Kompensation ist der durch o. g. Maßnahme angestrebte Zielzustand »Salzgrasland« zu Grunde zulegen.

Geplante Maßnahmen des Kompensationsflächenkatasters sind durch die Flächennutzungsplan-Änderung nicht betroffen.

#### Europäische Wasserrahmenrichtlinie

Der Breitling ist Bestandteil des berichtspflichtigen inneren Küstengewässers Unterwarnow. Entsprechend ist eine Verschlechterung des Wasserkörpers auszuschließen und auf das Ziel der Wasserrahmenrichtlinie zur Erreichung eines »guten ökologischen Potentials« hinzuwirken.



Karte der zu beachtenden Schutzgebiete von internationaler und nationaler Bedeutung

#### Internationale Schutzgebiete

-  FFH-Gebiet
-  Europ. WRRL

#### Nationale Schutzgebiete

-  GLB
-  LSG
-  gesch. Biotop
-  Schnatermannstein

#### F-Plan-Änderungsflächen

- 

Maßstab 1:25.000 (im Original)

### 4.1.4 Abgrenzung von Untersuchungsraum und -umfang

#### Untersuchungsumfang:

Für die betroffenen Schutzgüter nach § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB wird der Bereich der Änderungsflächen sowie ggf. angrenzender betroffener Gebiete als Untersuchungsraum herangezogen. Die Untersuchungsdauer liegt parallel zum Änderungsverfahren und richtet sich nach dem Umfang der zu treffenden Aussagen. Gesonderte Fachgutachten werden nicht erstellt. Untersuchungsgegenstand und -umfang resultieren aus dem Untersuchungsrahmen Stand 29.05.2007, der nachfolgend kurz zusammengefasst wird sowie den Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Zuge des Beteiligungsverfahrens zum Untersuchungsrahmen.

Vorhandene Unterlagen für die nachfolgenden Betrachtungen sind in erster Linie: FNP vom 12.07.06; Landschaftsplan der Hansestadt Rostock, Beschluss 1998; KUVV ÜSH, 1998; Befliegung des ÜSH 2005; Genehmigungsunterlagen aus BImSchG-Verfahren, z.B. RABA.

#### Schutzgut Mensch

- Auswirkung durch Lärm
- Abstände zwischen Betriebsflächen nach StörfallVO und schutzbedürftigen Gebieten sowie anderen Industrieflächen, Dominoeffekt (StAUN, 26.07.07 zum voraussichtlichen Untersuchungsrahmen)

#### Schutzgut Boden

- Maß der Flächeninanspruchnahme/Beurteilung betroffener Bodentypen

#### Schutzgut Wasser

- Einfluss der Änderung auf Breitling und Peezer Bach- Mündung (berichtspflichtige Gewässer nach WRRL)
- Umgang mit anfallendem Regenwasser; Einfluss auf vorhandene Vorflut
- Aussagen zu Grundwasserdargebot und -belastung/Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserentnahmen
- Maßnahmen des Sturmflutschutzes

#### Schutzgut Klima

- Aussagen zum Lokalklima, Berücksichtigung der Land-See-Windzirkulation
- Beurteilung der kleinklimatischen Folgen der geplanten Festsetzungen

#### Schutzgut Luft

- Aussagen zur Luftbelastung: Straßenverkehr, Schiffsverkehr, Gewerbe und Industrie
- Aussagen zu Gerüchen

**Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biodiversität**

- Bildung von Biotoptypengruppen und Beschreibung der Auswirkungen auf Biotope und Arten
- Waldbestand auf Fläche 16.13, Konsequenzen für die weitere Planung (Forstamt Billhagen, 11.07.07 zum voraussichtlichen Untersuchungsumfang)
- Angaben zu Biotoptypen und deren Funktion im Biotopverbund
- Artenvorkommen

**Schutzgut Landschaftsbild**

- Einfluss der Änderung auf das Erscheinungsbild der Landschaft


**Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

- Prüfen des Vorhandenseins und ggf. Auswirkungen

**4.2 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen****4.2.1 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit****Beschreibung der Situation**

Als empfindlich gegenüber Lärm, Luftschadstoffen und Gerüchen sind die sensiblen Nutzungen Wohnen, Erholung und die besonders schutzbedürftigen Nutzungen, wie Krankenhäuser, Kurgebiete, Kliniken und Alters- und Pflegeheime einzustufen. Weiterhin werden die umliegenden Arbeitsgebiete betrachtet. Arbeitsstätten besitzen zwar nur eine geringe bis mittlere Funktionseignung im Hinblick auf die Empfindlichkeit gegenüber Schall- oder Geruchsereignissen, sind aber für die Abschätzung von Risiken bei nicht bestimmungsgemäßem Betrieb von Bedeutung.

Die Beurteilung der Belästigung durch Gerüche bereitet bereits bei konkreten Anlagenehmigungen Schwierigkeiten. Insofern kann im Zuge der Flächennutzungsplanänderung lediglich auf die Möglichkeit des Eintretens von Geruchsbelästigungen eingegangen werden. Die Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes M-V bestimmt als Beurteilungsgebiet das 30fache der Schornsteinhöhe oder einen Mindestradius von 600 Metern um die Anlage. Da einerseits keine sensiblen Nutzungen innerhalb des 600 Meter Radius' liegen und andererseits eine Abschätzung ohne Kenntnis der zukünftigen Nutzung nicht möglich ist, wird auf das Thema Gerüche nicht weiter eingegangen. Gleichwohl ist es in den nachfolgenden Planungsphasen zu betrachten, da es in der jüngeren Vergangenheit trotz Einhaltung der Abstandswerte zu Geruchsbeeinträchtigungen durch die RABA und den Ölümschlag in umliegenden Ortsteilen kam.






Fläche	Beschreibung der Situation und Übersichtskarte
16.8 16.13 16.5	<p>Wohn- und Erholungsnutzung im Umfeld des Überseehafens:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Groß Klein mit Alters- und Pflegeheim</li> <li>• Dorf Schmarl</li> <li>• Außenbereich Oldendorf, Langenort</li> <li>• Krummendorf</li> <li>• Toitenwinkel, Hafenbahnweg</li> <li>• Hinrichsdorf</li> <li>• Nienhagen</li> <li>• Stuthof und Schnatermann</li> </ul> <p>Für alle Gebiete besteht höchste Funktionseignung, Stufe 3.</p>
	<p>Die umliegenden zu betrachtenden Arbeitsstätten liegen allesamt im Überseehafen: von den 150 Unternehmen, die ca. 5.500 Angestellte beschäftigen, befinden sich in einem relevanten Umkreis von 500 Metern 12 Firmen mit ca. 90 Angestellten, die allerdings zumeist im Schichtbetrieb eingesetzt sind.</p> 

**Bewertung der Auswirkungen**

Als Maß für eine mögliche Beeinträchtigung wird der Abstand der geplanten Nutzungsänderung zu den sensiblen Nutzungen herangezogen. Als Anhaltspunkt dient die Abstandsliste des Landes Nordrhein-Westfalen für die Abgrenzung von Abständen zwischen Industriegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung. Die höchste Abstandsklasse, z.B. für Kraftwerke mit 900 MW Wärmeleistung oder Anlagen zur Destillation oder Raffination, sieht einen Abstand zu Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten von 1.500 Metern vor. Es ist davon auszugehen, dass bei bestimmungsgemäßem Betrieb von Anlagen, die dem Stand der Technik entsprechen, bei Einhaltung oder Überschreitung dieses Abstandes, nicht mit erheblichen Gefahren oder Beeinträchtigungen für das menschliche Wohlbefinden zu rechnen ist. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist die spätere Nutzung auf den Flächen nicht bekannt. Daher wird aus Sicherheitsgründen mit einer Nutzung der höchsten Abstandsklasse gerechnet und ein Radius von 1.500 Metern um die Änderungsflächen gelegt.

Die Abstandsliste enthält sieben Abstandsklassen, von 100 Metern bis 1.500 Metern. Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die als weniger empfindlich einzuschätzenden Arbeitsstätten wird der mittlere Abstand der Klasse IV von 500 Metern herangezogen. Bei nicht bestimmungsgemäßem Betrieb sind gemäß 12. BImSchV (StörfallVO) für Betriebsbereiche Domino-Effekte abzuschätzen, die sich aufgrund ihres Standortes, ihres gegenseitigen Abstandes und der in ihren Anlagen vorhandenen gefährlichen Stoffen bei Störfällen ergeben können. Eine Abschätzung dieses Effektes ist für die Darstellung der Flächen im FNP als Sonderbaufläche Hafen in dieser Planungsphase nicht möglich. Gleichwohl besteht aufgrund der Lage der Fläche 16.8 zwischen Ölhafen und Chemiehafen

und der Nähe der Fläche 16.13 zum Tanklager eine begründete Veranlassung, den Effekt in nachfolgenden Planungsphasen näher zu beleuchten und die Flächen für bestimmte Nutzungen auszuschließen. Dieser Umstand sollte bereits mit dem hier gegebenen Hinweis in der weiteren Hafenplanung berücksichtigt werden.

Fläche	Bewertung der Situation	Übersichtskarte
16.13	keine sensiblen Nutzungen im Abstand von 1.500 Metern zu den Änderungsflächen; erhebliche Belästigungen oder Beeinträchtigungen können weitestgehend ausgeschlossen werden	 geringe Beeinträchtigung, Stufe 1
16.5	ein kleiner Bereich im NO von Krummendorf innerhalb des 1.500 Meter-Radius', erhebliche Belästigungen oder Beeinträchtigungen können hier nicht sicher ausgeschlossen werden 	 mittlere Beeinträchtigung, Stufe 2
16.8	Erholungsgebiet Schnatermann innerhalb des 1.500 Meter-Radius', erhebliche Belästigungen oder Beeinträchtigungen können hier nicht sicher ausgeschlossen werden 	 mittlere Beeinträchtigung, Stufe 2

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

#### 4.2.2 Schutzgut Boden


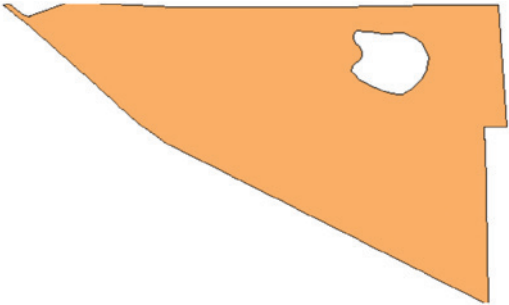
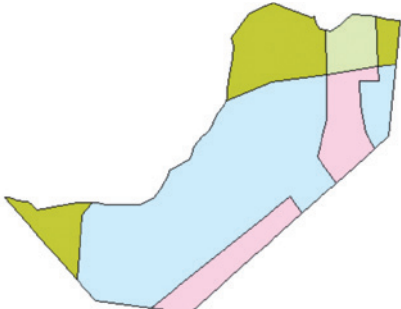
##### Beschreibung der Situation

Die Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen durch die auf den Änderungsflächen anstehenden Bodentypen ist Grundlage der Beurteilung für das Schutzgut Boden. Sie werden der entsprechenden Einteilung der 26 im Stadtgebiet der Hansestadt Rostock vorherrschenden Bodentypen dem Umweltqualitätszielkonzept entnommen. Einschränkungen dieser Funktionen können sich aus stofflichen Belastungen (Altlasten) sowie aufgrund von Abgrabungen/Aufschüttungen sowie Versiegelungen ergeben und werden bei der Einstufung der Empfindlichkeit entsprechend berücksichtigt (vgl. Abschnitt Bewertungsmethodik).

Die auf den Änderungsflächen anstehenden Bodentypen sind zumeist grundwasser- bzw. staunässegeprägt, woraus sich eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Lebensraumfunktion ergibt.

##### BODENTYPEN

-  B-S - Braunerde-Pseudogley
-  G2 - Humusgley aus Sand
-  HN2 - Niedermoor/Lehm
-  HN3 - mächtiges Niedermoor
-  HN4 - gestörtes Niedermoor
-  Kippe
-  RQ-G - Regosol-Gley
-  RZ-G1 - Pararendzina-Gley aus
-  S-G1 - Pseudogley-Gley aus Lehm
-  SSh - Humuspseudogley
-  YK-G - Kolluvisol-Gley
-  YK1 - Kolluvisol sandig

Fläche	Beschreibung der Situation	Übersichtskarte
16.13	auf ca. 3,47 ha im zentralen Bereich des Plangebietes steht mächtiges Niedermoor (HN3) mit höchster Funktionseignung, Stufe 3 an; im nördöstlichen Bereich Humuspseudogley sowie im Süden kleinere Flächen Braunerde-Pseudogley und Kolluvisole mit mittlerer Wertigkeit, den anderen Böden im Plangebiet kommt geringe Funktionseignung zu	
16.5	im gesamten Plangebiet (5,9 ha) steht Braunerde-Pseudogley mit mittlerer Funktionseignung an	
16.8	nahezu das gesamte Plangebiet (7,4 ha) wird mit Humusgley und Niedermoor von Böden höchster Wertigkeit bestimmt	

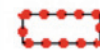
### Bewertung der Auswirkungen

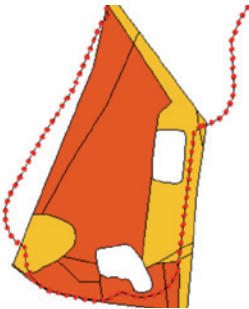
Beeinträchtigungen für den Boden ergeben sich v.a. aus Art und Intensität der geplanten Nutzung. Als Indikator für die Beurteilung wird der voraussichtliche Versiegelungsgrad herangezogen. Die beabsichtigte Änderung der dargestellten Grünflächen in Sondergebieten für Hafennutzung geht mit dem höchsten zulässigen Versiegelungsgrad von 0,8 bis 1,0, Nutzungsintensität Stufe 3, einher.

#### Beeinträchtigung des Bodens (auf Basis verfügbarer Daten)

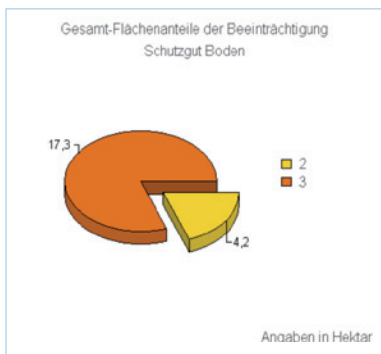
- 1 - geringe Beeinträchtigung
- 2 - mittlere Beeinträchtigung
- 3 - hohe Beeinträchtigung

60-Meter-Puffer um Niedermoor



Fläche	Bewertung der Auswirkungen	Übersichtskarte
16.13	2,7 ha mittlere Beeinträchtigung 5,8 ha hohe Beeinträchtigung  gegenüber Bodenverlust durch Versiegelung/Flächeninanspruchnahme	

Fläche	Bewertung der Auswirkungen	Übersichtskarte
16.5	5,7 ha hohe Beeinträchtigung  gegenüber Bodenverlust durch Versiegelung/Flächeninanspruchnahme	
16.8	1,5 ha mittlere Beeinträchtigung 5,8 ha hohe Beeinträchtigung  gegenüber Bodenverlust durch Versiegelung/Flächeninanspruchnahme	



Insgesamt wird das Schutzgut Boden durch die veränderte Darstellung im FNP auf einer Fläche von 17,3 ha erheblich beeinträchtigt. Auf den Flächen 16.13 und 16.8 ist der 60-Meter-Puffer zum Schutz von Niedermoorböden zu beachten. Die Pufferzone resultiert allerdings aus den Niedermoorböden innerhalb der Änderungsflächen und entfällt bei einer Überplanung der Moorböden. Hinsichtlich der ermittelten Beeinträchtigungen ist anzumerken, dass es sich bei den hochwertigen Flächen aus Sicht des Bodenschutzes um kleine Splitter- oder Restmoorflächen handelt. Die ermittelten Auswirkungen werden als erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4 c BauGB eingeschätzt.

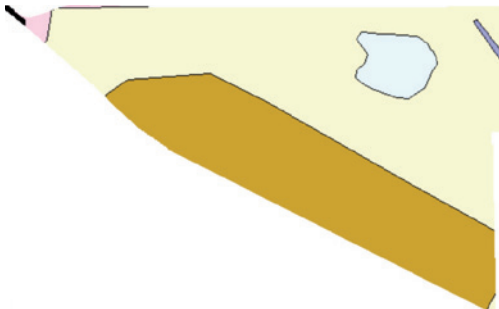
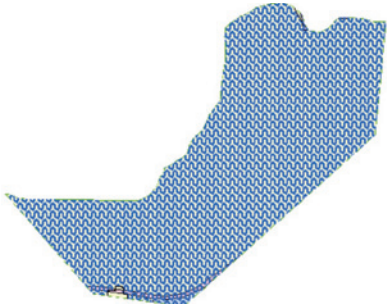
### 4.2.3 Schutzgut Wasser

#### Oberflächenwasser/Sturmflut Beschreibung der Situation

Gegenstand der Bestandserfassung ist das Vorhandensein von stehenden- oder Fließgewässern auf den Änderungsflächen oder deren angrenzende Lage. Zudem wird geprüft, ob die Flächen innerhalb überflutungsgefährdeter Bereiche liegen. Als überflutungsgefährdet im Falle von Sturmflutereignissen der Ostsee gelten in diesem Stadtbereich Flächen unterhalb von 2,75 Metern HN. Während Teilfläche 16.5 völlig außerhalb des überflutungsgefährdeten Bereiches liegt, liegen Teilfläche 16.8 vollständig und Teilfläche 16.13 nahezu vollständig innerhalb des überflutungsgefährdeten Bereiches.



Fläche	Beschreibung der Situation	Übersichtskarte
16.13	im östlichen Bereich ein naturfernes Kleingewässer (Löschwasserteich) ohne Funktionseignung; von Süden nach Westen offen und naturnah verlaufender Abschnitt des Swienschulengrabens; Funktionseignung Stufe 3  mit Ausnahme kleiner westlicher Flächen gesamter Änderungsbereich innerhalb der Überflutungsgefährdung	

Fläche	Beschreibung der Situation	Übersichtskarte
16.5	durch Bodenaushub entstandenes Kleingewässer (Stauwassersee) im zentralen Bereich der Änderungsfläche, Funktionseignung Stufe 2; an der östlichen Grenze offener Verlauf von Teilen des Swienskuhlengrabens, Funktionseignung Stufe 2;  Lage außerhalb des überflutungsgefährdeten Bereiches	
16.8	keine Gewässer innerhalb der Änderungsfläche; Lage vollständig innerhalb des überflutungsgefährdeten Bereiches;  unmittelbare Lage am Breitling mit besonderer Bedeutung als berichtspflichtiges Gewässer der europäischen Wasserrahmenrichtlinie, es besteht Verschlechterungsverbot; Funktionseignung Stufe 2	

#### Bewertung der Auswirkungen

Fläche	Bewertung der Auswirkungen	
16.13	Die Kleingewässer und Gräben innerhalb der Änderungsflächen 16.13 und 16.5 werden angesichts des Nutzungsgrades als Sondergebiet Hafen nicht zu erhalten sein. Damit geht die höchste Nutzungsintensität, Stufe 3 und demzufolge eine Beeinträchtigung der Stufe 3 einher.	■
16.5	Im Zusammenhang mit der Überflutungsgefährdung sind in nachfolgenden Genehmigungsverfahren geeignete Hochwassersicherungsmaßnahmen vorzusehen.	
16.8	Besonderes Augenmerk verdient Fläche 16.8 aufgrund der Lage am Breitling. Hier kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden, ob das Ziel der Wasserrahmenrichtlinie eingehalten und dem Verschlechterungsverbot entsprochen werden kann, da die Art der zukünftigen Nutzung gegenwärtig noch nicht bekannt ist.  Im Falle eines Sturmflutereignisses wird das gesamte Plangebiet überflutet. Mit der Hafennutzung geht voraussichtlich der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen einher, die ohne geeignete Sicherungsmaßnahmen im Falle eines Sturmflutereignisses bei Hochwasserrückfluss in den Breitling ausgetragen werden können. Die Aufgabe des Hochwasserschutzes kann nur in nachfolgenden Genehmigungsverfahren bewältigt werden.	■

- geringe Beeinträchtigung
- mittlere Beeinträchtigung
- hohe Beeinträchtigung

Zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser werden im nachfolgenden Abschnitt zum Schutzgut Grundwasser Aussagen getroffen.

#### Fläche 16.8 und Brackwasserökosystem Breitling

Das Brackwasserökosystem des Breitlings und der Unterwarnow erfüllt eine Vielzahl von natürlichen Funktionen, wobei der Lebensraum- und der Regelungsfunktion die größte Bedeutung zukommt. Aus Sicht des Naturschutzes sind gerade im industriell-gewerblich und hafengewirtschaftlich geprägten Untersuchungsgebiet die biozönotischen Funktionen von herausragender Bedeutung. So stellt der Breitling in seiner Ausprägung als Brackwasserbiotop einen selten vorkommenden Lebensraum mit weiten Flachwasserzonen dar, in dem eine den Verhältnissen des schwankenden Wasserstandes und Salzgehaltes angepasste Flora und Fauna anzutreffen ist. Gleichzeitig ist das Gesamtsystem für die stoffliche Regulation wie den Sauerstoffhaushalt im Wasserkörper aber auch als Retentionsraum für Nähr- und Schadstoffe bedeutsam. **Der Breitling kann als artenreiches Fischgewässer charakterisiert werden.** Er weist sowohl im Flach- wie auch im Tiefenwasserbereich eine artenreiche Makrobenthosfauna (Bodenlebewesen >1mm) auf, wobei die ökologische Bewertung in der UVU-Seekanal (Gronemeyer & Partner 1994) mittelwertig ausfällt, da es sich vornehmlich um Organismen handelt, die auf einen bereits überprägten, nicht mehr naturnahen Lebensraum hindeuten. Die floristische Ausstattung der Flachwasserbereiche des Breitlings ist zum Teil hochwertig einzustufen, da neben einer vielfältigen Algenflora auch ausgedehnte Submersenbestände (Unterwasserpflanzen), die einen wichtigen faunistischen Lebensraum bilden, anzutreffen sind.

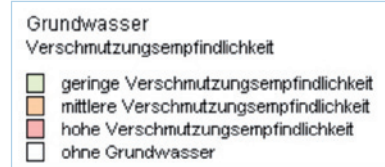
Durch den Bau und die Erweiterung der Kaianlagen und dem damit verbundenen Flächenverbrauch geht hoch empfindliche Ufer- und Flachwasserzone verloren. Die geplante Nutzungsänderung kann grundsätzlich Auswirkungen auf den unter die Zielsetzung der europäischen Wasserrahmenrichtlinie fallenden mesohalinen Wasserkörper Breitling (durchschnittlicher Salzgehalt >5 bis 18 ‰) haben. Ziel der Wasserrahmenrichtlinie für dieses Gewässer ist die Herstellung eines guten ökologischen Potenzials. Eine Prognose über die tatsächlichen Auswirkungen auf die Zielsetzung ist ohne Kenntnis der nachfolgenden Nutzung nicht durchführbar. Ein entsprechender Nachweis der Zieleinhaltung wird im Zusammenhang mit der Bewirtschaftungsvorplanung im Rahmen künftiger Genehmigungsverfahren zu führen sein.

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

### Grundwasser

#### Beschreibung der Situation

Der Hauptgrundwasserleiter im Bereich des Überseehafens ist durch eine ca. 15 Meter mächtige Geschiebemergelschicht vor dem flächenhaften Eintrag von Schadstoffen geschützt. Sein Einzugsgebiet reicht weit über die Flächen der F-Plan-Änderung hinaus. Die Grundwasserneubildung findet überwiegend außerhalb des Überseehafengeländes statt. Nachfolgend wird daher auf die Verschmutzungsempfindlichkeit des oberflächennah anstehenden Schichten- bzw. Stauwassers eingegangen, das insbesondere klimatische und biotische Standortfaktoren beeinflusst und in hydraulischem Kontakt zum Breitling steht.



Fläche	Beschreibung der Situation	Übersichtskarte
16.13	überwiegend hoher Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone (>80%) und mittlerer Grundwasserflurabstand von 5-10m  Grundwasser überwiegend geschützt gegenüber Eintrag wassergefährdender Stoffe, Funktionseignung Stufe 1	
16.5	hoher Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone (>80%) und mittlerer Grundwasserflurabstand von 5-10m  Grundwasser geschützt gegenüber Eintrag wassergefährdender Stoffe, Funktionseignung Stufe 1	
16.8	überwiegend geringer Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone (>20%) und geringer Grundwasserflurabstand von <2m  Grundwasser überwiegend nicht geschützt gegenüber Eintrag wassergefährdender Stoffe, Funktionseignung Stufe 3	

#### Bewertung der Auswirkungen

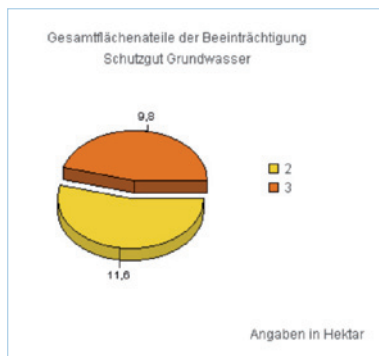
Eine Grundwassernutzung kann aus der Darstellung im FNP nicht abgeleitet werden. Beeinträchtigungen für das Grundwasser können durch Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung sowie durch Eintrag wasserverunreinigender Stoffe bei nicht bestimmungsgemäßem Betrieb resultieren. Während die Grundwasserneubildung aufgrund der Warnownähe und den bestehenden hydrogeologischen Bedingungen im Bereich der Änderungsflächen vernachlässigbar ist, geht in die Bewertung die Wahrscheinlichkeit eines Stoffeintrages in Abhängigkeit der geplanten Nutzung als Sondergebiet Hafen ein. Die Intensität dieser Nutzung wird als hoch, Stufe 3 eingeschätzt.

#### Beeinträchtigung des Grundwassers (auf Basis verfügbarer Daten)

- 1 - geringe Beeinträchtigung
- 2 - mittlere Beeinträchtigung
- 3 - hohe Beeinträchtigung



Fläche	Bewertung der Auswirkungen	Übersichtskarte
16.13	im östlichen Bereich der Änderungsfläche (2,5 ha) hohe Beeinträchtigung im Hinblick auf den Eintrag wassergefährdender Stoffe in das oberflächennahe Grundwasser bei nicht bestimmungsgemäßem Betrieb  für die restlichen 5,9 ha werden mittlere Beeinträchtigungen eingeschätzt	
16.5	für die gesamte Änderungsfläche mittlere Beeinträchtigung im Hinblick auf den Eintrag wassergefährdender Stoffe in das oberflächennahe Grundwasser bei nicht bestimmungsgemäßem Betrieb	
16.8	für die gesamte Änderungsfläche hohe Beeinträchtigung im Hinblick auf den Eintrag wassergefährdender Stoffe in das oberflächennahe Grundwasser bei nicht bestimmungsgemäßem Betrieb	



Insgesamt können im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser durch die veränderte Darstellung im FNP 9,8 ha erheblich beeinträchtigt werden (hauptsächlich auf Änderungsfläche 16.8). Da eine gezielte Ableitung von Niederschlagswasser zum Zwecke der Versickerung aufgrund hydrogeologischer Bedingungen auf den Änderungsflächen und deren Umgebung ausgeschlossen ist, resultiert die Grundwassergefährdung aus ungewolltem Abfluss wassergefährdender Stoffe von versiegelten Flächen. Zur Vermeidung einer gewerblich bzw. industriell bedingten Verschlechterung der Grundwasserqualität dient die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in das Entwässerungssystem des Überseehafens. Bei Einhaltung der Vorschriften zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, das Auffangen und Reinigen anfallenden Schmutzwassers und der internen bzw. zentralen Behandlung belasteter technologischer Abwässer sollten keine Beeinträchtigungen durch abfließendes Niederschlagswasser resultieren. Begünstigend wirkt sich hier auch der voraussichtlich hohe Versiegelungsgrad aus.

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

#### 4.2.4 Schutzgut Klima

##### Beschreibung der Situation

Wird der Bereich der Änderungsflächen großräumig innerhalb der Untergliederung des norddeutschen Klimaraumes betrachtet, so ist er dem »Klimabezirk der westmecklenburgischen Küste und Westrügens« zuzuordnen, der durch ausgeglichenen Tagesgang der Lufttemperatur, hohe Luftfeuchte, starke Luftbewegung und häufige Bewölkung gekennzeichnet ist.

Die lokalklimatischen Verhältnisse weisen für die Änderungsflächen Freiflächen- und Feuchtfächeklimatopcharakter auf. Er ist, ebenso wie die großräumigen Klimabedingungen, durch einen deutlich ausgeprägten Tagesgang der Lufttemperatur, hohe Luftfeuchte und ausgeprägte Windoffenheit gekennzeichnet. Daneben sind nutzungsbedingt lokalklimatisch unbedeutende Industrie- und Gewerbe- sowie Gleisanlagenklimatope prägend.

Der Bereich der Änderungsflächen ist infolge der Lage am Breitling und der Nähe zur Ostsee insgesamt durch gute Austausch- und Belüftungsverhältnisse geprägt. Eine lokale klimatische Besonderheit stellt hier der wichtigste Wetterprozess der Ostsee, das sich tagsüber bei windschwachen und strahlungsintensiven Hochdruckwetterlagen ausbildende Land- und See-Windssystem dar.

##### Klimatope

- Feuchtfächeklimatop
- Freiflächen-Klimatop
- Gleisanlagen-Klimatop
- Industrie- und Gewerbeflächen-Klimatop

Fläche	Beschreibung der Situation	Übersichtskarte
16.13	<p>etwa die Hälfte der Änderungsfläche im südwestlichen Bereich übernimmt klimatische Ausgleichsleistungen als Feuchtflächenklimatop, hohe Funktionseignung, Stufe 3, in diesem Bereich</p> <p>der andere Teil der Fläche ist als Industrie- und Gewerbeflächenklimatop geringwertig, Stufe 1</p>	
16.5	<p>die unversiegelten Restflächen westlich der Bahntrasse werden als Freilandklimatop angesprochen. Auf dieser Fläche findet eine starke nächtliche Auskühlung statt; gegenüber den Baugebieten deutlich ausgeprägter Jahres- und Tagesgang der Lufttemperatur und allgemein geringe Windbremsung, hohe Funktionseignung, Stufe 3</p> <p>die Klimatoptypen der Gleise und Industrieflächen sind geringwertig, Stufe 1</p>	
16.8	<p>nahezu die gesamte Änderungsfläche ist als Feuchtflächenklimatop mit hoher Funktionseignung, Stufe 3, kartiert;</p> <p>sie ist Teil des überörtlich bedeutsamen, dem Verlauf des Peezer Bachs folgenden Feuchtflächenklimatops mit effektiver Kaltluftproduktion und Transport in die südöstlich des Hafens liegenden Baugebiete</p>	

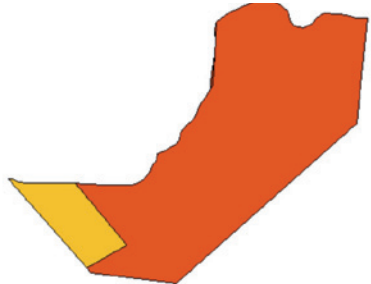
### Bewertung der Auswirkungen

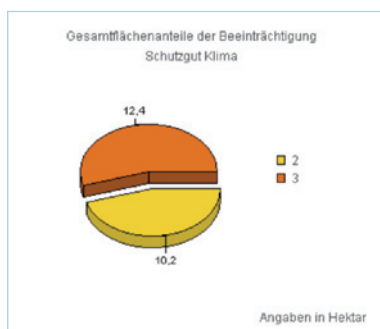
Zur Beurteilung der Intensität der Nutzung wird der voraussichtliche Versiegelungsgrad auf Flächen mit klima-ökologischen Funktionen zum Ansatz gebracht. Mit zunehmender Flächenversiegelung verringert sich die klimatische Bedeutung einer Fläche. Die Nutzungsintensität der Änderung wird als hoch, Stufe 3, eingeschätzt.

Beeinträchtigung des Klimas  
(auf Basis verfügbarer Daten)

- 1 - geringe Beeinträchtigung
- 2 - mittlere Beeinträchtigung
- 3 - hohe Beeinträchtigung

Fläche	Bewertung der Auswirkungen	Übersichtskarte
16.13	<p>5,5 ha mittlere Beeinträchtigung 3,9 ha hohe Beeinträchtigung</p> <p>im Hinblick auf Versiegelung klimatisch wirksamer Flächen</p>	
16.5	<p>4,0 ha mittlere Beeinträchtigung 1,9 ha hohe Beeinträchtigung</p> <p>im Hinblick auf Versiegelung klimatisch wirksamer Flächen</p>	

Fläche	Bewertung der Auswirkungen	Übersichtskarte
16.8	0,8 ha mittlere Beeinträchtigung 6,6 ha hohe Beeinträchtigung  im Hinblick auf Versiegelung klimatisch wirksamer Flächen mit überörtlicher Funktion	



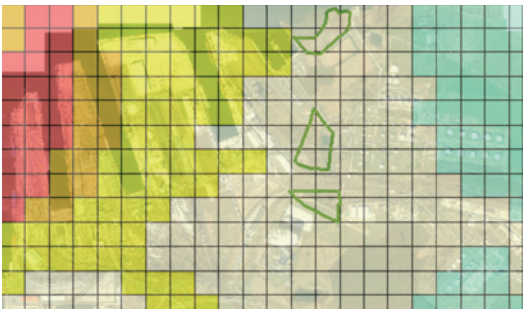
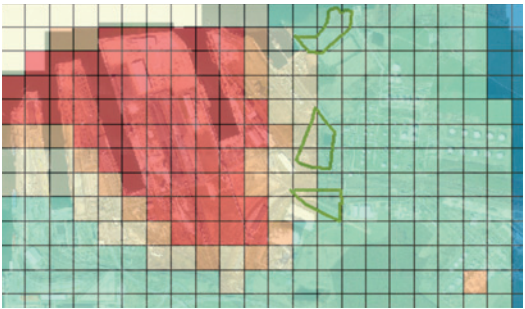
Versiegelungen sind generell klimatisch ungünstig. Daher sind auch die ermittelten Auswirkungen für die klimatisch hochwertigen Feucht- und Freiflächenklimatope als hoch bewertet worden. Hierbei wurde eine vollständige Flächeninanspruchnahme (Versiegelung > 80%) unterstellt. In nachfolgenden konkreten Planungsphasen kann diese Einschätzung relativiert werden. Die Flächen selbst sind verhältnismäßig klein, so dass der tatsächliche klimaökologische Beitrag eher als gering anzusehen ist. Eine erhebliche Beeinträchtigung des überörtlichen Luftaustausches im Bereich der Peezer Bachmündung ist aufgrund der geringen Flächengröße und der herrschenden Klimagunst in diesem Bereich nicht zu erwarten. Beeinträchtigende Auswirkungen auf das Land- und Seewindsystem sind durch die Änderung der Flächennutzung nicht zu erwarten. Konkrete Auswirkungen können erst abgeschätzt werden, wenn die spätere Nutzung bekannt ist. Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4 c BauGB eingeschätzt.

#### 4.2.5 Schutzgut Luft

##### Beschreibung der Situation

Die Beurteilung der Luftqualität im Bereich der Änderungsflächen kann der Immissionsanalyse des LUNG aus den Jahren 2006/2007 entnommen werden. Die Vorbelastung der Luftqualität wurde für die Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaubpartikel (PM 10) für die unmittelbare Umgebung der Änderungsflächen im Überseehafen erfasst.

Die Wertebereiche in der thematischen Karte sind so gewählt, dass der höchste Wert der Legende dem angestrebten Jahresmittelwert für das Jahr 2010 entspricht. Der im Umweltqualitätszielkonzept der Hansestadt Rostock angestrebte Wert für das Jahr 2015 beträgt bei beiden Luftschadstoffen 20 µg/m<sup>3</sup>.

Fläche	Beschreibung der Situation	Übersichtskarte
16.8 16.13 16.5	Der Wert für das Jahr 2015 ist in etwa erreicht. Damit besteht für die Änderungsflächen eine geringe Vorbelastung der Luftqualität durch NO <sub>2</sub> , Stufe 1.  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Immissionen Ist-Sit. NO<sub>2</sub> Flächenmittelwerte (µg/m<sup>3</sup>)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #c8e6c9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 16 bis 18,9</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #fff9c4; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 19 bis 23,9</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #fff176; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 24 bis 30,9</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #ffb74d; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 31 bis 39,9</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f44336; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ab 40</li> </ul> </div>	
16.8 16.13 16.5	Der Wert für das Jahr 2015 ist überschritten, für 2010 jedoch eingehalten. Damit besteht für die Änderungsflächen eine mittlere Vorbelastung der Luftqualität durch Feinstaub, Stufe 2.  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Immissionen Ist-Sit. PM 10 Flächenmittelwerte (µg/m<sup>3</sup>)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #00bcd4; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 21 bis 22,9</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #c8e6c9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 23 bis 28,9</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #fff9c4; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 29 bis 35,9</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #ffb74d; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 36 bis 39,9</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f44336; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ab 40</li> </ul> </div>	

Stadtweit haben Industrieemissionen im Bereich sensibler Nutzungen nur einen Anteil von ca. 1 bis 5 % an der PM10-Gesamtbelastung. Die NO<sub>x</sub>-Industrieemissionen liegen an den sensiblen Nutzungen mit einem Anteil kleiner 6 % auf einem niedrigen Niveau. Die Schiffsemissionen haben einen relevanten Einfluss in Bereichen, die nahe an Schiffs Liegeplätzen bzw. Fahrwinne liegen. In Warnemünde am Wohngebiet »Hohe Düne« wurde ein maximaler Anteil von ca. 70 % (entspricht ca. 56 µg NO<sub>x</sub>/m<sup>3</sup>) an der NO<sub>x</sub>-Gesamtbelastung berechnet. Allerdings besteht derzeit noch eine unsichere Eingangsdatenlage. Dabei ist eher von einer Überschätzung der berechneten Situation auszugehen.

**Bewertung der Auswirkungen**

Fläche	Bewertung der Auswirkungen	
16.13 16.5 16.8	Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans in SO Hafen geht zukünftig eine gewerblich-industrielle Nutzung einher. Hinsichtlich der Zusatzbelastung in BImSchG-Genehmigungsverfahren wird bei Einhaltung des Standes der Technik häufig das Irrelevanzkriterium angesetzt. Das heißt, dass die Zusatzbelastung durch die emittierten Stoffe der Anlage unter 1% der in der TA Luft jeweils festgelegten Kenngröße bleibt. Dies nachzuweisen, wird Sache nachfolgender Verfahren sein. Angesichts der geringen bis mittleren Vorbelastung in der Umgebung der Änderungsflächen wird hier, die emittierende industrielle Nutzung allgemeinzugrunde legend, eine mittlere Beeinträchtigung, Stufe 2 prognostiziert.	■
		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ geringe Beeinträchtigung</li> <li>■ mittlere Beeinträchtigung</li> <li>■ hohe Beeinträchtigung</li> </ul>

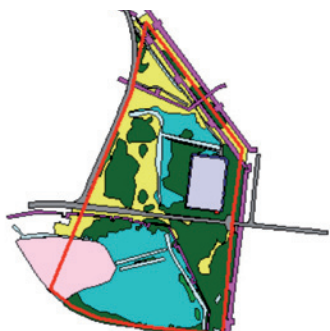
Mit der Nutzung von Fläche 16.8 ist die Herstellung weiterer Liegeplätze und damit eine Zunahme des Schiffsverkehrs verbunden. Der Umfang der damit verbundenen Emissionen von NOx, SO2 und PM10 sind schwer abschätzbar. Grundsätzlich werden langfristig die Probleme in der Umgebung der Fahrhinne nicht beseitigt; Minimierungen können zukünftig durch technische Entwicklungen im Bereich der Schiffsmotoren, verbesserte Filtereinsätze und schadstoffärmere Treibstoffe erreicht werden. Durch zunehmende energetische Landanschlüsse während der Liegezeiten sind weitere Minimierungen möglich. Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4 c BauGB eingeschätzt.

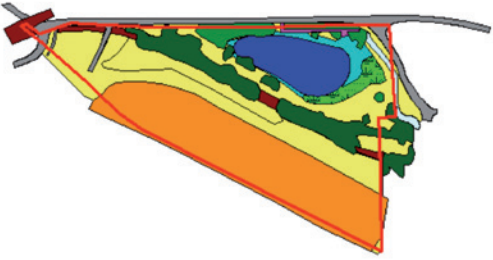

**4.2.6 Schutzgüter Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt**

**Biotoptypen**

Nachfolgen werden in einer Tabelle die Biotope beschrieben und bewertet, ein Überblick über den Schutzgrad der Biotope gegeben und die Funktion der Änderungsflächen für den Biotopverbund eingeschätzt. Grundsätzlich werden auf allen Änderungsflächen geschützte Biotope angetroffen. Die Grünflächen 16.8 und 16.13 als Reste eines in diesem Bereich existierenden Küstenüberflutungs- bzw. Verlandungsmoors bzw. 16.5 als ebenfalls schon in historischen Karten dargestelltes Feuchtgebiet, bilden eine wichtige Verbundachse von Biotoptrittsteinen zwischen Swienskühlen und Breitling. Durch die Hafennutzung treten mehr oder weniger stark wirkende Barriereeffekte zwischen diesen Biotopverbundelementen auf.

Biotoptypen	
■	Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger
■	Bahn / Gleisanlage
■	Baumgruppe
■	Beeinträchtigter Fluß
■	Feuerlöschteich
■	Gebäude
■	Gebüsch trockenwarmer Standorte
■	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhalt
■	Hafenanlage
■	Kleiner Müll- und Schuttplatz
■	Laubholzbestand heimischer Baumarten
■	Naturnaher Weiher mit Schilfröhricht
■	Naturnahes Abgrabungsgewässer
■	Rasiges Großseggenried
■	Salzbeeinflusstes Röhricht
■	Schilf-Landröhricht
■	Schilfröhricht
■	Staudensaum/Ruderalflur
■	Tümpel
■	Ver- und Entsorgungsanlage
■	Verkehrsfläche

Fläche	Beschreibung der Situation
16.13	<p>Die Fläche GFL 16.13. ist Bestandteil einer landeinwärts, nach Süden gerichteten und als Verlandungsmoor ausgebildeten Strecksenke, welche ursprünglich mit dem südöstlichen Breitlingufer und seinem Küstenüberflutungsmooren in Verbindung stand. Mit den zunehmendem Erschließungsaktivitäten des Seehafens seit seines Bestehens wurde die ehemalige Senke zunehmend durch Aufschüttungen, Straßen- und Wegebau, Errichtung von Versorgungsleitungen, Anlage eines Schutt- und Müllplatzes sowie Anlage eines ca. 0,5 ha großen Feuerlöschteiches überprägt. Im Bereich der ehemaligen Aufschüttungen haben sich je nach Standortbedingungen Vorwaldstadien in Form von Laubholzbeständen heimischer Arten wie Silberweide, Salweide, Grauweide, Weißdorn und stellenweise Birke oder ruderal geprägte Gras- und Staudenfluren entwickelt. Nördlich und südlich der Straße zum Tanklager sind zwei größere Schilf-Landröhrichtkomplexe als Relikte dieser vermoorten, ehemals teilweise als Feuchtwiese genutzten Geländesenke erhalten geblieben. Die Fläche wird von Südost nach Nordwest vom Swienskühlengraben gequert. Dieser wird nur sporadisch unterhalten und ist größtenteils verschilft. Südlich wird die Fläche von Bahngelände und einem an dessen Nordrand aufgewachsenen Gehölzgürtel, bestehend aus Silberweide, Salweide und stellenweise Sanddorn, begrenzt. <b>Trotz Einbettung in das Hafengelände (Trennwirkung durch Straße, Versorgungsleitungen und Bahngleise) muss dieser Feuchtbiotopkomplex mit Fließ- und Standgewässern als besonders schützenswert angesehen werden.</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="width: 40%;">  </div> <div style="width: 55%;"> <p><b>Schutzstatus</b> Die beiden Röhrichtflächen sowie die Verlandungsvegetation des Feuerlöschteiches sind als geschützte Biotope nach § 20 LNatG einzustufen.</p> <p><b>Biotopverbundfunktion</b> Die Fläche 16.13 ist als wichtiger wasser- bzw. feuchtegeprägter Biotoptrittstein im Hafengebiet zu betrachten. Er stellt einen wichtigen Nahrungs- und Rückzugsraum vor dem Hintergrund der umgebenden Hafennutzung dar. Mit den moor- und wassergeprägten Biotopstrukturen ist ein hochwertiger Sonderstandort im Hafen gegeben.</p> </div> </div>

Fläche	Beschreibung der Situation
16.5	<p>Die Grünfläche GFL 16.5 wurde durch einen nordwest-südost laufenden, momentan stillgelegten Bahndamm in zwei Bereiche geteilt. Im nordöstlichen Teil der Fläche liegt das ebenfalls schon in historischen Karten dargestellte Feuchtgebiet mit zentral gelegenem, schilfgesäumtem Kleingewässer. Dieses ist mit Ausnahme der Ostseite von feuchtezeigenden Gehölzkomplexen, hauptsächlich bestehend aus Sal- und Silberweiden gesäumt. Als wertvoller Bestandteil ist ein südöstlich des Kleingewässers liegendes Großseggenried hervorzuheben. Am Ostrand der Fläche verläuft ein extensiv gepflegter Abschnitt des Swienskühlengrabens. Die meist aufgeschütteten Bereiche weisen ruderales Fluren bzw. ruderales Kriechrasen auf. Südwestlich des Bahndamms befinden sich überwiegend ruderales Staudenfluren frischer bis trockener Mineralstandorte. Zum einen auf einer ca. 0,35 ha großen Aufschüttung und zum anderen weiter südlich im Bereich einer Ackerbrache, die unmittelbar bis zur Einzäunung der südlich gelegenen geschlossenen »Neuen Deponie« heranreicht. <b>Trotz Einbettung in das Hafengelände (Eindämmung durch Straße und Bahnleise) muss dieses Kleingewässer mit breiter Verlandungszone als besonders schützenswert angesehen werden.</b></p>  <p><b>Schutzstatus</b> Geschützte Biotope nach § 20 LNatG sind das Sumpfschilf- und Uferschilf am Kleingewässer, der Weiher und seine ausgedehnten Röhrichtkomplexe als Verlandungszone.</p> <p><b>Biotopverbundfunktion</b> Auch die Fläche 16.5 ist als wichtiger wasser- bzw. feuchtegeprägter Biotoptrittstein im Hafengebiet, insbesondere zwischen naturgeprägten Flächen im Hafen und dem Waldgebiet Swienskühlen zu betrachten. Er stellt einen wichtigen Nahrungs- und Rückzugsraum vor dem Hintergrund der umgebenden Hafennutzung dar. Mit den moor- und wassergeprägten Biotopstrukturen ist ein hochwertiger Sonderstandort im Hafen gegeben.</p>
16.8	<p>Die Grünfläche 16.8 wird maßgeblich von einer ca. 7 ha großen salzbeeinflussten Schilf-Röhrichtfläche am Breitlingsufer geprägt. Entlang der Uferkante sind Halophyten (Salzpflanzen) im Unterwuchs des Schilfes vertreten. Dieses Röhricht stellt in Rostock den letzten Standort eines Küstenüberflutungsmoores auf glazifluviatiler Ablagerung mit ausgeprägt typischer Besiedlung dar. Kleinräumig sind kleine Strandabschnitte am Breitlingsufer ausgebildet, die je nach Wasserstand überflutet oder über Wasser liegen. Weiterhin sind ein Kleingewässer (Tümpel) und ein Graben in den Röhrichtkomplex integriert. Der Breitling als Teil der Unterwarnow und Brackwasserbiotop grenzt mit einem ausgeprägten Flachuferbereich an die Fläche 16.8 an. Den Flachwasserbereichen des südöstlichen Breitlings kommt eine besondere ökologische Bedeutung zu. Seine sandigen Sedimente sind Lebensraum für eine besonders artenreiche Flora und Fauna. Hervorzuheben ist der Artenreichtum der Fischfauna. Der Breitling ist Laichgewässer besonders für den kommerziell genutzten Rügensch Frühjahrserring. Der Breitling ist ein Nahrungs-, Rast- und Ruheplatz von überregionaler Bedeutung für Sumpf- und Wasservogel. Häufig wandern die Vögel im Breitling (Wasser-Ufer) oder zwischen Breitling (Ruheplatz) und östlich angrenzenden Nahrungsgebieten (Quellfluren im LSG Peezer Bach sowie nahe liegende Felder) hin und her. Für den Seeadler ist der Bereich Jagdrevier, die Rohrweihe brüdet angrenzend. Westlich der Röhrichtfläche grenzen die Hafenanlagen des Ölhafens (Liegeplatz 5) und östlich die Hafenanlagen des Chemiehafens (Liegeplatz 7) jeweils mit den entsprechenden Versorgungsleitungssystemen an. Die unbefestigten Bereiche des Liegeplatzes 5 sind abschnittsweise mit ruderalen Staudenfluren sowie Sanddorngebüsch bewachsen. Öl- und Chemiehafen sind südlich der o. g. Röhrichtfläche über eine Betonstraße in Dammlage verbunden. Im Böschungsbereich des Straßendamms haben sich Gebüsche trockenwarmer Standorte (Hauptbestandsbildner: Sanddorn) etabliert. Südlich der Straße befindet sich ein röhrichtbestandener, stillgelegter Spülfeldkomplex, der zur Straße hin von einem gehölzbewachsenen Deich begrenzt wird. Dieses Gebiet ist vergleichsweise wenig beeinflusst von der angrenzenden Hafennutzung. <b>Die Fläche ist aufgrund der ganz spezifischen Standortfaktoren und daran gebundene charakteristischen Arten, deren Bestände sich hier langfristig entwickelt haben, einmalig. Insbesondere vor dem Hintergrund der Brackwasserbeeinflussung handelt es sich um einen naturschutzfachlich hervorzuhebenden Sonderstandort sehr hoher Wertigkeit. Die besondere hohe Bedeutung besteht auch wegen des in den letzten Jahren zu konstatierenden anhaltenden Rückgangs der unverbauten Uferabschnitte des Breitlings.</b></p>  <p><b>Schutzstatus</b> Das naturnah ausgebildete Röhricht ist ein geschütztes Biotop nach § 20 LNatG.</p> <p><b>Biotopverbundfunktion</b> Die röhrichtgeprägte Fläche ist als Teil eines unverbauten Uferabschnittes wichtiges Biotopverbundelement, vor allem in Richtung Peezer Bach-Mündungsbereich und Ostufer des Breitlings zu bewerten. Sie grenzt ohne Hindernisse direkt an die Wasserfläche des Breitlings und stellt einen wichtigen Nahrungs-, Fortpflanzungs- und Rückzugsraum für gewässer- bzw. uferzonengebundene Tiere und Pflanzen des Gewässerbiotopes dar.</p>

**Artenvorkommen**

Übersicht in der Reihenfolge Schutz nach BNatSchG/ Rote Liste-D/ Rote Liste M-V/ Rote Liste Ostsee  
Erklärung der nachfolgenden Bezifferung:

	Kategorie	Erklärung
Schutz nach BNatSchG	1	streng geschützte Art nach BNatSchG
	2	besonders geschützte Art nach BNatSchG
	j	ganzjährige Schonzeit in M-V nach Jagdrecht
Rote Listen Deutschland, M-V, Ostsee	0	ausgestorben oder verschollen
	1	vom Aussterben bedroht
	2	stark gefährdet
	3	gefährdet
	4	potenziell bedroht

Fläche	Artenbestand und -bewertung	
16.13	<b>Flora: gefährdete und/oder geschützte Arten</b> keine Angaben mangels Erhebungen vorliegend <b>Fauna: gefährdete und/oder geschützte Arten</b> <b>Vögel (Kartierung 1997)</b> Cuculus canorus (Kuckuck) 2/4/-/- Lanius collurio (Neuntöter) 2/4/3/- Alauda arvensis (Feldlerche) 2/4/-/- Hirundo rustica (Rauchschwalbe) 2/4/-/- Sylvia communis (Dorngrasmücke) 2/4/-/- Emberiza schoeniclus (Rohrhammer) 2/-/-/- Locustella naevia (Feldschwirl) 2/-/-/- Acrocephalus scirpaceus (Teichrohrsänger) 2/-/-/- <b>Amphibien und Reptilien</b> Rana kl. esculenta (Teichfrosch) 2/-/3/- Natrix natrix (Ringelnatter) 2/3/3/-	
	16.5	<b>Flora: Gefährdete und/oder geschützte Arten</b> Iris pseudacorus (Wasser-Schwertlilie) 2/-/-/- Epipactis helleborine (Breitblättrige Sitter) 2/-/-/- <b>Fauna: Gefährdete und/oder geschützte Arten</b> <b>Vögel (Kartierung 1997)</b> Tachybaptus ruficollis (Zwergtaucher) 2/3/3/- Brutpaar Gallinula chloropus (Teichhuhn) 1/4/-/- Lanius collurio (Neuntöter) 2/4/3/- Nachweis 2007 Circus aeruginosus (Rohrweihe) 2/-/3/3 Brutpaar <b>Amphibien und Reptilien</b> Rana kl. esculenta (Teichfrosch) 2/-/3/- Triturus cristatus (Kammolch) 1/3/2/- Natrix natrix (Ringelnatter) 2/3/3/- Das Gewässer dient als Brutplatz für viele Wasservögel und als Laichgewässer für Amphibien und ist deshalb ein wertvoller Trittsteinbiotop in diesem stark anthropogen beeinflussten Gebiet.

Fläche	Artenbestand und -bewertung
16.8	<b>Flora: gefährdete und/oder geschützte Arten</b> <b>(Kartierung 08/2003):</b>
	Aster tripolium (Strand-Aster) -/-/3/3
	Juncus gerardii (Salz-Binse) -/-/2/3
	Plantago major ssp. winteri (Salzwiesen-Breitwegerich) -/2/-/-
	Plantago maritima (Strandwegerich) -/2/2/-
	Triglochin maritimum (Strand-Dreizack) -/3/2/3
	Anzahl der Halophyten: 12
	Im Gutachten zum Halophytenvorkommen im Gebiet der Hansestadt Rostock kommt dieser Fläche am Südufer des Breitlings eine große Bedeutung zu: »Angesichts der Aussüßung der Naturschutzgebiete »Radelsee« und »Heiligensee und Hütelmoor« gewinnen die Halophytenvorkommen an den Breitlingsrändern an Wichtigkeit, der Erhalt dieser Standorte und gelegentliche Schilfmahd können das aktuelle Artenpotenzial erhalten und so einen wichtigen Beitrag zum Artenschutz leisten.«
	<b>Fauna: gefährdete und/oder geschützte Arten</b>
	<b>Laufkäfer (Kartierung Schmidt, 05/1998):</b>
	Carabus granulatus 2/-/-/-
	Carabus auratus 2/-/-/-
	Clivina collaris -/-/4/4
	Dyschirius politus -/-/4/4
	Dyschirius salinus -/-/4/4
	Bembidion tenellum -/3/2/1
	Bembidion fumigatum -/3/4/3
	Acupalpus exiguus -/-/1/4
	Pterostichus gracilis -/-/1/3
	Chlaenius tristis -/3/2/-
	<i>Dem Verfasser der Kartierung gelang der Nachweis einiger hochgradig gefährdeter bzw. zum Zeitpunkt der Erfassung vom Aussterben bedrohter Arten der deutschen Küstenlaufkäferfauna. Zitat des Verfassers »Deshalb sollte den Betreibern des Hafens die Notwendigkeit eines besonderen Engagements für den Erhalt letzter Standorte von Lebensräumen innerhalb ihres Wirtschaftsbereiches nahe gelegt werden, die weltweit einmalig sind und für die das Land Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt.«</i>
	<b>Vögel</b>
	<b>Durchzügler und Rastvögel (Kartierung 1995/1996)</b>
Der Mündungsbereich des Peezer Baches sowie angrenzende Uferbereiche des Breitlings gehören in Rostock mit zu den wenigen Uferbereichen bzw. seichten Wasserstellen, die von Limikolen während ihres Durchzugs als Rastplatz genutzt werden (einer der bedeutendsten Limikolenrastplätze).	
<b>Durchzügler und Rastvögel auf dem Breitling (Kartierung 2003)</b>	
Bucephala clangula (Schellente) j/-/3/2	
(Kartierung 1997)	
Oenanthe oenanthe (Steinschmätzer) 2/4/3/1 Brutpaar	
Saxicola torquata (Schwarzkehlchen) 2/3/1/- Brutpaar	
Circus aeruginosus (Rohrweihe) 2/-/3/3	
Charadrius dubius (Flussregenpfeifer) 1/-/3/4	
Sylvia nisoria (Sperbergrasmücke) 1/-/3/-	
Lanius collurio (Neuntöter) 2/4/3/-	

Den oben aufgeführten Tabellen ist zu entnehmen, dass auf allen drei Flächen eine Vielzahl von Arten angetroffen wird, die unter besonderem Schutz stehen. Die Wertigkeit der Flächen wird durch dieses Kriterium zusätzlich unterstrichen.

Zusammenfassend ist einzuschätzen, dass sowohl im Hinblick auf die Biotope, als auch auf das Artenvorkommen sowie die Funktion der Flächen im kleinräumigen Biotopverbund jeweils höchste ökologische Wertigkeit, Stufe 3, besteht.

### Bewertung der Auswirkungen

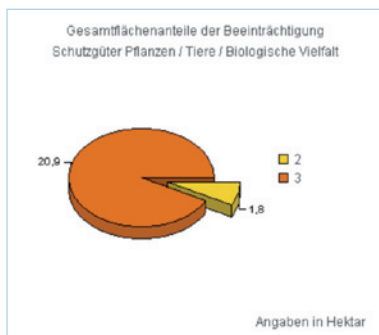
#### Biotoptypen

Zur Beurteilung der Intensität der Nutzung wird der voraussichtliche Versiegelungsgrad auf den Flächen zum Ansatz gebracht. Mit der beabsichtigten Flächennutzungsänderung sind die Vernichtung der Lebensräume und damit die Verdrängung der dort lebenden Arten verbunden. Eine Funktion im kleinräumigen Biotopverbund kann ebenfalls nicht mehr wahrgenommen werden. Die Nutzungsintensität der Änderung wird als hoch, Stufe 3, eingeschätzt.

Beeinträchtigung der Biotoptypen  
(auf Basis verfügbarer Daten)

- 1 - geringe Beeinträchtigung
- 2 - mittlere Beeinträchtigung
- 3 - hohe Beeinträchtigung

Fläche	Bewertung der Auswirkungen	Übersichtskarte
16.13	1,3 ha mittlere Beeinträchtigung 8,0 ha hohe Beeinträchtigung  im Hinblick auf Vernichtung hochwertiger Biotop	
16.5	0,2 ha mittlere Beeinträchtigung 5,7 ha hohe Beeinträchtigung  im Hinblick auf Vernichtung hochwertiger Biotop	
16.8	0,2 ha mittlere Beeinträchtigung 7,1 ha hohe Beeinträchtigung  im Hinblick auf Vernichtung hochwertiger Biotop	



Versiegelungen führen generell zum Verlust der Lebensräume und wirken daher erheblich beeinträchtigend. Hierbei wurde eine vollständige Flächeninanspruchnahme (Versiegelung > 80%) angenommen. In nachfolgenden konkreten Planungsphasen wird der Grad der Flächennutzung näher bestimmt. In jedem Fall geht aber mit der Nutzungsänderung eine irreversible Vernichtung letzter Bereiche des ehemaligen Küstenüberflutungsmoors verloren. Dies bewirkt auch eine Verdrängung von diesen Bedingungen abhängiger bzw. an sie angepasster Pflanzen und Tiere, mit teilweise weltweit einmaligen Vorkommen. Ebenso werden die Flächen dem kleinräumigen Biotopverbund entzogen, Beeinträchtigung Stufe 3. Die ermittelten Auswirkungen werden als erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4 c BauGB eingeschätzt.




#### Artenvorkommen

Fläche	Bewertung der Auswirkungen	
16.13	Die angetroffenen Arten werden angesichts des Nutzungsgrades als Sondergebiet Hafen und ihrer speziellen Lebensbedingungen ihren Lebensraum verlieren. Damit geht die höchste Nutzungsintensität, Stufe 3 und demzufolge eine Beeinträchtigung der Stufe 3 einher. Besonders hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang der Neuntöter, der Teichfrosch sowie die Ringelnatter. Im Zuge eines naturschutzfachlichen Beitrages sind Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.	■
16.5	Die angetroffenen Arten werden angesichts des Nutzungsgrades als Sondergebiet Hafen und ihrer speziellen Lebensbedingungen ihren Lebensraum verlieren. Damit geht die höchste Nutzungsintensität, Stufe 3 und demzufolge eine Beeinträchtigung der Stufe 3 einher. Besonders hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang Salzbinsse, Strandwegereich und Stranddreizack, einige Laufkäferarten (Carabus granulatus, Carabus auratus, Bernbidion tenellum), Steinschmätzer, Schwarzkehlchen, Rohrweihe, Flussregenpfeifer, Neuntöter, Sperbergrasmücke und Schellente. Im Zuge eines naturschutzfachlichen Beitrages sind Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.	■
16.8	Die angetroffenen Arten werden angesichts des Nutzungsgrades als Sondergebiet Hafen und ihrer speziellen Lebensbedingungen ihren Lebensraum verlieren. Damit geht die höchste Nutzungsintensität, Stufe 3 und demzufolge eine Beeinträchtigung der Stufe 3 einher. Besonders hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang Schwertlilie, Breiblättriger Sitter, Zwergtaucher, Teichhuhn, Neuntöter, Rohrweihe, Teichfrosch, Kammmolch und Ringelnatter. Im Zuge eines naturschutzfachlichen Beitrages sind Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.	■

- geringe Beeinträchtigung
- mittlere Beeinträchtigung
- hohe Beeinträchtigung



## 4.2.7 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Fläche	Beschreibung der Situation
16.13	 <p>Die Fläche 16.13 wird als feuchtgeprägter Raum durch ausgedehnte Schilfzonen, ein künstlich angelegtes, rechteckig ausgebautes Gewässer (ehemaliger Feuerlöschteich) und Feuchtgehölze geprägt. Durch die Dominanz des natürlich aufgekomenen Gehölzbestandes mit teilweise waldartigem Charakter wirken die Bereiche sehr urwüchsig und damit naturnah. Daneben wird der anthropogene Einfluss mit folgenden Landschaftsbildelementen deutlich: In nahezu Ost-West-Richtung verläuft die Erschließungsstraße zum Großtanklager, die Westseite wird teilweise durch die Straße Zum Ölhafen flankiert, der Ostrand der Fläche wird von oberirdischen Leitungssystemen des Ölhafens geprägt. Im Südteil der Fläche verläuft sowohl straßenbegleitend als auch die Biotope querend eine oberirdische Fernwärmeleitung. Weiterhin befindet sich im Südwesten der Fläche ein Müll- und Schuttplatz. Bedingt durch die industriell geprägte Umgebung und die relative Isolation im Hafengebiet ist auch hier das Landschaftsbild als vorbelastet einzustufen und somit die Erholungsfunktion für diesen Bereich als nachrangig zu betrachten, Stufe 1. Bild: Blick von Osten</p>
16.5	 <p>Die betrachtete Fläche wird geprägt durch ein Kleingewässer mit großer Schilfzone und derzeit zunehmend verschilfenden Feuchtgrünlandbereichen. Zwischen Ost-West-Straße und dem Gewässer befindet sich ein großwüchsiger Gehölzgürtel vorrangig aus Weiden. Südlich des Gewässers begrenzt ein stillgelegter Bahndamm sowie eine bewachsene Aufschüttung das Feuchtgebiet. Weiterhin gehören im Süden Teile einer kleineren Ackerfläche zum Gebiet, welche wiederum durch die erhöhten Anlagen der sogenannten Neuen Deponie nach Süden hin begrenzt werden. Der Gewässerkomplex ist lediglich aus Richtung Osten von der Zufahrtsstraße der MBA aus erlebbar. Bedingt durch die industriell geprägte Umgebung und die relative Isolation im Hafengebiet ist die Erlebnisfähigkeit und Erholungsfunktion für diesen Bereich als nachrangig zu betrachten, Stufe 1. Bild: Blick von Südosten</p>
16.8	<p>Die überwiegend durch Röhrichtbestände und in der südlichen Randlage durch Gebüsche gekennzeichnete Fläche liegt unmittelbar am Ufer des Breitlings. Sie wird westlich und östlich von industriell und damit naturfern wirkenden Hafenanlagen (Ölhafen, Chemiehafen) flankiert. Südlich grenzt unmittelbar eine Straße in gebüschbewachsener Dammlage an diese Fläche an. Durch die hafeninterne Lage der durch Naturnähe geprägten Fläche und die dadurch schlechte landseitige Erreichbarkeit ist ihre Erlebnbarkeit weitgehend eingeschränkt und reduziert sich auf die Blickbeziehung aus Richtung Wasserfläche des Breitlings. Von der Wasserseite aus wirkt der röhrichtgeprägte Landschaftsausschnitt sehr gewässertypisch und bildet die optische und funktionelle Fortsetzung zum Peezer Bach-Mündungsbereich. Der Ölhafen unterbricht aus landschaftsräumlicher Sicht nachteilig den räumlich-optischen Zusammenhang der weitgehend naturbelassenen Uferzonen.</p>  <p>Im Hintergrund der Grünfläche 16.8 prägt die Kulisse des südlich liegenden Großtanklagers das Landschaftsbild sehr stark. Somit müssen die Landschaftsbildfunktion als stark vorbelastet und die Erholungsfunktion dieses Bereiches als stark gemindert angesehen werden, Stufe 1. Bild: Blick von Norden</p>

### Bewertung der Auswirkungen

Fläche	Bewertung der Auswirkungen	
16.13 16.5 16.8	Störungen des Landschaftsbildes werden hauptsächlich durch flächenhafte (Häufung von Anlagen), punktförmige oder linienhafte bauliche Anlagen verursacht, die gebietsuntypisch sind oder aufgrund ihrer Massivität oder Höhe, optische Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes darstellen. Mit der geplanten gewerblichen und industriellen Nutzung im bestehenden Industriegebiet ist die höchste Intensität der Nutzung für das Schutzgut Landschaftsbild verbunden, Stufe 3. Die beabsichtigte Nutzung entspricht der Gebietstypik. Insgesamt ist das Landschaftsbild im Untersuchungsraum durch die umgebenden Industrieflächen sowie die hoch aufragende Gebäude und Umschlagseinrichtungen bereits stark vorbelastet, die Nutzungsintensität ist mit hoch, Stufe 3, einzuschätzen. Die Auswirkungen werden als mittel, Stufe 2 eingeschätzt.	■

■	geringe Beeinträchtigung
■	mittlere Beeinträchtigung
■	hohe Beeinträchtigung

#### 4.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Änderungsflächen sind ohne Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

#### 4.2.9 Wechselwirkungen

*Grundwasser ► Bodenbildung ► Pflanzen und Tiere*

*Sturmflut ► Bodenbildung ► Pflanzen und Tiere*

Im Zusammenhang mit den geringen Grundwasserflurabständen im Bereich der Änderungsfläche 16.8 stand und steht die Entwicklung der Röhrichtbestände. Darin ist eine Voraussetzung für die Entwicklung des Niedermoorkörpers zu sehen. Die temporären Überflutungen im Falle von Sturmflutereignissen am Breitling begünstigten die Ansiedlung aus Naturschutzsicht bedeutsamer salzliebender Arten ebenso wie die Moorbildung und führten gleichzeitig zu einer Versalzung des Niedermoortorfes.

*Oberflächenwasser ► Pflanzen und Tiere*

Das Gewässer im Bereich der Änderungsfläche 16.5 dient als Brutplatz für viele Wasservögel und als Laichgewässer für Amphibien und ist deshalb ein wertvolles Trittsteinbiotop in diesem stark anthropogen beeinflussten Gebiet. Trotz Einbettung in das Hafengelände (Eindämmung durch Straße und Bahngleise) muss dieses Kleingewässer mit breiter Verlandungszone als besonders schützenswert angesehen werden.

Gleiches trifft in besonderem Maße für die Fläche 16.8 zu, die als Brutplatz von Wasservögeln im Röhrichtbereich von Bedeutung ist.

### 4.3 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich

#### 4.3.1 Ermittlung des Eingriffes und des Kompensationsbedarfes

Mit der Umwandlung der FNP-Festsetzungen Naturnahe Grünflächen GFL 16.5, 16.8 und 16.13 in Sondergebiet Hafen werden bauliche Eingriffe in diese Flächen planerisch vorbereitet.

Im Falle der Inanspruchnahme aller drei Grünflächen als Hafengebiet ist davon auszugehen, dass allein die Baureifmachung dieser moor- bzw. feuchtegeprägten Räume technisch bedingt zu einem Totalverlust aller bisher naturgeprägten Naturraumfunktionen (z. B. Biotope, Grundwasser, Boden) führen wird. Sofern nicht strikte Einschränkungen der Flächeninanspruchnahmen durch Abstandsregelungen bzw. technische Schutzmaßnahmen stattfinden werden, sind die gesetzlich vorgeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kaum oder gar nicht durchführbar.

Die Eingriffe sind wie folgt im Einzelnen zu bewerten:

##### Grünfläche 16.8

Lage: am südöstlichen Breitlingsufer

Nachfolgend sind die von Eingriffen betroffenen Biotoptypen auf der Grünfläche 16.8 summarisch aufgeführt. Die Eingriffe in die Flachuferzone des Breitling und in den salzbeeinflussten, auf Torf stehenden Röhrichtkomplex sind grundsätzlich räumlich und funktionell nicht ausgleichbar. Die Entwicklung des Moorkomplexes hat mehrere tausend Jahre gedauert. In einem Abwägungsschritt ist daher über den Erhalt oder über die Vornahme einer Ersatzmaßnahme an anderer Stelle im Stadtgebiet zu entscheiden.

Biotoptyp	Betroffene Fläche in ha
Beeinträchtigter Fluss (Breitling)	vorhabenabhängig, nur zu unwesentlichen Flächenanteilen Gegenstand des F-Planänderungsverfahrens
Salzbeeinflusstes Röhricht	6,89
Tümpel	0,02
Naturnahes Abtragungsgewässer	0,06
Gebüsch trockenwarmer Standorte	0,73
Staudensaum/Ruderalflur	0,18

##### Grünfläche 16.13

Lage: westlich Großtanklager

Nachfolgend sind die von Eingriffen betroffenen Biotoptypen auf der Grünfläche 16.13 summarisch dargestellt. Die Eingriffe in die auf Torf stehenden Röhrichtkomplexe als Bestandteil eines Verlandungsmoores sind grundsätzlich räumlich und funktionell nicht ausgleichbar. In einem Abwägungsschritt ist daher über den Erhalt oder über die Vornahme einer Ersatzmaßnahme an anderer Stelle im Stadtgebiet zu entscheiden.

Biotoptyp	Betroffene Fläche in ha
Schilfröhricht	0,07
Schilf-Landröhricht	2,48
Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung	0,48
Laubholzbestand heimischer Baumarten	3,20
Baumgruppe	0,10
Feuerlöschteich (stillgelegt)	0,48
Staudensaum/Ruderalflur	2,08

### Grünfläche 16.5

Lage: westlich der MBA, südlich der Ost-West-Str.

Nachfolgend sind die von Eingriffen betroffenen Biotoptypen auf der Grünfläche 16.5 summarisch dargestellt. Die Eingriffe insbesondere in die Biotoptypen Naturnaher Weiher mit Schilfröhricht, Schilf-Landröhricht, Rasiges Großseggenried sind grundsätzlich räumlich und funktionell nicht ausgleichbar. In einem Abwägungsschritt ist daher über den Erhalt oder über die Vornahme einer Ersatzmaßnahme an anderer Stelle im Stadtgebiet zu entscheiden.

Biotoptyp	Betroffene Fläche in ha
Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung	0,08
Baumgruppe	0,27
Staudensaum/Ruderalflur	2,20
Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger	2,21
Laubholzbestand heimischer Baumarten	0,84
Rasiges Großseggenried	0,15
Schilf-Landröhricht	0,17
Naturnaher Weiher mit Schilfröhricht	0,59

### 4.3.2 Maßnahmen zur Minderung und Kompensation des Eingriffs

Auch wenn der genaue Umfang der beabsichtigten Eingriffe noch nicht bestimmt werden kann, zeigt die überschlägige Eingriffsbilanzierung schon jetzt auf, dass Maßnahmen zur Minderung oder Kompensation der Eingriffe auf den Flächen weitestgehend ausgeschlossen werden können. Selbst im räumlichen Zusammenhang wird aufgrund der Charakteristik der umgebenden Nutzungen des Industriegebietes Überseehafen keine Kompensation möglich sein.

Die Nutzungsänderung geht mit einem Totalverlust der als wertvoll aufgezeigten Biotopstrukturen einher. Besonders hervorzuheben ist Fläche 16.8. Diese Fläche ist aufgrund ihrer Einmaligkeit an ganz spezifischen Standortfaktoren und den daran gebundenen charakteristischen Arten, deren Bestände sich hier langfristig entwickelt haben, nicht ersetzbar. Insbesondere vor dem Hintergrund der Brackwasserbeeinflussung handelt es sich um einen naturschutzfachlich hervorzuhebenden Sonderstandort sehr hoher Wertigkeit. Die besondere hohe Bedeutung besteht auch wegen des in den letzten Jahren zu konstatierenden anhaltenden Rückgangs der unverbauten Uferabschnitte des Breitlings.

Die Eingriffe auf allen drei Teilflächen des vorliegenden Verfahrens sind nicht ausgleichbar, insbesondere bedingt durch die jeweils betroffenen Niedermoorstandorte mit ihren langen Regenerationszeiten und bedingt durch die vor allem auf Fläche GFL 16.8 existierenden, den Standort prägenden Sonderfaktoren, wie die direkte Lage am Breitling als inneres Küstengewässer und dem damit verbundenen Salzeinfluss. Bei allen drei Flächen, besonders aber Fläche GFL 16.8 wird sich auch die Suche nach gleichwertigen Ersatzmaßnahmen als äußerst kompliziert erweisen. Nicht ersetzbare Eingriffe, insbesondere mit Zerstörung von Biotopen mit wild lebenden Tieren und Pflanzen der streng geschützten Arten sind nach § 19 (3) BNatSchG nur zulässig, wenn sie aus zwingenden Gründen des öffentlichen Interesses gerechtfertigt sind.

## 4.4 Monitoring

Die Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen im Zuge der Flächennutzungsplanung wird gesamtstädtisch durchgeführt. Wesentliche Datengrundlagen hierfür sind die Planung selbst und die Daten des Umweltinformationssystems der Hansestadt Rostock (Amt für Umweltschutz, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege).

Die Durchführung der Überwachung ist an den Umsetzungsbericht zum Umweltqualitätszielkonzept der Hansestadt Rostock gekoppelt, der sich einmal jährlich mit dem Grad der Zielerreichung der dort verankerten Ziele auseinandersetzt und Standards enthält, die die Bewertungsgrundlage für die Abschätzung von erheblichen Umweltauswirkungen in der Bauleitplanung bilden. Ein gesonderter Überwachungsbericht für die Flächennutzungsplanung wird nicht erstellt.

**Schutzgut Boden**

<b>Umweltauswirkung</b>	<b>Überplanung/Versiegelung insbesondere empfindlicher Böden</b>
Räumlicher Bezug	F-Plan/Gesamtstadt
Indikator	Neuversiegelung insgesamt; davon empfindliche und landwirtschaftlich genutzte Böden
Datengrundlage	Bodenkonzeptkarte, Bebauungspläne, ALK, Luftbilder
Einheit	Hektar bzw. Prozent der Gesamtfläche
Zeitpunkt/Intervall	einmal jährlicher Abgleich mit o.g. Datengrundlagen
Art der Überwachung	Auswertung der Datengrundlagen und Bearbeitung im GIS
verantwortlich	Amt für Umweltschutz

**Schutzgut Wasser**

## Oberflächenwasser

<b>Umweltauswirkung</b>	<b>Überplanung von Gewässern</b>
Räumlicher Bezug	F-Plan/Gesamtstadt
Indikator	Strecke überplanter Gewässer
Datengrundlage	Bebauungsplan, Bauantrag, Gewässerkataster
Einheit	Meter
Zeitpunkt/Intervall	einmal jährlicher Abgleich mit o.g. Datengrundlagen
Art der Überwachung	Auswertung der Datengrundlagen und Bearbeitung im GIS
verantwortlich	Amt für Umweltschutz

## Sturmflut

<b>Umweltauswirkung</b>	<b>Planung im überflutungsgefährdeten Bereich</b>
Räumlicher Bezug	F-Plan/Gesamtstadt
Indikator	Flächenanteil innerhalb überflutungsgefährdeter Bereiche
Datengrundlage	Flächennutzungsplan, Gewässerkataster
Einheit	Hektar oder Prozent der Gesamtfläche
Zeitpunkt/Intervall	einmal jährlicher Abgleich mit o.g. Datengrundlagen
Art der Überwachung	Auswertung der Datengrundlagen und Bearbeitung im GIS
verantwortlich	Amt für Umweltschutz

## Grundwasser

<b>Umweltauswirkung</b>	<b>Eintrag von Schadstoffen in das oberflächennahe Grundwasser</b>
Räumlicher Bezug	F-Plan/Gesamtstadt
Indikator	Versiegelungsgrad
Datengrundlage	Bebauungsplan, Bauantrag, Bodenkonzeptkarte
Einheit	Hektar bzw. Prozent der Gesamtfläche
Zeitpunkt/Intervall	einmal jährlicher Abgleich mit o.g. Datengrundlagen
Art der Überwachung	Auswertung der Datengrundlagen und Bearbeitung im GIS
verantwortlich	Amt für Umweltschutz

**Schutzgüter Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt**

<b>Umweltauswirkung</b>	<b>Überplanung/Versiegelung geschützter und wertvoller Lebensräume</b>
Räumlicher Bezug	F-Plan/Gesamtstadt
Indikator	Funktionsfähigkeit des Biotopverbundes der Teillandschaftsräume
Datengrundlage	Biotopverbundplanung für 9 Teillandschaftsräume in der Hansestadt Rostock
Einheit	Wertstufe des Biotopverbundes
Zeitpunkt/Intervall	einmal jährlicher Abgleich mit Referenzzustand 2006
Art der Überwachung	Auswertung der Datengrundlagen und Bearbeitung im GIS
verantwortlich	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege

## 4.5 Variantenprüfung

### 4.5.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die unter dem Abschnitt 1.1.3 dargelegten Ziele des Umwelt- und Naturschutzes verwirklicht.

Hervorzuheben ist der Umstand, dass bei Nichtdurchführung der Planung auf Fläche 16.8 ein letzter Standort für die deutsche Küstenlaufkäferfauna, die weltweit einmalig ist und für die das Land M-V eine besondere Verantwortung trägt, bewahrt würde.

### 4.5.2 Varianten der baulichen Nutzung

keine geprüft

### 4.5.3 Varianten der Verkehrserschließung

keine geprüft

### 4.5.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

keine geprüft

## 4.6 Hinweise, Grundlagen und Methodik

### 4.6.1 Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Änderungsflächen wurden keine gesonderten Gutachten beauftragt. Die Angaben und Wirkungsabschätzungen für die Schutzgüter basieren auf vorhandenem Kenntnisstand der aufgeführten Informations- und Datengrundlagen sowie eigenen Erhebungen und Begehungen der Ämter 67 und 73. Auf dieser Grundlage ließen sich Aussagen in dieser Maßstabebene und Planungsstand relativ genau treffen, ohne dass konkrete Berechnungen oder Modellierungen erforderlich waren. Diese ständen, gemessen am gering erhöhten Aussagewert, in keinem vertretbaren Aufwand.

### 4.6.2 Informations- und Datengrundlagen

- Geobasisdaten, wie Luftbild von 2005, topografische Karte 1:10.000, Realnutzungskartierung von 2003
- Landschaftsplan der Hansestadt Rostock, Beschluss der Bürgerschaft 1998 und in der Fortschreibung
- Umweltinformationssystem der Hansestadt Rostock mit spezifischen, maßstabsgerechten Aussagen zu den Schutzgütern, fortlaufend
- Kartierungen und Erhebungen durch das Amt 67 zwischen Mai und September 2007
- Umweltqualitätszielkonzept der Hansestadt Rostock, Beschluss der Bürgerschaft 2005
- Prüfbögen zur vereinfachten ökologischen Risikoeinschätzung geplanter Flächennutzungen, Hansestadt Rostock 1995-2003
- Messkampagne LUNG 2006/2007
- Stellungnahmen der Ämter 67 und 73, insbesondere »Belangebögen« für die Abwägung zum Flächennutzungsplan

### 4.6.3 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 oder das Fehlen von Bewertungskenngrößen erfolgt eine verbal-argumentative Einschätzung. Als Bewertungsgrundlagen für die Schutzgüter werden der Landschaftsplan 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.

#### 4.7 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7,1a BauGB	Beschreibung
A) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, Beschreibung der Darstellungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	Der rechtskräftige F-Plan soll geändert werden. Die Änderung umfasst drei bisher als naturnahe Grünflächen dargestellte Flächen GFL 16.13, GFL 16.5 und GFL 16.8. Sie liegen innerhalb des Sondergebietes Hafen und werden künftig, als Sondergebietsflächen Hafen dargestellt
B) Auswirkungen auf:	
Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt	Versiegelungen führen generell zum Verlust der Lebensräume und wirken daher erheblich beeinträchtigend. Hierbei wurde eine vollständige Flächeninanspruchnahme (Versiegelung > 80%) angenommen. Mit der Nutzungsänderung geht eine irreversible Vernichtung letzter Bereiche des ehemaligen Küstenüberflutungsmoors und von den Bedingungen abhängiger bzw. an diese angepasster Pflanzen und Tiere, mit teilweise weltweit einmaligen Vorkommen, einher. Ebenso werden die Flächen dem kleinräumigen Biotopverbund entzogen, hohe Beeinträchtigung auf allen drei Flächen, Stufe 3
Boden	Insgesamt wird das Schutzgut Boden durch die veränderte Darstellung im FNP auf einer Fläche von 17,3 ha erheblich beeinträchtigt. Auf den Flächen 16.13 und 16.8 ist der 60-Meter-Puffer zum Schutz von Niedermoorböden zu beachten. Hinsichtlich der ermittelten Beeinträchtigungen ist anzumerken, dass es sich bei den hochwertigen Flächen aus Sicht des Bodenschutzes um kleine Splitter- oder Restmoorflächen handelt. Die Beeinträchtigungen sind auf allen drei Flächen erheblich, Stufe 3.
Wasser Oberflächenwasser	Die Kleingewässer und Gräben innerhalb der Änderungsflächen 16.13 und 16.5 werden angesichts des Nutzungsgrades als Sondergebiet Hafen nicht zu erhalten sein. Damit geht die höchste Nutzungsintensität, Stufe 3 und demzufolge eine Beeinträchtigung der Stufe 3 einher. Besonderes Augenmerk verdient Fläche 16.8 aufgrund der Lage am Breitling. Hier kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden, ob das Ziel der Wasserrahmenrichtlinie eingehalten und dem Verschlechterungsverbot entsprochen werden kann, da die Art der zukünftigen Nutzung gegenwärtig noch nicht bekannt ist; hohe Beeinträchtigung, Stufe 3. Durch den Bau und die Erweiterung der Kaianlagen und dem damit verbundenen Flächenverbrauch geht hoch empfindliche Ufer- und Flachwasserzone des Breitling verloren. Die geplante Nutzungsänderung kann grundsätzlich Auswirkungen auf den unter die Zielsetzung der europäischen Wasserrahmenrichtlinie fallenden mesohalinen Wasserkörper Breitling (durchschnittlicher Salzgehalt >5 bis 18 %) haben.
Grundwasser	Insgesamt können im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser durch die veränderte Darstellung im FNP 9,8 ha erheblich beeinträchtigt werden (hauptsächlich auf Änderungsfläche 16.8), Stufe 3. Da eine gezielte Ableitung von Niederschlagswasser zum Zwecke der Versickerung aufgrund hydrogeologischer Bedingungen auf den Änderungsflächen und deren Umgebung ausgeschlossen ist, resultiert die Grundwassergefährdung aus ungewolltem Abfluss wassergefährdender Stoffe von versiegelten Flächen.
Sturmflut	Im Falle eines Sturmflutereignisses werden die Änderungsflächen überflutet. Mit der Hafennutzung geht voraussichtlich der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen einher, die ohne geeignete Sicherungsmaßnahmen im Falle eines Sturmflutereignisses bei Hochwasserrückfluss in den Breitling ausgetragen werden können. Die Aufgabe des Hochwasserschutzes kann nur in nachfolgenden Genehmigungsverfahren bewältigt werden.
Luft	Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans in SO Hafen geht zukünftig eine gewerblich-industrielle Nutzung einher. Hinsichtlich der Zusatzbelastung in BImSchG-Genehmigungsverfahren wird bei Einhaltung des Standes der Technik häufig das Irrelevanzkriterium angesetzt. Das heißt, dass die Zusatzbelastung durch die emittierten Stoffe der Anlage unter 1% der in der TA Luft jeweils festgelegten Kenngröße bleibt. Dies nachzuweisen, wird Sache nachfolgender Verfahren sein. Angesichts der geringen bis mittleren Vorbelastung in der Umgebung der Änderungsflächen wird hier, die emittierende industrielle Nutzung allgemein zugrunde legend, eine mittlere Beeinträchtigung, Stufe 2 prognostiziert.

Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7,1a BauGB	Beschreibung
Klima	Versiegelungen sind generell klimatisch ungünstig. Daher sind auch die ermittelten Auswirkungen für die klimatisch hochwertigen Feucht- und Freiflächenklimatope als hoch bewertet worden. Hierbei wurde eine vollständige Flächeninanspruchnahme (Versiegelung > 80%) unterstellt. In nachfolgenden konkreten Planungsphasen kann diese Einschätzung relativiert werden. Die Flächen selbst sind verhältnismäßig klein, so dass der tatsächliche klimaökologische Beitrag eher als gering anzusehen ist. Eine erhebliche Beeinträchtigung des überörtlichen Luftaustausches im Bereich der Peezer Bachmündung ist aufgrund der geringen Flächengröße und der herrschenden Klimagunst in diesem Bereich nicht zu erwarten. Beeinträchtigende Auswirkungen auf das Land- und Seewindsystem sind durch die Änderung der Flächennutzung nicht zu erwarten. Konkrete Auswirkungen können erst abgeschätzt werden, wenn die spätere Nutzung bekannt ist.
Landschaft(sbild)	Insgesamt ist das Landschaftsbild im Untersuchungsraum durch die umgebenden Industrieflächen sowie die hoch aufragende Gebäude und Umschlagseinrichtungen bereits stark vorbelastet. Die Auswirkungen werden als mittel, Stufe 2 eingeschätzt.
menschliche Gesundheit und Bevölkerung	Geringe bis mittlere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch. Als Indikator für die Beeinträchtigung wurde die Lage von sensiblen Nutzungen innerhalb eines 1.500 Meter-Radius betrachtet. Danach liegen Randbereiche der Ortschaft Krummendorf und des Erholungsgebietes Schnatermann in diesem Radius, so dass hier Belästigungen nicht sicher ausgeschlossen werden können. Bei nicht bestimmungsgemäßigem Betrieb sind gemäß 12. BImSchV (StörfallVO) für Betriebsbereiche Domino-Effekte abzuschätzen, die sich aufgrund ihres Standortes, ihres gegenseitigen Abstandes und der in ihren Anlagen vorhandenen gefährlichen Stoffen bei Störfällen ergeben können. Eine Abschätzung dieses Effektes ist für die Darstellung der Flächen im FNP als Sonderbaufläche Hafen in dieser Planungsphase nicht möglich. Gleichwohl besteht aufgrund der Lage der Fläche 16.8 zwischen Ölhafen und Chemiehafen und der Nähe der Fläche 16.13 zum Tanklager eine begründete Veranlassung, den Effekt in nachfolgenden Planungsphasen näher zu beleuchten und die Flächen für bestimmte Nutzungen auszuschließen. Dieser Umstand sollte bereits mit dem hier gegebenen Hinweis in der weiteren Hafenplanung berücksichtigt werden.
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen
Wechselwirkungen	Grundwasser ► Bodenbildung ► Pflanzen und Tiere Sturmflut ► Bodenbildung ► Pflanzen und Tiere Im Zusammenhang mit den geringen Grundwasserflurabständen im Bereich der Änderungsfläche 16.8 stand und steht die Entwicklung der Röhrichtbestände. Darin ist eine Voraussetzung für die Entwicklung des Niedermoorkörpers zu sehen. Die temporären Überflutungen im Falle von Sturmflutereignissen am Breiting begünstigten die Ansiedlung aus Naturschutzsicht bedeutsamer salzliebender Arten ebenso wie die Moorbildung und führten gleichzeitig zu einer Versalzung des Niedermoortorfes. Oberflächenwasser ► Pflanzen und Tiere Das Gewässer im Bereich der Änderungsfläche 16.5 dient als Brutplatz für viele Wasservögel und als Laichgewässer für Amphibien und ist deshalb ein wertvolles Trittsteinbiotop in diesem stark anthropogen beeinflussten Gebiet. Trotz Einbettung in das Hafengelände (Eindämmung durch Straße und Bahngleise) muss dieses Kleingewässer mit breiter Verlandungszone als besonders schützenswert angesehen werden. Gleiches trifft in besonderem Maße für die Fläche 16.8 zu, die als Brutplatz von Wasservögeln im Röhrichtbereich von Bedeutung ist.
C) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG	nicht betroffen
C)c) Schutzgebiete	nicht betroffen
D) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans in SO Hafen geht zukünftig eine gewerblich-industrielle Nutzung einher. Die tatsächliche Zusatzbelastung wird Gegenstand nachfolgender verfahren sein. Gleiches trifft für Abfälle und Abwasser zu.
E) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nicht Gegenstand der Planung und im gegenwärtigen Planungsstadium nicht abschätzbar.

Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7,1a BauGB	Beschreibung
F) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts	Alle drei Flächen sind nach § 20 Landesnaturschutzgesetz geschützte, sehr hochwertige Biotopkomplexe mit wichtigen Biotop-Trittsteinfunktionen. Eine entsprechende Darstellung findet sich für die Flächen 16.5 und 16.13 im Landschaftsplan der Hansestadt Rostock, der 1998 von der Bürgerschaft beschlossen wurde. Beide Flächen sind als naturgeprägte Flächen zu erhalten und zu entwickeln. Für Fläche 16.13 soll zusätzlich der vorhandene Großbaumbestand ergänzt und erweitert werden. Fläche 16.8 ist im Kompensationsflächenkataster enthalten, Maßnahmen sind auf der Fläche bereits umgesetzt. Der Breitling ist Bestandteil des berichtspflichtigen inneren Küstengewässers Unterwarnow. Entsprechend ist eine Verschlechterung des Wasserkörpers auszuschließen und auf das Ziel der Wasserrahmenrichtlinie zur Erreichung eines »guten ökologischen Potenzials« hinzuwirken.
G) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nicht betroffen
H) 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	Trotz der unter Schutzgut Boden ermittelten und beschriebenen erheblichen Auswirkungen, ist die veränderte Flächendarstellung, einen entsprechenden Bedarfsnachweis vorausgesetzt, als Maßnahme zur Nachverdichtung innerhalb eines Industriegebietes zu sehen.  entfällt
I) Vermeidung und Ausgleich/Eingriffsregelung nach BNatSchG	Mit der veränderten Darstellung der Grünflächen im Sondergebiet Hafen werden bauliche Eingriffe in diese Flächen planerisch vorbereitet. Im Falle der Inanspruchnahme aller drei Grünflächen als Hafengebiet ist davon auszugehen, dass allein die Baureifmachung dieser moor- bzw. feuchtegeprägten Räume technisch bedingt zu einem Totalverlust aller bisher naturgeprägten Naturraumfunktionen (z. B. Biotope, Grundwasser, Boden) führen wird. Sofern nicht strikte Einschränkungen der Flächeninanspruchnahmen durch Abstandsregelungen bzw. technische Schutzmaßnahmen stattfinden werden, sind die gesetzlich vorgeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kaum oder gar nicht durchführbar. Die Eingriffe auf allen drei Teilflächen sind nicht ausgleichbar, insbesondere bedingt durch die jeweils betroffenen Niedermoorstandorte mit ihren langen Regenerationszeiten und bedingt durch die vor allem auf Fläche GFL 16.8 existierenden, den Standort prägenden Sonderfaktoren, wie die direkte Lage am Breitling als inneres Küstengewässer und dem damit verbundenen Salzeinfluss. Bei allen drei Flächen, besonders aber Fläche GFL 16.8 wird sich auch die Suche nach gleichwertigen Ersatzmaßnahmen als äußerst kompliziert erweisen. Nicht ersetzbare Eingriffe, insbesondere mit Zerstörung von Biotopen mit wild lebenden Tieren und Pflanzen der streng geschützten Arten sind nach § 19 (3) BNatSchG nur zulässig, wenn sie aus zwingenden Gründen des öffentlichen Interesses gerechtfertigt sind.
J) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	bei Durchführung der Planung: vgl. Auswirkungsbeschreibung bei Nichtdurchführung der Planung: Verwirklichung der unter Punkt F dargelegten Ziele des Umwelt- und Naturschutzes; Hervorzuheben ist der Umstand, dass bei Nichtdurchführung der Planung auf Fläche 16.8 ein letzter Standort für die deutsche Küstenlaufkäferfauna, die weltweit einmalig ist und für die das Land M-V eine besondere Verantwortung trägt, bewahrt würde.
K) wichtigste geprüfte anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umwelt	keine geprüft
L) Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	Überwachung für die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt



## 5. Ablauf des Änderungsverfahrens

Mit Schreiben vom 21.06.2007 ist die Planungsabsicht beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Rostock angezeigt worden. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig mit Schreiben vom 21.06.2007 um Ihre Stellungnahme, insbesondere im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, gebeten. In den Stellungnahmen wurden nur relevante Belange mitgeteilt, die bereits bei der Aufstellung des wirksamen Flächennutzungsplans bekannt waren.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich zu unterrichten. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans und im Rahmen der Vorstellung des Hafentwicklungsplanes auf einer Sitzung des Ortsbeirates Gehlsdorf/ Nordost unterrichtet worden ist, wurde von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen.

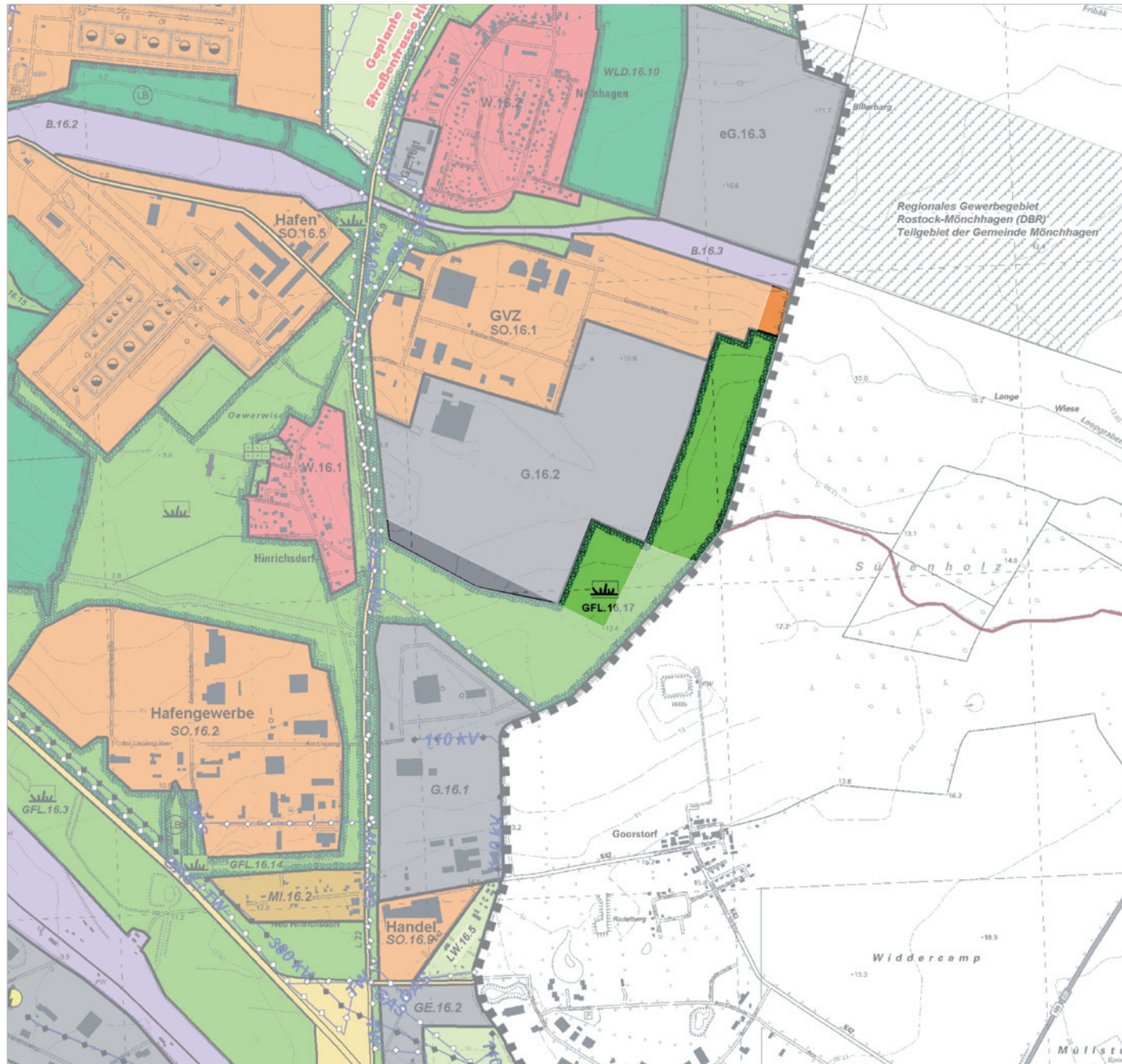
Am 05.03.2008 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 2. Änderung des Flächennutzungsplans vom 28.04.2008 bis zum 30.05.2008 ist im »Städtischen Anzeiger« vom 16.04.2008 bekannt gemacht worden.

Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden die Planungsunterlagen mit Schreiben vom 24.04.2008 mit der Bitte um Stellungnahme übersandt. Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen abwägungsrelevanten Hinweise und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden abgewogen. Das führte zur Aufnahme eines Hinweises in die Begründung in Punkt 3.1 - Inhalte und planerische Auswirkungen - zur möglichen Waldumwidmung auf der ehemaligen Grünfläche G.16.13.

Die Bürgerschaft hat in ihrer Sitzung am 28.01.2009 über die Abwägung beraten und den abschließenden Beschluss gefasst.

Mit Bekanntmachung vom 26.08.2009 ist diese Änderung wirksam geworden.





**23.9 Begründung der 3. Änderung  
des Flächennutzungsplans der Hansestadt Rostock  
für den Bereich der gewerblichen Baufläche 16.2 und  
des Sondergebietes SO.16.1 - GVZ**

Rostock, 09.07.2008

## Inhalt

1. Anlass und Ziel des Änderungsverfahrens
  2. Lage und räumlicher Geltungsbereich
  3. Planungsinhalte und Auswirkungen der Änderung
  4. Umweltbericht
  5. Ablauf des Änderungsverfahrens
- 

## 1. Anlass und Ziel des Änderungsverfahrens

Für das überwiegende Gemeindegebiet der Hansestadt Rostock ist mit Bekanntmachung vom 12.07.2006 ein Flächennutzungsplan wirksam geworden.

Gerade im Raum Nord-Ost der Hansestadt Rostock ist ein vermehrter Bedarf an Bauflächen für die Ansiedlung insbesondere ha-fenaffiner Gewerbe zu verzeichnen. Dem wurde bereits bei der Aufstellung des wirksamen Flächennutzungsplans durch die Ausweisung gewerblicher Bauflächen und Sondergebiete für gewerbliche Nutzungen (insbesondere Logistiker) Rechnung getragen.

Eine bereits in der gewerblichen Baufläche G.16.2 angesiedelte Firma zur Herstellung von Windenergieanlagen beabsichtigt in den nächsten Jahren ihren Produktionsstandort im Güterverkehrszentrum flächenmäßig zu erweitern. Die Erweiterung dient der Vereinheitlichung der beiden Produktionsstandorte im GVZ und in der Rostocker Südstadt und beinhaltet gleichzeitig eine notwendig gewordene Produktionserhöhung. Zwangspunkte für die flächenhafte Erweiterung stellen die vorhandenen Produktionshallen dar, die auch zukünftig in den Produktionsprozess integriert werden müssen. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, das vorhandene Betriebsgelände um die unmittelbar südlich und östlich angrenzenden Flächen zu erweitern. Dadurch wird eine Inanspruchnahme von festgesetzten Ausgleichsflächen des B-Plans Nr. 16.SO.40 »Güterverkehrszentrum« und von bereits hergestellten Ausgleichsflächen des B-Plans Nr. 16.GI.13.1 »nördlich Goorstorfer Straße« erforderlich, obwohl im Güterverkehrszentrum an anderer Stelle noch unbebaute Industriegebietsflächen verfügbar sind.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock sind die innerhalb des B-Plans Nr. 16.SO.40 in Anspruch genommenen Ausgleichsflächen bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Bedingt durch die hohen technologischen Restriktionen des sich ansiedelnden Gewerbes und um Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für die beabsichtigten Eingriffe im Planungsraum bereitstellen zu können, sind weitere Änderungen im Bereich der gewerblichen Baufläche G.16.2 und dem Sondergebiet SO.16.1 GVZ notwendig, um von einer Entwicklung aus dem FNP ausgehen zu können.

Besonders die südliche Erweiterung der gewerblichen Baufläche G.16.2 (Ergänzungsbereich des Bebauungsplans) umfasst eine im FNP als naturnahe Grünfläche GFL.16.17 sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellte Fläche, so dass hier nicht von einer Entwicklung aus dem FNP ausgegangen werden kann.

Aus diesen Gründen wurde im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 16.SO.40 und der 3. Änderung des Flächennutzungsplans begonnen.

Das Verfahren zur Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 16.SO.40 wird aufgrund von Belangen des Artenschutzes hinsichtlich der Verträglichkeit mit der, über eine Ausnahmeregelung zur bisherigen Höhenfestsetzung zugelassenen Errichtung einer Windenergieanlage als spezielle Form der gewerblichen Nutzung, bis September ausgesetzt. Erst dann können die fehlenden Untersuchungen zum Vogelzug vorgenommen werden. Da aber die Ausweisung des Flächennutzungsplans »Gewerbliche Baufläche« nicht auf die Errichtung einer Windenergieanlage abstellt, sondern dort entsprechend § 1 (1) BauNVO die allgemeine Art der baulichen Nutzung geregelt wird, stehen die Artenschutzbelange der Fortführung der Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegen.

## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Die 3. Änderung umfasst Teile von Grün- und Bauflächen im Bereich des Güterverkehrszentrums, die im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche G.16.2, als Sondergebiet SO.16.1 - GVZ, als naturnahe Grünfläche GFL.16.17 und als Fläche für den Wald WLD.16.5 dargestellt sind.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 25 ha. Dabei werden sowohl Bauflächen in Grünflächen als auch Grünflächen in Bauflächen geändert. Insgesamt werden die Bauflächen um 4,5 ha reduziert, um Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für die beabsichtigten Eingriffe im Planungsraum bereitstellen zu können.

**Geänderte Ausweisungen:**

	+	-	ha
Gewerbliche Bauflächen	3,1 ha von naturnaher Grünfläche GF.16.17 zu gewerblicher Baufläche G.16.2	5,4 ha von gewerblicher Baufläche G.16.2 zu naturnaher Grünfläche GFL.16.17	- 2,3
Sondergebiete	1,1 ha von Fläche für den Wald WLD.16.5 zu Sondergebiet SO.16.1 - GVZ	3,3 ha von Sondergebiet SO.16.1 - GVZ zu naturnaher Grünfläche GFL.16.17	- 2,2
Wald	-	11,9 ha von Fläche für den Wald WLD.16.5 zu naturnaher Grünfläche GFL.16.17 1,1 ha von Fläche für den Wald WLD.16.5 zu Sondergebiet SO.16.1 - GVZ	- 13,0
Grünflächen	5,4 ha von gewerblicher Baufläche G.16.2 zu naturnaher Grünfläche GFL.16.17 3,3 ha von Sondergebiet SO.16.1 - GVZ zu naturnaher Grünfläche GFL.16.17 11,9 ha von Fläche für den Wald WLD.16.5 zu naturnaher Grünfläche GFL.16.17	3,1 ha von naturnaher Grünfläche GF.16.17 zu gewerblicher Baufläche G.16.2	+ 17,5

Die Änderung der Waldfläche in naturnahe Grünfläche wird durch die geänderten Festsetzungen für den Ausgleich im Bebauungsplan bedingt. Die nordöstliche Erweiterung des SO.16.1 - GVZ ist eine Anpassung an den rechtskräftigen BPL.

**3. Planungsinhalte und Auswirkungen der Änderung**

Das vereinfachte Planverfahren nach § 13 BauGB kann durchgeführt werden, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die standortbezogene Prüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Auch Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Durch die in Aufstellung befindliche Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans SO.16.40 »Güterverkehrszentrum« werden aber Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit begründen, zulässig. Es wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Relevante Belange des Umweltberichts wurden in die Begründung des Flächennutzungsplans übernommen.

Im **Erläuterungsbericht** ist das Ziel der Änderung des Bebauungsplans bereits als Ausweisung im Flächennutzungsplan insbesondere unter **Punkt 9.4** Flächenausweisungen, Absatz »Güterverkehrszentrum« dargestellt.

Als **Hinweis** für konkrete Planungen wird unter dem Absatz **zusätzlich eingefügt**: Aufgrund der Nähe von Wohnstandorten ist jedoch mit Einschränkungen der möglichen Emissionen zu rechnen.

Die **Änderung der Flächengrößen** erfolgt in den Tabellen 23 und 30:

**Tabelle 23 | geplante gewerbliche Bauflächen und Gewerbegebiete**

Stadtteil	Flächenkennziffer	Flächennahme	Fläche in ha
16	G.16.2	G Erweiterung GVZ	26,4
Summe			119,2

**Punkt 11.2.3 Sondergebiet Güterverkehrszentrum****Tabelle 30 | Sondergebiet Güterverkehrszentrum**

Stadtteil	Flächenkennziffer	Flächennahme	Fläche in ha
16	So.16.1	Güterverkehrszentrum	48,4
Summe			48,4

**Punkt 15.8 Naturnahe Grünflächen**

Die mit der Planung vorgenommenen Änderungen im Rahmen des Flächennutzungsplans weisen insgesamt eine positive Bilanz zugunsten einer Ausweisung von Grünflächen aus.

Ein zusätzlicher Bedarf an Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ergibt sich aber daraus, dass die Grünfläche 16.17 bereits als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt war.

## 4. Umweltbericht

### Vorbemerkung:

Wie unter Punkt 3 festgestellt, weisen die vorgenommenen Änderungen im Rahmen des Flächennutzungsplanes insgesamt eine positive Bilanz zugunsten einer Ausweisung von Grünflächen aus, da die Inanspruchnahme der Ausgleichsflächen innerhalb des B-Plans Nr. 16 SO.40 »Güterverkehrszentrum« im Rahmen der Aufstellung des wirksamen Flächennutzungsplans bereits als geplante Änderung des Bebauungsplans bewertet wurde. Dazu kommt, dass die südliche Ergänzung der gewerblichen Baufläche G.16.2 zu einer Verschlechterung der Ausgangssituation von Natur und Landschaft gegenüber der bisherigen Darstellung führt. Ein zusätzlicher Bedarf an Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ergibt sich daraus, dass die Grünfläche 16.17 bereits selbst als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt war.

Deshalb sollen gemäß den Vorschriften in § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB die Ergebnisse der Umweltprüfung für die 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 SO.40 »Güterverkehrszentrum« gleichzeitig für den Flächennutzungsplan genutzt werden. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist, bezogen auf die Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplanes, identisch mit dem Änderungs- und Ergänzungsbereich des B-Planes. Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB soll die Umweltprüfung auf zusätzliche oder andere erhebliche Auswirkungen beschränkt werden, wenn für das Plangebiet oder für Teile davon (bereits) eine Umweltprüfung in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird. Grundsätzlich sind aufgrund des höheren Detaillierungsgrades der Ermittlung von Umweltauswirkungen im Bebauungsplanverfahren auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keine zusätzlichen oder anderen Umweltwirkungen darstellbar. Da jedoch nicht davon ausgegangen werden kann, dass der Umweltbericht zum Bebauungsplan allgemein bekannt ist, werden nachfolgend, den vorgeschriebenen Inhalten des §2a und zugehöriger Anlage des BauGB folgend, die wichtigsten Aussagen für die Schutzgüter zusammenfassend und auf die Maßstabsebene der Flächennutzungsplanung angepasst dargelegt.

### Einleitung des Umweltberichtes

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.SO.40 umfasst den seit 29.12.2000 rechtskräftigen Bebauungsplan, wobei die zeichnerischen Festsetzungen auf Teilbereiche begrenzt sind. Die hauptsächlichlichen Änderungen betreffen das Gebiet südlich der Straße »Große Rampe«. Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 16.SO.40 befindet sich unmittelbar südlich angrenzend an den jetzigen Geltungsbereich und umfasst eine nördliche Teilfläche des seit dem 31.08.2000 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 16.Gl.13.1 »nördlich Goorstorfer Straße«. Bei der Teilfläche handelt es sich um eine ca. 4,3 ha große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die durch die Ergänzung des B-Plans Nr. 16.SO.40. neu überplant wird. Mit Rechtskraft der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 16.SO.40 treten die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16.Gl.13.1 für diese Fläche außer Kraft. Dies setzt eine Änderung des FNP für diese Teilfläche voraus. Im geltenden FNP der Hansestadt Rostock ist die Fläche gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans als naturnahe Grünfläche 16.17 dargestellt. Gegenstand der Änderung des FNP ist Darstellung dieses Bereiches als Fläche für gewerblich/industrielle Nutzung.

### Beschreibung der Änderung

insbesondere Nutzungsänderung eines Teilbereiches der naturnahen Grünfläche 16.17 in Fläche für Gewerbe

### Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Die Gesamtgröße der Grünfläche beträgt ca. 42 ha, die Größe der Änderungsfläche 4,3 ha. Mit der Nutzungsänderung ist eine zulässige GRZ von 0,8 im Bereich der neu dargestellten Gewerbefläche verbunden.

### 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.
- Die im Landschaftsplan der Hansestadt Rostock (Beschluss der Bürgerschaft von 1998) enthaltenen Entwicklungsmaßnahmen für die Änderungsfläche müssen an anderer Stelle umgesetzt werden. Im Wesentlichen ging es um die Erhaltung und Entwicklung gliedernder Hecken und Baumreihen, die Herstellung einer naturnahen Grünfläche sowie die Sicherung der Biotopvernetzungsfunktion.

### Abgrenzung von Untersuchungsraum und -umfang

Der Untersuchungsrahmen wird aus dem Bebauungsplanverfahren übernommen. Für die betroffenen Schutzgüter des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird der Geltungsbereich der Änderung als Untersuchungsraum herangezogen. Die Untersuchungszeit richtete sich nach den erforderlichen Fachgutachten Untersuchungsgegenstand und -umfang resultieren aus dem abgestimmten Untersuchungsrahmen vom 30.05.07. Nachfolgend wird der abgestimmte Untersuchungsrahmen kurz zusammengefasst.

#### Schutzgut Mensch

- Neuberechnung und -aufteilung der flächenbezogenen Schalleistungspegel
- Prognose für Belegung L 22

#### Schutzgut Boden

- Maß der Flächeninanspruchnahme
- Beurteilung betroffener Bodentypen

#### Schutzgut Wasser

- Umgang mit anfallendem Regenwasser; Einbindung der Fleederbek; Einleitung in die Multifunktionsanlage (u.a. Loopsgraben)
- Aussagen zu Grundwasserdargebot und -belastung

#### Schutzgut Klima

- Aussagen zum Lokalklima, Berücksichtigung der Land-See-Windzirkulation

#### Schutzgut Luft

- Aussagen zur Luftbelastung, insbesondere im Zusammenhang zum Verkehrsaufkommen

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

- Aktualisierung der Biotoptypen, M 1:1.000

- Artenkartierung für Brutvögel, Kleinsäuger, Amphibien; Libellen und Moschusbock in von Planung direkt betroffenen Biotopen
- Abarbeitung der Eingriffsregelung entsprechend der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

- Einfluss der Änderung auf das Erscheinungsbild der Landschaft, Wirkung der Windkraftanlage

#### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

- Vorkommen archäologischer Funde oder von Denkmälern

### **Zusammenfassende Darstellung der schutzgutbezogene Umweltauswirkungen**

#### **Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit**

Ein Vergleich der im Schallgutachten errechneten kumulativen Summenpegel zeigt, dass sich die Nutzungsänderung aus schalltechnischer Sicht im Hinblick auf die umgebenden Nutzungen einordnen lässt. Im Bebauungsplan werden immissionswirksame Schalleistungspegel festgesetzt sowie im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren auf die Anordnung von Schallquellen und mögliche nächtliche Beschränkungen Einfluss genommen. Auf den jeweiligen Teilflächen sind Anlagen nur dann zulässig, wenn die angegebenen Emissionskontingente eingehalten werden. Durch diese Maßnahmen wird sicher gestellt, dass keine vorhabensbedingten Zusatzbelastungen (Stufe 1 = kaum wahrnehmbarer Anstieg der Lärmimmissionen) im Vergleich zur Bestandssituation auftreten werden. Folglich entstehen durch die Lärmimmissionen geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch. Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

#### **Schutzgut Boden**

Mit der Änderung des Bebauungsplans ist die Flächeninanspruchnahme von Boden in einem Umfang von 4,5 ha verbunden. Hier steht mit Braunerde-Pseudogley bisher unbelasteter Boden mittlerer Funktionseignung, Stufe 2 an.

Beeinträchtigungen für den Boden ergeben sich v.a. aus Art und Intensität der geplanten Nutzung. Als Indikator für die Beurteilung wird die Flächeninanspruchnahme herangezogen, die aufgrund des hohen Versiegelungsgrades (GRZ 0,8) der Stufe 3 zugeordnet wird. Die Nutzungsänderung auf der bisherigen naturnahen Grünfläche führt zu einem vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung. Das führt zu erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden, Stufe 3.

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

#### **Schutzgut Wasser**

##### **Oberflächenwasser**

Nördlich der FNP-Änderungsfläche über die Flächen des GVZ verlaufen zwei verrohrte Gewässer, die Fleederbek und der Loopsgraben. Sie sind Bestandteil des Regenwassersystems des GVZ. Der Bereich der Änderungsflächen wird von diesen Gewässern nicht berührt.

Mit der FNP-Änderung ist keine Inanspruchnahme der Gewässer und somit keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verbunden.

##### **Grundwasser**

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist im Bereich der Änderungsfläche grundsätzlich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser zu erwarten. Mit der Versiegelung geht zwar eine Verringerung der Grundwasserneubildung einher. Diese ist jedoch angesichts des großen Einzugsgebietes das Grundwasserleiters vernachlässigbar.

Schadstoffeinträge durch die zukünftige gewerbliche Nutzung sind theoretisch möglich, sofern mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Rechtsvorschriften regeln den Umgang mit solchen Stoffen so, dass ein Eintrag nur aus ungewolltem Abfluss von versiegelten Flächen resultiert.

Durch Verkehr und zukünftige gewerbliche Nutzung werden insgesamt geringe Beeinträchtigungen des Grundwassers erwartet. Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

#### **Sturmflut**

nicht betroffen

#### **Schutzgut Klima**

Die lokalklimatischen Verhältnisse innerhalb sowie in der Umgebung der Änderungsfläche sind dem klimatisch wirksamen Freilandklimatop, Stufe 3, zuzurechnen. Hier herrschen ein deutlich ausgeprägter Tagesgang der Lufttemperatur, eine geringe Windbremsung und eine sehr intensive Kaltluftproduktion vor. In der Nähe zu Siedlungs- oder Gewerbeflächen übernehmen Freilandklimatope durch die Ausbildung von lokalen Windsystemen klimatische Ausgleichleistungen, so dass es vermutlich einen Einfluss auf das nördlich angrenzende GVZ gibt. Die Änderungsfläche liegt nicht im direkten Einwirkungsbereich einer Frischluftbahn.

Der Bereich der Änderungsflächen ist infolge der Nähe zu Breitling und Ostsee sowie seiner relativ offenen Lage insgesamt durch gute Austausch- und Belüftungsverhältnisse geprägt. Eine lokale klimatische Besonderheit stellt hier der wichtigste Wetterprozess der Ostsee, das sich tagsüber bei windschwachen und strahlungsintensiven Hochdruckwetterlagen ausbildende Land- und See-Windsystem dar. Die Änderungsfläche übernimmt aufgrund der geplanten hohen Versiegelung (80 %) keine klimaökologischen Funktionen mehr; auf den zukünftig versiegelten Flächen wird verstärkt warme Luft produziert. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima in diesem Bereich der Änderung sind erheblich. Der Einfluss der Fläche auf das Lokalklima relativiert sich aufgrund der insgesamt guten Durchlüftungsverhältnisse und der verhältnismäßig kleinen Änderungsfläche.

Demnach sind mit der Änderungsplanung mittlere Beeinträchtigungen (Stufe 2) für das Schutzgut Klima verbunden.

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

#### **Schutzgut Luft**

Mit der Änderung des Bebauungsplans ist eine Zunahme von Güterverkehr verbunden, der im straßennahen Bereich bis zu einem 50 Meter-Abstand mittleren Einfluss auf die Luftqualität hat.

Mit der Nutzungsänderung in gewerbliche Baufläche verbinden sich die Emission von Luftschadstoffen und damit ein weiterer Einfluss auf die lufthygienische Situation. Stadtweit haben Industrieemissionen im Bereich sensibler Nutzungen allerdings nur einen Anteil von ca. 1 bis 5 % an der PM10-Gesamtbelastung. Die NOx-Industrieemissionen liegen an den sensiblen Nutzungen mit einem Anteil kleiner 6 % auf einem niedrigen Niveau.

Hinsichtlich der Beurteilung der Zusatzbelastung in BImSchG-Genehmigungsverfahren wird bei Einhaltung des Standes der Technik häufig das Irrelevanzkriterium angesetzt. Das heißt, dass die Zusatzbelastung durch die emittierten Stoffe der Anlage unter 1 % der in der TA Luft jeweils festgelegten Kenngröße bleibt. Dies nachzuweisen, wird Sache nachfolgender Verfahren sein.

Angesichts der geringen bis mittleren Vorbelastung in der Umgebung der Änderungsflächen wird hier, die emittierende industrielle Nutzung allgemein sowie das zusätzliche Verkehrsaufkommen zugrunde legend, eine mittlere Beeinträchtigung, Stufe 2 prognostiziert.

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

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

Für die Bewertung wurden die heute existierenden Biotoptypen herangezogen. Grundlage bilden Begehungen im Frühjahr-Sommer 2007.

Besonders hervorzuheben ist eine Strauchhecke mit Überschirmung mit hohem Biotopwert. Dabei handelt es sich um eine vorrangig als Ausgleich angepflanzte Hecke im B 16.GI.13.1. Sie ist gekennzeichnet durch eine gute Mischung heimischer Arten. Weiterhin wird eine Windschutzpflanzung von geringem Biotopwert überplant. Hierbei handelt es sich um eine von Pappeln dominierte Schutzpflanzung, bei der Strauchaufwuchs nur in geringem Umfang vorhanden ist, mit monotonem, teils abgängigen Bestand. Allerdings stellt sie ein wichtiges Strukturelement dar.

Durch das Büro für ökologische Studien Dr. Norbert Brielmann wurde im Verlauf mehrerer Begehungen das Untersuchungsgebiet hinsichtlich des Bestandes an Brutvögeln und Nahrungsgästen, der Nutzung als Lebensraum von Amphibien- und Reptilienarten sowie des Auftretens von gefährdeten bzw. geschützten Säugetieren untersucht.

Eine besondere Bedeutung als Lebensraum von Brutvögeln oder als Nahrungsgebiet für Brutvögel aus benachbarten Gebieten, konnte im Rahmen der Untersuchungen nicht festgestellt werden.

Eine bevorzugte Nutzung des Untersuchungsgebietes als Sommerlebensraum von Amphibienarten bzw. als Lebensstätte von Reptilienarten konnte nicht ermittelt werden.

Auf Grund der gegebenen Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet wird jedoch nicht mit dem Auftreten streng geschützter oder stark gefährdeter Kleinsäuger gerechnet.

Die Biotope im Bebauungsplangebiet haben keine Funktion im geplanten Biotopverbundsystem der Hansestadt Rostock. Eine Rolle kommt der Fläche mit den Hecken- und Gehölzstrukturen, der Frischwiese und dem Tümpel zumindest als Trittsteinbiotop sowie zur kleinräumigen Biotopvernetzung zu.

Mit der Änderung des FNP gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren. Der Verlust entsteht durch Versiegelung und Umnutzung und wird mit höchster Nutzungsintensität, Stufe 3 beurteilt.

Die Verluste an Lebensraum für Pflanzen und Tiere lassen sich zu einem großen Teil in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsbereich ausgleichen. Dazu werden die bisher vorhandenen Ackerflächen in extensives Grünland umgewandelt. Außerdem wird ein Netz an Feldhecken entwickelt, die die Gesamtlänge der verloren gehenden Hecke erreichen, aufgrund kleinerer Abschnitte aber potenziell noch eine höhere Bedeutung erlangen können.

Da die Wertigkeit der meisten betroffenen Lebensräume eher gering oder mittel einzustufen ist und sich die Eingriffe zum größten Teil in unmittelbarer Nähe zum Eingriff ausgleichen lassen, sind die Auswirkungen auf Pflanzen/Tiere/biologische/Vielfalt insgesamt als mittel, Stufe 2 einzuschätzen.

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

#### **Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild**

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in einer Freiraumzäsur, die das Band von Industrie- und Gewerbegebieten beiderseits der Bäderstraße säumt. Daraus ergibt sich für den Landschaftsraum eine starke bauliche Prägung. Diese wird durch die Windschutzpflanzung im Norden und die Feldhecken im Osten, in der Mitte und im Süden des Bebauungsplangebietes etwas abgemildert. Die Ackernutzung im nördlichen Bereich fördert die anthropogene Prägung des Raumes. Südlich der Feldhecke überwiegt ein naturnaher Charakter.

Die Bewertung der Landschaftsbildräume des LUNG weist das Gebiet als urban aus. Das Gebiet befindet sich laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan einem Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes.

Mit der Änderung des FNP kommt es zu einem Verlust der raum- und strukturbildenden Landschaftselemente Hecke und Windschutzpflanzung. Der klar begrenzte landwirtschaftlich geprägte Landschaftsbildraum geht verloren. Dieser Verlust geschieht allerdings in einem bereits durch Gewerbe und Industrie geprägten Raum.

Die neue Nutzung bleibt in ihrer Wirkung nur auf den unmittelbar angrenzenden Raum begrenzt. Eine weitergehende Sichtbarkeit ist nicht gegeben.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Eingrünung der Ränder der Baugebiete und der Schaffung eines strukturreichen Raumes am Ostrand des Plangebietes können die Verluste minimiert bzw. kompensiert werden. Aufgrund dieser Vorbelastung werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als mäßig erheblich, Stufe 2 und ausgleichbar eingeschätzt.

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

#### **Kultur- und Sachgüter**

nicht betroffen

#### **Wechselwirkungen**

Es gibt keine nennenswerten Wechselwirkungen auf der Änderungsfläche.

#### **Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich**

Die Bilanzierung der Eingriffe und der Kompensationsmaßnahmen im Zuge der Bebauungsplan-Änderung zeigt, dass die durch das Vorhaben entstehenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig mit Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans kompensiert werden können. Einem Kompensationsflächenbedarf in Höhe von 457.234 m<sup>2</sup> zuzüglich 43.653 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent für den Landschaftsbildeingriff stehen 500.968 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent für Kompensationsmaßnahmen gegenüber.



## Monitoring

### Mensch

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

### Boden

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

<b>erhebliche Auswirkung</b>	hohe Versiegelung von Boden mittlerer Funktionseignung durch GI 14
<b>Überwachungsmethode</b>	Versiegelungskartierung
<b>Datenquelle</b>	Luftbilder, ALK
<b>Ansprechpartner</b>	Amt für Umweltschutz, Herr Wiersch
<b>Beginn der Überwachung</b>	seit 1994
<b>Überwachungsintervall</b>	ca. zweijährlich
<b>Ende der Überwachung</b>	fortlaufend; für das Bebauungsplangebiet nach Beendigung der Baumaßnahmen

Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

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

## Variantenprüfung

### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Würde die Änderungsfläche baulich nicht überplant, würden hier die Ziele des Landschaftsplans umgesetzt. Das heißt im Wesentlichen die Herstellung und Sicherung von Dauergrünland mit Gehölzpflanzungen. Die Windschutzpflanzung im nördlichen Bereich wird als zu erhaltender Großbaumbestand ausgewiesen.

- Aufbau einer durch Feldhecken gegliederten Landschaft, Ergänzung und Pflege der vorhandenen Hecken;
- Vernetzung der Biotope.

### Varianten der baulichen Nutzung

Im Vorfeld der Bebauungsplan-Aufstellung sind mehrere Varianten für die Unterbringung baulicher Anlagen auf den Änderungsflächen geprüft worden. Mit der nun im B-Plan festgesetzten Änderungsfläche ist das Höchstmaß an Flächenschonung bei gleichzeitiger Gewährleistung der beabsichtigten gewerblich/industriellen Nutzung verbunden.

### Varianten der Verkehrserschließung

keine geprüft

### Anderweitige Planungsmöglichkeiten

nicht geprüft

## Hinweise, Grundlagen und Methodik

### Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Änderungsfläche wurde im Zuge der Bebauungsplanung 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.

### Informations- und Datengrundlagen

Für alle Schutzgüter werden generell als Informations- und Planungsgrundlagen die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans, die Aussagen für den seit 29.12.2000 rechtskräftigen Bebauungsplan 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 TÜV Nord Umweltschutz GmbH, 27.09.2007

#### Schutzgut Boden

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

#### Schutzgut Wasser

- Gewässerkataster HRO, HRO, 2001
- Grundwasserkataster HRO, HRO, 2001

#### Schutzgut Klima

- Klimafunktionskarte HRO, HRO, 2002

#### Schutzgut Kultur- Sachgüter

- Denkmalliste, HRO, Stand 2005

### 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.

### Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die standortbezogene Prüfung des Einzelfalls sowie die summierte Betrachtung der Umweltauswirkungen haben ergeben, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

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	Nutzungsänderung eines Teilbereiches der naturnahen Grünfläche 16.17 in Fläche für Gewerbe in einem Umfang von 4,3 ha.
B) Auswirkungen auf:	
a) Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Mit der Änderung des FNP gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren. Der Verlust entsteht durch Versiegelung und Umnutzung. Dabei handelt es sich um Flächen, die dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen. Die Wertigkeit und die mit der F-Plan-Änderung verbundenen Auswirkungen werden als mittel, Stufe 2 eingeschätzt.
b) Boden	Nutzungsänderung auf der bisherigen Kompensationsfläche führt zu einem vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen der dort anstehenden mittelwertigen Bodentypen durch Versiegelung. Das führt zu erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden, Stufe3.
c) Wasser	
Oberflächenwasser	keine Inanspruchnahme von Gewässern
Grundwasser	Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sind im Bereich der Änderungsflächen grundsätzlich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser zu erwarten.

Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB	Beschreibung
Sturmflut	nicht betroffen
d) Luft	Angesichts der geringen bis mittleren Vorbelastung in der Umgebung der Änderungsflächen wird, die emittierende industrielle Nutzung allgemein sowie das zusätzliche Verkehrsaufkommen zugrunde legend, eine mittlere Beeinträchtigung, Stufe 2 prognostiziert.
e) Klima	Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima in diesem Bereich der Änderung sind erheblich. Der Einfluss der Fläche auf das Lokalklima relativiert sich aufgrund der insgesamt guten Durchlüftungsverhältnisse und der verhältnismäßig kleinen Änderungsfläche. Demnach sind mit der Änderungsplanung mittlere Beeinträchtigungen (Stufe 2) für das Schutzgut Klima verbunden.
f) Landschaft(sbild)	Mit der Änderung des FNP kommt es zu einem Verlust der raum- und strukturbildenden Landschaftselemente Hecke und Windschutzpflanzung. Der klar begrenzte landwirtschaftlich geprägte Landschaftsbildraum geht verloren. Dieser Verlust geschieht allerdings in einem bereits durch Gewerbe und Industrie geprägten Raum.  Die neue Nutzung bleibt in ihrer Wirkung nur auf den unmittelbar angrenzenden Raum begrenzt. Eine weitergehende Sichtbarkeit ist nicht gegeben.
g) menschliche Gesundheit und Bevölkerung	Auf der Änderungsfläche sind Anlagen nur dann zulässig, wenn die im B-Plan festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden. Durch diese Maßnahmen wird sichergestellt, dass keine vorhabensbedingten Zusatzbelastungen (Stufe 1 = kaum wahrnehmbarer Anstieg der Lärmimmissionen) im Vergleich zur Bestandssituation auftreten werden. Folglich entstehen durch die Lärmimmissionen geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch.
h) Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen
i) Wechselwirkungen	keine nennenswerten
C) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG	
C)c) Schutzgebiete	nicht betroffen
D) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	keine gesonderten Hinweise
E) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	-
F) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts	Landschaftsplan der Hansestadt Rostock (Beschluss der Bürgerschaft von 1998): Erhaltung und Entwicklung gliedernder Hecken und Baumreihen, Herstellung einer naturnahen Grünfläche sowie Sicherung der Biotop-Vernetzungsfunktion
G) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nicht betroffen
H) 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	Im Vorfeld der Plan-Änderung sind mehrere Varianten für die Unterbringung baulicher Anlagen auf den Änderungsflächen geprüft worden. Mit der nun dargestellten Änderungsfläche ist das Höchstmaß an Flächenschonung bei gleichzeitiger Gewährleistung der beabsichtigten Nutzung verbunden.
I) Vermeidung und Ausgleich/Eingriffsregelung nach BNatSchG	Die Bilanzierung der Eingriffe und der Kompensationsmaßnahmen zeigt, dass die durch das Vorhaben entstehenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden können.

Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB	Beschreibung
J) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	a) vergleiche Ausführungen zu Auswirkungen auf die Schutzgüter b) Umsetzung der im Ursprungs-B-Plan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Zielkonzeption des Landschaftsplans
K) wichtigste geprüfte anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umwelt	mehrere Varianten der Flächennutzung wurden geprüft und die Variante mit dem geringsten Flächenverbrauch bei gleichzeitiger Gewährleistung der beabsichtigten gewerblich/industriellen Nutzung gewählt
L) Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	Überwachung für das Schutzgut Boden mittels luftbildgestützter Flächenbilanzierung

## 5. Ablauf des Änderungsverfahrens

Die Öffentlichkeit wurde bereits auf der Ebene der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans frühzeitig über die Planungsziele informiert. Auch die für das Planverfahren wesentlichen umweltbezogenen Daten sind in diesem Verfahren ermittelt worden.

Am 05.12.2007 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 20.12.2007 bis zum 25.01.2008 ist im »Städtischen Anzeiger« vom 12.12.2007 bekannt gemacht worden.

Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden die Planungsunterlagen mit Schreiben vom 17.12.2007 mit der Bitte um Stellungnahme übergeben.

Während der öffentlichen Auslegung der Planung sind Hinweise und Anregungen von einem Bürger eingegangen. Diese und die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten abwägungsrelevanten Hinweise oder Anregungen wurden abgewogen.

Das führte zur Aufnahme eines Hinweises in die Begründung in Punkt 9.4 -Flächenausweisung.

Die Bürgerschaft hat in ihrer Sitzung am 09.07.2008 über die Abwägung beraten und den abschließenden Beschluss gefasst.

Mit Bekanntmachung vom 24.12.2008 ist die 3. Änderung des Flächennutzungsplans vom 01.03.2006 wirksam geworden.



## Impressum

Herausgeberin: Hansestadt Rostock, Presse- und Informationsstelle  
 Redaktion: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft  
 Tel. 0381 381-6100, Fax. 0381 381-6901  
 E-Mail: stadtplanung@rostock.de

### Fotos:

- alle Fotos Hansestadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, Oliver Köppen außer
- S. 19 li.+re., S. 22/23, S. 25, S. 30, S. 32/33, S. 128 Mitte, S. 137, S. 166 li., S. 192 li.+re., Oliver Köppen
- S. 14/15, S. 48/49, S. 57, S. 60/61, S. 78/79, S. 80, S. 95, S. 101, S. 188 li. unten, S. 212 Hannelore Stavenhagen
- S. 182 Hansestadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, Ralph Maronde
- S. 26 li., S. 170/171, S. 172 li.+re., S. 173 li.+re., S. 174 li.+re., S. 175 ob.+unt., S. 198 li.+re. Hansestadt Rostock, Forstamt, Roger Kähler
- S. 45, S. 158 li., S. 159, S. 160, S. 161 li., S. 165, S. 167, S. 183 li., S. 189 ob., S. 197 li.+re. Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, Sieglinde Lehnert
- S. 208 re. Hansestadt Rostock, Amt für Umweltschutz, Dr. Klaus Evers
- S. 13 Hansestadt Rostock, Stadtarchiv, Ramona Faulk
- S. 54 li., S. 68 li., S. 102 li., S. 180/181, S. 188 re. oben Hansestadt Rostock/Fotoagentur Nordlicht
- S. 214 links Hansestadt Rostock, Amt für Kultur und Denkmalpflege, Birgit Mannewitz
- S. 214 Mitte Architekten Jastram + Buttler, Haas + Briese, Funk
- S. 214 rechts Architekten Kebe + Schoberth

### Karten und Luftbilder:

- Titelblatt, S. 58, S. 85, S. 151, S. 216/217, S. 231, S. 235, S. 247, S. 251, S. 253, S. 254, S. 261, S. 281 Hansestadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft; Karten/Luftbildgrundlage mit Genehmigung des LAIV M-V
- S. 8/9 mit Genehmigung des LAIV M-V
- S. 34 Hansestadt Rostock, Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt
- S. 10, S. 11 links, S. 36 Hansestadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
- S. 11 rechts Hansestadt Rostock, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege
- S. 17 Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V, Abt. Landesentwicklung
- S. 255-260, S. 262-263, S. 266 Hansestadt Rostock, Amt für Umweltschutz
- S. 261 Hansestadt Rostock, Amt für Umweltschutz, Luftbildgrundlage mit Genehmigung des LAIV M-V
- S. 267 Steinbeis Transferzentrum Universität Rostock/Hansestadt Rostock, Amt für Umweltschutz
- S. 252 Hansestadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft und Amt für Umweltschutz, Luftbildgrundlage mit Genehmigung des LAIV M-V

Diagramme: Quelle Hansestadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, Layout WERK3

Beipläne: Hansestadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Layout: WERK3.de

Druck: Stadtdruckerei Weidner GmbH  
 (07/10-0,5)



