



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

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
18. ÄNDERUNG**

AUSWEISUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE AN DER WARNOW

**BEGRÜNDUNG
- VORENTWURF -**

INHALT

1.	Anlass und Ziel des Änderungsverfahrens	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich und Inhalt der Änderung	3
3.	Planungsgrundlagen und Nutzungseinschränkungen	5
3.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Verfahren	
3.2	Zu beachtende Plangrundlagen	
3.3	Erschließungsbedingungen	
3.4	Nutzungseinschränkungen	
4.	Formale Auswirkungen der Änderung	8
4.1	Formale Änderungen im Plan	
4.2	Formale Änderungen in der Begründung	
5.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	10
5.1	Umweltrechtliche Auswirkungen der Planung	
5.1.1	Beschreibung der Charakteristik des Standortes	
5.1.2	Beschreibung der Ziele des Bebauungsplans und der FNP-Änderung	
5.1.3	Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes	
5.1.4	Abgrenzung des Untersuchungsraumes sowie des Untersuchungsumfanges	
5.1.5	Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen	
5.1.6	Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren möglicher Ausgleich	
5.1.7	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und deren Überwachung	
5.1.8	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Darstellung der Auswahlgründe	
5.1.9	Zusammenfassung des Umweltberichts	
5.1.10	Hinweise, Grundlagen	
6.	Ablauf des Änderungsverfahrens	

Anlage 1 Untersuchungsrahmen

1. ANLASS UND ZIEL DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

Mit der Ausrichtung der Bundesgartenschau (BUGA) in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock im Jahr 2025 wird auf Flächen rund um die Unterwarnow in den nächsten Jahren eine nachhaltige Stadtentwicklung erfolgen. Ein unverzichtbarer Bestandteil ist das Warnow-Quartier, das im nordöstlichen Bereich des Rostocker Ovals entwickelt werden soll.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (HRO) hat in ihrer Sitzung am 15.05.2019 einen entsprechenden Beschluss gefasst. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 13.MU.204 „Warnow-Quartier, Dierkower Damm“ ist es, auf Grundlage des Beschlusses zur Austragung der BUGA 2025 ein hochwertiges, innovatives und städtebaulich-funktionales Konzept für eine ganzheitliche und nachhaltige Entwicklung des gesamten Bereichs vorzubereiten und dauerhaft sicherzustellen sowie gleichzeitig im Jahr 2025 die Durchführung einer BUGA zu ermöglichen. Auf der Fläche zwischen dem Dierkower Damm und der Warnow befindet sich derzeit eine weitläufige Grünfläche und ein Gewerbegebiet mit städtischem Bauhof und verschiedenen Betrieben. Hier entwickelt sich ein modernes Quartier für Alle mit modellhafter Bebauung und vielen Freiräumen - ein Ort der Vielfalt und flexiblen Nutzungen mit einer zukunftsorientierten Grundstruktur. Die bestehenden Gewerbeflächen im östlichen Teilbereich sollen als mittelfristiges Entwicklungsgebiet in die Planung einbezogen werden. Im Bereich der Uferzone der Warnow soll ggf. das Thema „Leben auf dem Wasser“ entwickelt werden. Die Steganlage soll der gesamten Bevölkerung zugänglich sein und ein Umweltlabor beherbergen.

Mit dem Warnow-Quartier erfolgt eine Stadtentwicklung in unmittelbarer Lage an der Warnow. Bestehende Missstände werden beseitigt und attraktiver Wohnraum geschaffen. Zudem erfolgt durch die bauliche Entwicklung an diesem Standort eine verbesserte Verbindung der nordöstlichen Stadtteile und der Innenstadt.

In dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan sollen Urbane Gebiete und Sondergebiete auf Teilflächen festgesetzt werden, die im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Grünflächen sowie als Gewerbegebiet dargestellt sind. Demnach ist das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht mehr gegeben. Daher erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Satz 1 BauGB (18. Änderung des Flächennutzungsplans).

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND INHALT DER ÄNDERUNG

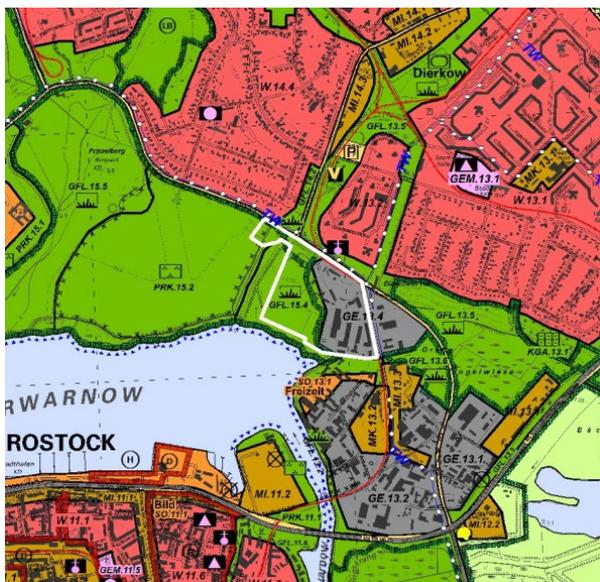
Das Plangebiet der 18. Änderung liegt unmittelbar an der Warnow in den Stadtteilen Gehlsdorf und Brinckmansdorf. Die Größe des Geltungsbereichs der 18. Änderung beträgt ca. 14 ha.

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2020 als naturnahe Grünfläche GFL.15.4, als Parkanlage PRK.15.2 sowie als Gewerbegebiet GE.13.4 dargestellt. Teile der Grünflächen sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

6,6 ha der insgesamt 11,6 ha großen Grünfläche GFL.15.4 und 6,7 ha des insgesamt 10,9 ha großen Gewerbegebietes sollen künftig als Gemischte Baufläche M.13.1 ausgewiesen werden. Eine Fläche von ca. 1,0 ha der insgesamt 41,3 ha großen Fläche PRK.15.2 soll künftig als Sonstiges Sondergebiet SO.15.4 mit der Zweckbestimmung Wissenschaft und Technik ausgewiesen werden. Im Bereich der überplanten Grünflächen befinden sich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Durch die Überplanung entfallen im Flächennutzungsplan 5,5 ha der insgesamt 87,7 ha großen Flächen. Ob ein Ersatz dieser Flächen erforderlich wird oder ob die Kompensation durch eine Aufwertung verbleibender Flächen erfolgen kann, muss im weiteren Verfahren geklärt werden. Die Grenze der Maßnahmenfläche wird entsprechend bei der Übernahme der 18. Änderung in den wirksamen (Gesamt-) Flächennutzungsplan angepasst.



**Luftbild 2019 aus Geoport.HRO
mit dem Geltungsbereich der 18. Änderung**



**Darstellung des Flächennutzungsplans 2020
mit dem Geltungsbereich der 18. Änderung**

Der östliche Änderungsbereich ist Teil des ausgewiesenen Gewerbegebietes GE.13.4, das mit dem Bebauungsplan Nr. 13.GE.93 „Gewerbegebiet Osthafen“ sowie dessen 1. Änderung überplant ist. Aktuell ist die Fläche durch gewerbliche Nutzungen mit Bürogebäuden und Gewerbehallen geprägt. Größter Nutzer ist ein Recycling-Unternehmen mit Lagerhallen und dazugehörigen Lagerflächen.

Der westliche Teil des Plangebiets (naturnahe Grünfläche GFL.15.4) wird im Bereich des Dierkower Damms durch den Bauhof der HRO genutzt. Der übrige Bereich bis zur Warnow besteht vor allem aus Grünflächen, sowie einem etwa 3000 m² großen Waldstück nach § 2 Abs. 2 LWaldG M-V. In diesem Bereich befindet sich außerdem ein geschütztes Feuchtbiotop nach § 30 BNatSchG sowie mehrere geschützte Bäume.

Die unterschiedlichen Geltungsbereiche zwischen Bebauungsplan (ca. 19 ha) und Flächennutzungsplanänderung (ca. 14 ha) resultieren daraus, dass die bisherigen Planungsabsichten für die naturnahe Grünfläche GFL.15.4 außerhalb der Bauflächen nur konkretisiert werden (naturnahe Nutzung, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) und daher keiner Änderung bedürfen.

Weiter ist die im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthaltene Wasserfläche nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung, da die dort derzeit geplanten Anlagen nicht Flächennutzungsplan relevant sind. Das im gültigen FNP dargestellte städtebauliche Planungsziel eines unverbauten und für die Allgemeinheit zugänglichen Uferbereichs wird durch die vorgesehene Steganlage nicht beeinträchtigt. Auch gibt es maßstabsbedingt Unterschiede der Einbeziehung von Verkehrsflächen.



**Entwurf des Bebauungsplans (Stand 08/2021)
mit dem Geltungsbereich der 18. Änderung**

Die Abbildung stellt den vorläufigen Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 dar. Ggf. erfolgen Anpassungen entsprechend den Erfordernissen des Bebauungsplans Nr. 13.MU.204 für das „Warnow-Quartier, Dierkower Damm“, insbesondere im Bereich der Warnow.

3. PLANUNGSGRUNDLAGEN UND NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

3.1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN UND VERFAHREN

Planungsrechtliche Grundlagen der Änderung des Flächennutzungsplans sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777).

Prüfung der planungsrechtlichen Auswirkungen

Mit der Änderung werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Eine mögliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter kann derzeit ausgeschlossen werden.

Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, liegen nicht vor. Ein Betrieb, der unter die Regelungen der Seveso-III-RL fällt, ist in der maßgeblichen Umgebung nicht vorhanden. Somit ist das Gebot der Berücksichtigung angemessener Sicherheitsabstände zwischen Störfallbetrieben und schutzwürdigen Nutzungen auf Flächennutzungsplanebene berücksichtigt.

Zur Verwirklichung der Planungsziele der 18. Änderung des Flächennutzungsplans müssen bisher ausgewiesene Grünflächen überplant werden, die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen waren. Auch Gewerbeflächen werden zugunsten von Wohnbebauung in einem innovativen, gesamtheitlichen städtebaulich-funktionalen Konzept überplant.

Das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht mehr gegeben. Daher erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Satz 1 BauGB.

3.2 ZU BEACHTENDE PLANGRUNDLAGEN

Ziele der Raumordnung

Maßgebend sind das Landesraumentwicklungsprogramm M-V mit Rechtsverordnung vom 27.05.2016 (LEP-LVO M-V) sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) der Region Rostock vom 22.08.2011. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Oberzentrum.

Nach Programmsatz G 4.1 (1) REP MM/R soll die über den Eigenbedarf hinausgehende Neuausweisung von Siedlungsflächen auf die Zentralen Orte konzentriert werden. Nach Programmsatz Z 4.1 (3) ist der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. Damit soll die Inanspruchnahme von Grund und Boden verringert und die Auslastung bestehender Infrastruktureinrichtungen erhöht werden.

Landschaftsplan

Die Änderungsfläche ist in der Zielkonzeption des Landschaftsplanes (LP) der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 1. Aktualisierung 2014, als naturnahe Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Die vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope sind gekennzeichnet. Die Zielkonzeption des LP stellt entlang der Geltungsbereichsgrenzen eine wichtige Wegeverbindung (Bestand und Planung) dar.

Waldgesetz

Im Verfahren ist zu berücksichtigen, dass es durch die Planung zu Verlusten von Wald- und Waldrandstrukturen kommen wird.

Ein Antrag auf Genehmigung zur Waldumwandlung wird von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bei der Landesforst M-V im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans gestellt, da hier die genauen Flächen ermittelt werden können. In welcher Art die Ablösung erfolgen soll (Waldkonto oder Ersatzaufforstung) muss in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde (Stadtforstamt) vorbereitet und umgesetzt werden.

Eingriffsregelung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Die genaue Ermittlung der Eingriffe sowie der notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgt in der verbindlichen Planung. Der erhöhte Kompensationsbedarf durch die Überplanung von bisherigen Kompensationsflächen des Gewerbegebiets GE.13.4 ist zu beachten. Eine Zuweisung von möglichen externen Ausgleichsflächen im Flächennutzungsplan ist zu prüfen.

Artenschutz

In der Bauleitplanung sind die mögliche Betroffenheit prüfungsrelevanter Arten bzw. das Eintreten von Verbotstatbeständen i.S.d. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu ermitteln.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans muss eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet werden, welche die Anforderungen von § 44 BNatSchG erfüllt.

Im Umweltbericht wird dargelegt, ob im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung Maßnahmen erforderlich oder möglich sind, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern und so gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ein Verstoß gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden kann.

Die Umsetzung des Planungsziels der 18. Änderung des Flächennutzungsplans kann dann als gesichert angesehen werden.

3.3. ERSCHLIESSUNGSBEDINGUNGEN

Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist im Hinblick auf den Straßenverkehr über den angrenzenden Dierkower Damm sowie der von Norden kommenden Hinrichsdorfer Straße ausreichend erschlossen. Eine Verlängerung der Hinrichsdorfer Straße nach Süden über den Kreuzungsbereich des Dierkower Damms erschließt das Warnow-Quartier nordseitig. Im östlichen Bereich erfolgt die Ein- und Ausfahrt auf Höhe der aktuellen Zufahrt zum Recycling-Unternehmen. Innerhalb des Warnow-Quartiers ist eine größtenteils autofreie Erschließung vorgesehen.

Die Straßenbahn verläuft entlang des Dierkower Damms. Eine zusätzliche Haltestelle entsteht im Norden des Warnow-Quartiers.

Technische Ver- und Entsorgung

Am nördlichen Rand des Planungsgebiets verläuft entlang des Dierkower Damms ein Mischwasserkanal, der in die Straße „An der Zingelwiese“ abknickt. In diesem Bereich verläuft außerdem ein Schmutzwasserkanal mit zu berücksichtigenden Schutzflächen. Dieser Kanal kreuzt den Dierkower Damm auf Höhe „An der Zingelwiese“ und verläuft Richtung Süden auf der Ostseite des Dierkower Damms. Nördlich des Dierkower Damms verläuft ebenso ein Trinkwasserleitungsbestand.

Stromleitungen befinden sich entlang des Dierkower Damms mit Abzweigungen auf beiden Straßenseiten.

Östlich des Plangebiets verläuft entlang des Dierkower Damms eine Fernwärmeleitung. Leitung knickt im Bereich „An der Zingelwiese“ vom Dierkower Damm ab und verläuft weiter in Richtung Norden. Nördlich des Plangebiets verläuft entlang des Dierkower Damms eine Niederdruckgasleitung der Stadtwerke. Diese knickt in die Straße „An der Zingelwiese“ ab. Entlang des Dierkower Damms verläuft zudem eine Mitteldruckgasleitung, die das gewerblich geprägte Gebiet erschließt. Beachtliche Verfahren sind für den Geltungsbereich der Änderung nicht bekannt.

Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet selbst existieren keine sozialen Infrastruktureinrichtungen. Im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches verorten sich hingegen sowohl Bildungs-, Betreuungseinrichtungen als auch Angebote für die Gesundheitsversorgung. Zukünftig ist beispielsweise die Unterbringung eines Mehrgenerationenhauses (einschließlich Kindertagesstätte) geplant.

3.4 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Immissionsschutz

Die folgenden Aussagen und Bewertungen zum Immissionsschutz stehen unter Vorbehalt des noch ausstehenden, abschließenden Schallgutachtens.

Verkehrslärm

Im Hinblick auf den Verkehrslärm gehen die maßgeblichen Einwirkungen von dem Dierkower Damm und der Hinrichdorfer Straße aus. Weitergehend wirkt der Schienenverkehr ausgehend von der Straßenbahntrasse entlang des Dierkower Damms ein.

Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass am Tage der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) für den westlichen Dierkower Damm (Kreuzung Hinrichdorfer Straße in Richtung Schenkendorfweg) ab einer Entfernung von 37 m und für den östlichen Dierkower Damm ab einer Entfernung von der Straße von 60m zur Straßenmitte eingehalten wird. Für den Nachtzeitraum berechnen sich im Plangebiet Beurteilungspegel für den Verkehr zwischen 35 und 47 dB(A). Die Einhaltung des Orientierungswertes für Mischgebiete von 50 dB(A) ist westlich der Kreuzung ab einer Entfernung von 40m von der Straße und östlich der Kreuzung ab einer Entfernung von 70 m von der Straße gegeben.

Gewerbelärm

Das Plangebiet schließt an den B-Plan Nr. 13.GE.93 „Gewerbegebiet Osthafen“ an und überplant diesen im nördlichen Teilbereich. Im Bebauungsplan werden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Mit diesen planungsrechtlichen Emissionswerten werden die Geräuschemissionen für Gewerbe berechnet. Die Berechnungen zeigen, dass die Orientierungswerte für urbane Gebiete von tags / nachts 63dB(A) / 45 dB(A) im Bereich der emittierenden Flächen am Tage um bis zu 3 dB und in der Nacht um bis zu 18 dB überschritten werden. Ab einer Entfernung von ca. 60 m von den emittierenden Flächen werden die Orientierungswerte eingehalten. Für schutzwürdige Nutzungen (z.B. Wohnräume und Büros) ist die Einhaltung der Orientierungswerte für Gewerbe außen vor den Fenstern erforderlich. Passive Lärmschutzmaßnahmen vermindern durch die Gestaltung der Außenwände die Geräuschemissionen in schutzbedürftigen Räumen (Wohnräume, Schlafräume und Kinderzimmer). Im Nachtzeitraum muss eine ausreichende Belüftung mit Sicherung des Außenbezuges gewährleistet werden.

Freizeitlärm

In der Umgebung des Plangebietes sind die folgenden Freizeitnutzungen möglich, von denen eine Geräuschbelastung ausgeht:

- Nutzungen in den drei Sondergebietsflächen „SO Freizeit“ im B-Plan Nr. 13.GE.93
- Entwicklungen im Stadtpark.

Für den Stadtpark liegen die Beurteilungspegel für die Immissionsorte im Plangebiet für den Tageszeitraum sowohl innerhalb wie außerhalb der Ruhezeiten zwischen 25 und 40 dB(A). Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete werden damit unterschritten. Im Nachtzeitraum unterschreiten die Beurteilungspegel mit Werten zwischen 19 und 34 dB(A) den Immissionsrichtwert von 45 dB(A) um mindestens 11 dB.

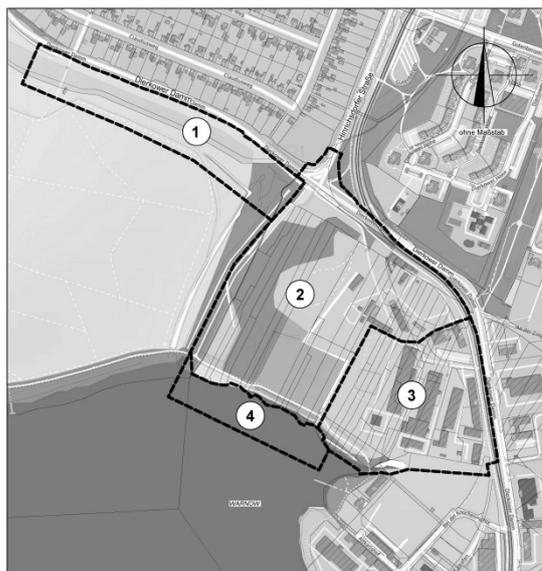
Für die Immissionsorte außerhalb des Plangebietes liegen die Beurteilungspegel am Tage zwischen 28 und 43 dB(A) und in der Nacht zwischen 22 und 26 dB(A). Die jeweiligen Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete werden am Tage außerhalb der Ruhezeiten um mindestens 12 dB, innerhalb der Ruhezeiten um mindestens 7 dB und in der Nacht um mindestens 14 dB unterschritten.

Luftschadstoffe

Die immissionsschutzrechtlich relevanten Auswirkungen hinsichtlich Geruch, Staub und Gesamt-C zweier benachbarter Betriebe auf potenziellen Bauflächen des Plangebiets sind lokal begrenzt.

Bezüglich Geruch ergibt sich ein Konfliktbereich im Südosten der Teilfläche 2, in welchem der Immissionswert der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) für die Gesamtbelastung in Wohn- und Mischgebieten (10 % der Jahrestunden) überschritten wird. Die lokal begrenzten Konfliktflächen sind für sensible Nutzungen, wie Wohnen, ausgeschlossen.

Die Immissionswerte für Staub gemäß TA Luft und § 3 BImSchG auf den Teilflächen 1,2 und 4 des Plangebiets ein. Es sind keine Immissionen zu erwarten, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu erzeugen. Weder für Staub noch Gesamt-C werden Grenz- oder Richt-/Leitwerte überschritten. Die Teilfläche 3 wurde nicht bewertet, da sich dort die Betriebsflächen der Emittenten befinden.



Darstellung der Abgrenzung der Teilbereiche des Bebauungsplans

4. FORMALE AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG

4.1. FORMALE ÄNDERUNGEN IM PLAN

Im Plan werden folgende Flächenänderungen vorgenommen:

AUSEISUNG	ALT	NEU	BILANZ
Naturnahe Grünfläche GFL.15.4, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11,6 ha	5,0 ha	- 6,6 ha
Parkanlage PRK.15.2, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	41,3 ha	40,3 ha	- 1,0 ha
Gewerbliche Baufläche GE.13.4	10,9 ha	4,2 ha	- 6,7 ha
Gemischte Baufläche M.13.1	-	13,3 ha	+ 13,3 ha
Sonstige Sondergebiete SO.15.4	-	1,0 ha	+ 1,0 ha

4.2 FORMALE ÄNDERUNGEN IN DER BEGRÜNDUNG

Im Erläuterungsbericht des wirksamen Flächennutzungsplans wird unter Punkt

8. GEMISCHTE BAUFLÄCHEN

8.2 Gemischte Bauflächen und Mischgebiete

8.2.2 Bedarf und Flächenausweisung

wird entsprechend ergänzt:

Tabelle 11: Gemischte Bauflächen und Mischgebiete in städtischen Entwicklungsbereichen

Stadtteil	Flächenkennziffer	Flächenname	Fläche in ha
1	MI.1.2	Güterbahnhof Warnemünde	6,6
4	M.4.1	ehemalige Poliklinik Lütten Klein	2,2
6	MI.6.1	Hundsburgallee	4,4
10	MI.10.1	Teilfläche NIR	4,5
	M.10.4	Werftdreieck	10,1
11	M.11.1	Güterbahnhof	16,1
	M.11.2	Goethe-/Herweghstraße	4,5
	MI.11.2	Holzhalbinsel	5,5
12	MI.12.1	Weißes Kreuz	5,6
13	M.13.1	<i>Warnow-Quartier</i>	13,3
15	MI.15.1	Pressentinstraße	3,0
Summe			62,5–75,8

Als Absatz 6 wird eingefügt:

„Mit dem Warnow-Quartier M.13.1 erfolgt eine Stadtentwicklung in unmittelbarer Lage an der Warnow. Bestehende Missstände werden beseitigt und attraktiver Wohnraum geschaffen. Zudem erfolgt durch die bauliche Entwicklung an diesem Standort eine verbesserte Verbindung der nordöstlichen Stadtteile und der Innenstadt.“

sowie unter Punkt

11. SONSTIGE SONDERGEBIETE

11.4 Wissenschaftlichen Zwecken dienende Sondergebiete

11.4.3 Sondergebiete Wissenschaft

wird entsprechend ergänzt:

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
15	SO.15.1	<i>Dierkower Damm</i>	1,0
Summe			49,2–50,2

Als Absatz 5 wird eingefügt:

„Im innerstädtischen Bereich am Dierkower Damm – unweit des Warnow-Quartiers und des Stadtparks – wird eine Fläche für ein Umweltbildungszentrum vorgehalten, welches auf eine Verbindung von Naturerfahrung, Erlebniszentrum sowie der Fortbildung im Bereich der Umwelttechnik- bzw. Wissenschaft abzielt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt ebenso als Sondergebiet Wissenschaft.“

5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1-14 BauGB sind für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung eine Vielzahl von Belangen zu beachten.

Mit der vorliegenden Planung wird insbesondere den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung (Nr. 2) und den Belangen des Bildungswesens (Nr. 3) Rechnung getragen. Aber auch die Belange der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs (Nr. 9) sowie der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen (Nr. 14) werden berücksichtigt. Durch eine sachgerechte Planung wird auch den Belangen von Freizeit und Erholung (Nr. 3) sowie des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Nr. 7) entsprochen.

Für die vorliegenden Bauleitpläne sind vor allem die Auswirkungen der geplanten Neubebauungen bisher unversiegelter Flächen auf die Schutzgüter zu betrachten, der naturschutzrechtliche erhöhte Kompensationsbedarf, mögliche Auswirkungen auf den Artenschutz sowie der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser im Falle von Starkregenereignissen. Weiterhin sind die Einwirkungen durch Lärm von angrenzender Verkehrsstrassen und gewerblichen Nutzungen auf die teils sensiblen Wohnnutzungen darzulegen und Maßnahmen abzuleiten, um diesen zu begegnen.

5.1 Umweltrechtliche Auswirkungen der Planung

Grundsätze des Umweltberichtes

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

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

Entsprechend den Vorschriften in § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sollen bei parallel durchgeführten Bauleitplänen nach § 8 Abs. 3 BauGB Doppelprüfungen vermieden werden und sich die Umweltprüfung, für das Plangebiet oder für Teile davon im gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränken. Die Umweltprüfung für den Bebauungsplan Nr. 13.MU.204 „Warnow-Quartier, Dierkower Damm“ wird gleichzeitig mit der Umweltprüfung zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Die Darstellungen und Bewertungen im Umweltbericht der 18. Änderung beschränken sich, entsprechend dem Untersuchungsrahmen (Anlage 1), auf die Maßstabsebene des FNP. Detaillierte Aussagen zu den Schutzgütern im Ergebnis der Fachgutachten werden im Umweltbericht des Bebauungsplans Nr. 13.MU.204 „Warnow-Quartier, Dierkower Damm“ dargestellt.

Anlage 1 Untersuchungsrahmen