# Vereinbarung

zwischen

der **Hanse- und Universitätsstadt Rostock**,
vertreten durch den Oberbürgermeister Herrn Claus Ruhe Madsen und den 1. Stellvertreter, Herrn Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

der **WIRO Wohnungsgesellschaft mbH**,
vertreten durch dessen alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Ralf Zimlich und
…….

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

## § 1
## Vorbemerkungen

Die Stadt entwickelt im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger den Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“. Dieser Bebauungsplan ist fortgeschritten entwickelt und bezieht sich unter anderem auf Ziele der Raumordnung, auf den im Parallelverfahren geänderten Flächennutzungsplan, tangierende Bebauungspläne und sonstige beachtliche Verfahren. Am 15. Mai 2019 hat die Bürgerschaft der Stadt den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen (siehe Anlage 1). Grundlage für diesen Vertrag ist der Bebauungsplan mit Stand zum Satzungsbeschuss (siehe Anlage 2).

Diese Vereinbarung gemäß § 11 BauGB ist eine die Lärmschutzfestsetzungen des genannten Bebauungsplans flankierende Maßnahme. Ziel ist es, eine sinnvolle zeitliche Abfolge der baulichen Realisierung durch den Vorhabenträger in einzelnen wirtschaftlich selbständig fassbaren Abschnitten, gegebenenfalls auch mit temporären Gestaltungen, zu finden und somit die geplante Bebauung rechtssicher etappenweise zu ermöglichen.

Dem Vertrag sind folgende Anlagen beigefügt:
Anlage 1: Auszug aus der Niederschrift der Bürgerschaft vom 15. Mai 2019
Anlage 2: B-Plan (Stand Satzungsbeschluss)
Anlage 3: B-Plan 10.W.63.1 "Wohnen am Werftdreieck" der Hansestadt Rostock - Untersuchungen zur Baureihenfolge im Zusammenhang mit der Sicherung des Schallschutzkonzeptes, UmweltPlan GmbH Stralsund, Dezember 2019

**§ 2**

1.

Um dem Vorhabenträger eine wirtschaftlich vertretbare und zugleich verantwortungsvolle Projektentwicklung in Etappen zu ermöglichen, zugleich aber insbesondere schützenswerte Interessen aus Immissionsschutzgründen zu berücksichtigen sind, sollen hiermit Möglichkeiten geschaffen werden, zeitlich gestuft baulich einzelne abgeschlossene Teilbereiche mit befristet abgesenkten Schallschutzniveau errichten zu können. Als Ausgangslage ist zu berücksichtigen, dass im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10.W.63.1 die innenliegenden Baukörper durch eine teilweise geschlossene Riegelbebauung entlang der L 22, Werftstraße, Planstraße A bzw. der Bahnlinie Rostock-Warnemünde gegenüber Verkehrsgeräuschen geschützt werden. Da die Riegelbebauung alle nachgelagerten Baukörper partiell abschirmt, ist zur Sicherung des von der Stadt gefordert Lärmschutzkonzeptes eine bestimmte Baureihenfolge erforderlich. Hintergrund hierfür ist, dies übereinstimmend von den Vertragsbeteiligten dieses städtebaulichen Vertrags festgestellt, dass eine komplette Herstellung aller riegelbildenden Baukörper vor Nutzungsaufnahme aus Sicht des Vorhabenträgers irtschaftlich nicht umsetzbar ist.

2.

Aus diesem Grund wurde zur Festlegung der Baureihenfolge auch eine erweiterte akustische Betrachtung angestellt (siehe Anlage 3). Basis dieser Untersuchungen, war/ist ein zwischen Vorhabenträger und dem Amt für Umweltschutz der Stadt in den Grundzügen zuvor abgestimmter Realisierungsvorschlag, der sowohl die immissionsschutzrechtliche Genehmigungsfähigkeit als auch die wirtschaftliche Machbarkeit berücksichtigt. Berechnungsergebnisse wurden ermittelt, zum einen ohne Max-Eyth-Straße und zum anderen mit dieser.

Dabei wurde auch erörtert, welche bauphasenabhängigen Immissionen sich ohne und mit dieser Straße ergeben. Ausgehend vom Bebauungsplan wurden hier die Lärmschutzmaßnahmen betrachtet im Zusammenhang von Fassadenschalldämpfung, Lüftung und dies in Verbindung mit den baulich verbundenen Außenbereichen. Besonderes Augenmerk wurde gerichtet auf die bauphasenabhängigen Immissionen ohne die Max-Eyth-Straße im Nachtzeitraum und mit dieser und dies in Bauphasen gegliedert, aber auch für den Tagzeitraum die entsprechende Betrachtung angestellt. Für den Immissionsschutz maßgeblich mitbestimmend sind Verkehrswege, die an das Plangebiet angrenzen, ausgehend insbesondere von der vorgesehenen Nutzungsart als Urbanes Gebiet (MU). Für diese Nutzungsart wurden gutachterlich hilfsweise auf die Orientierungswerte für Mischbauflächen mit Orientierungswerten von 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts zurückgegriffen. Zur Gewährleistung des ungestörten Nachtschlafes bei teilgeöffneten

Fenstern bei gleichzeitiger Wahrung des Außenbezuges wurde für „leise Fassaden“ ein Verkehrslärmbeurteilungspegel von < 50 dB (A) gefordert. Nach der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Konzeption der Stadt soll durch bauliche und technische Maßnahme erreicht werden, dass die Verkehrslärmbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten unter 50 dB (A) liegt. Dem dient insbesondere die vorgesehene Errichtung eines Gebäuderiegels mit schallabschirmender Wirkung Da sich bei abschnittsweise geplanter Nutzungsaufnahme nicht die Option in Herstellung akustisch dichter Baukörper (Rohbau mit Fenstern) stellt, zugleich in kritischen, quellennahen Lagen die Einhaltung der vorgenannten akustischen Anforderungen erst im Endbauzustand erreicht werden kann, halten die Vertragsbeteiligten hier übereinstimmend fest, dass in dem nachfolgenden Umfang eines Übergangszeitraumes Orientierungswertüberschreitungen hingenommen werden können bzw. durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen kompensiert werden können. Insofern ist Ausgangslage dieser Verständigung, dass aufgrund der zeitlichen Befristung für Bauflächen mit diesem urbanen Nutzungscharakter in der Nutzungsart mit Rückgriff auf die 16. BImSchV auch dann noch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind, wenn die Grenzwerte der 3. Schutzkategorie von tags 64 dB (A) und nachts 54 dB (A) nicht überschritten werden. Grenzwerte der 16. BImSchV stellen insoweit im Verständnis der Vertragspartner dieses städtebaulichen Vertrages eine obere Schranke mit der Maßgabe dar, dass bei deren Überschreitung eine Nutzungsaufnahme nicht mehr möglich ist bzw. dies an damit einhergehende temporäre Schallschutzauflagen gebunden ist. Dies ist auch die Geschäftsgrundlage dieser Verständigung.

**§ 3**

1.

Im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes sind die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB geregelt. Die Lärmschutzwände zwischen den Baugebieten MU 3 und MU 7 sowie zwischen den Baugebieten MU 7 und MU 8 sind sowohl im zeichnerischen Teil des B-Plans festgesetzt, als auch textlich hinsichtlich ihrer baulichen Ausführung spezifiziert. Zur Fassadenschalldämmung sind in Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109.2018-01 entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche auszuführen.
Mit Grundrissregelungen für die Wohnnutzung, Vorgaben für Fassaden mit besonderem Regelungsbedarf sowie mit dem Schutz der Außenwohnbereiche wird im Bebauungsplan eine schutzwürdige und schutzfähige Wohnnutzung abgesichert. Gemäß textlicher Festsetzung kann auf der Ebene des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens von den vorgenannten Maßnahmen abgewichen werden bei Nachweis geringerer Beurteilungspegel in dem dort vorgesehenen definierten Procedere.

2.

Von besonderem Gewicht und für diesen den Bebauungsplan ergänzenden städtebaulichen Vertrag ist die Baureihenfolge gemäß der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes. Dabei gehen die Vertragsparteien übereinstimmend davon aus, dass eine Wohnnutzung oder eine wohnähnliche Nutzung (siehe § 3 Punkt 2 Satz 3 und § 3 Punkt 3 Satz 3 dieses Vertrages) erst zulässig ist, wenn sichergestellt ist, dass die Verkehrslärmimmissionen durch eine geschlossene Bebauung oder hinsichtlich ihrer Abschirmwirkung gleichwertige Maßnahmen soweit abgeschirmt werden, dass an den in dem Beiplan zur Satzung (Teil A) als lärmabgewandt gekennzeichneten Gebäudefassaden die Beurteilungspegel von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht eingehalten werden, bis das Lärmschutzkonzept abschließend wirkt. Dies gilt entsprechend auch für Anlagen für soziale oder gesundheitliche Zwecke, die Übernachtungs- oder Aufenthaltsräume aufweisen und deren Zweckbestimmung in einer dem Wohnen vergleichbaren Nutzung besteht. Insoweit gelten die vorgenannten Beurteilungspegel befristet bis zum Ablauf des Jahres 2035.

3.

Sollte die vollständige Umsetzung des Gesamtkonzeptes bis dahin nicht vollzogen sein, sind vom Vorhabenträger Maßnahmen nachzurüsten, die dem Ziel des Lärmschutzkonzeptes entsprechen. Deshalb wird mit diesem städtebaulichen Vertrag die konkrete Reihenfolge der Errichtung der Gebäude geregelt im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 2 BauGB. Zu einer wie vorgenannt dem Wohnen vergleichbaren Nutzung zählen unter anderem Kindergärten, Tageseinrichtungen und Einrichtungen für die Kleinkindbetreuung.

**§ 4**

1.

Grundlage dieses Vertrages zur zeitlichen Abfolge der Vorhabenrealisierung ist die in diesem Zusammenhang vorgenommene Untersuchung durch das Büro UmweltPlan GmbH Stralsund im Zusammenhang mit der Sicherung des Schallschutzkonzeptes in Berücksichtigung der Baureihenfolge (siehe Anlage 3). Gemäß der Begründung des Bebauungsplanes zur Regelung der zeitlichen Abfolge der Vorhabenrealisierung sind im Rahmen der immissionsrechtlichen Konfliktbewältigung auch die Lärmbelastungen, welche infolge noch nicht realisierter Lärmschutzstrukturen in Teilbereichen im Innern des Wohnstandorts auftreten (können), beachtlich und entsprechend zu berücksichtigen. Insoweit wird dies als Realisierung eines großen Baugebietes, wie es das Urbane Gebiet am Werftdreieck darstellt, nur in mehreren Baustufen mit zeitlich versetzter Umsetzung bzw. langfristiger Fertigstellung erfolgen können. Im städteplanerischen Interesse und der städtebaulichen Zielsetzung in der gestuften und damit zeitnahen Gewinnung von dringend benötigtem Wohnraum in der Stadt Rostock ist es erforderlich, hierzu entsprechend räumlich abgeschlossene Bauabschnitte zu bilden. Dies ist aus Erwägungen der Baustellenlogistik, der Erschließung und letztlich auch im Sinne des Schutzes der ersten Mieter bzw. der ersten Nutzer von fertig gestellten Wohneinheiten vor unnötig großem und unnötig lang andauerndem Baulärm erforderlich und geboten. Deshalb kann der komplexe äußere, den Innenbereich des Baugebietes schützende durchgehende Gebäuderiegel nicht in einem

Schritt sinnvoll umgesetzt werden, sodass während der jeweiligen Umsetzungsphasen ein erhöhter Lärmeintrag von den umliegenden stark verlärmten Hauptverkehrsachsen wie dargestellt (Lübecker- und Werftstraße sowie Bahnstraße Rostock-Warnemünde) erfolgt. Ebenso ist auch der zusätzliche Lärmeintrag durch die aktuell noch in Nutzung befindliche und das Baugebiet durchschneidende Max-Eyth-Straße beachtlich, wenn die Fertigstellung der neuen Anbindung der Werftstraße an die Lübecker Straße weiter östlich (Planstraße A des Bebauungsplans) über den Fertigstellungstermin der ersten schutzbedürftigen Nutzungseinheiten im Quartier hinausgeht.

2.

Die Festlegung dieser Zwischenstufen der Realisierung ist deshalb in Einzelfallbetrachtung städteplanerisch gewürdigt und bewertet worden, sodass von einem angemessenen Schallschutz während dieser Realisierungsphase ausgegangen wird, wenn wie v. g. die Imissionsgrenzwerte nach der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung für Mischgebiete von 64 dB (A) am Tag und 54 dB (A) in der Nacht eingehalten werden. Die detaillierten Festlegungen der Abgrenzung und Reihenfolge der einzelnen Baustufen zur Erreichung dieser vorstehenden Vorgabe wurden im Rahmen der bereits erwähnten Studie „B-Plan 10.W.63.1 “Wohnen am Werftdreieck” der Hansestadt Rostock – Untersuchungen zur Baureihenfolge im Zusammenhang mit der Sicherung des Schallschutzkonzeptes“ (UmweltPlan GmbH Stralsund, Dezember.2019) berücksichtigt. Die gemeinsam unterstellte begründete Annahme, dass für den Interimszeitraum längstens bis 2035 die Einhaltung der Grenzwerte der 3. Schutzkategorie der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung mit den vorgenannten Grenzwerten tags und nachts noch gesunde Wohn-und Arbeitsverhältnisse gewährleistet, führt in der Konsequenz zur Verpflichtung des Vorhabenträgers, dass bei Überschreitung der vorgenannten Grenzwerte auch für diese Interimsphase zusätzliche, über das Schallschutzkonzept des Bauendzustandes (also gemäß den langfristig endgültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes) hinausgehende Schallschutzmaßnahmen im einzelnen erforderlich sind. Bei Überschreitung der für die Interimsphase definierten Grenzwerte von 64 dB (A) tags und 54 dB (A) nachts sind, sofern gleichzeitig das Immissionsniveau des Endausbauzustandes (Festsetzungen gemäß Bebauungsplan) überschritten wird, zusätzlich über das Schallschutzkonzept des Endausbauzustandes hinausgehende temporäre Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Vertragsbeteiligten sind sich darüber einig, dass temporär in diesem Sinne bedeutet, dass diese Maßnahmen nur bis zur Herstellung des Endausbauzustandes erforderlich sind. Mit dem Erreichen des Endausbauzustandes können diese temporären baulichen Maßnahmen (zum Beispiel Prallschreiben) in eigener Entscheidung des Vorhabenträgers von diesem zurück gebaut werden.

3.

Hinsichtlich der Fassadenschalldämmung war / ist für das Szenario SZ 1 (ohne Max-Eyth-Straße) die Festlegung der Fassadenschalldämmung auf der Grundlage der Lärmpegelbereiche (LPB) bei freier Schallausbreitung vorzunehmen. Die so ermittelten erfassten Schalldämm-Maße können bis zu 10 dB oberhalb der mindestens notwendigen

Schalldämm -Maße liegen. Eine Minderung der sich aus den LPB bei freier Schallausbreitung ergebenden Luftschalldämm-Maßnahmen der Außenbauteile ist möglich, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird als in der Stufe des Bebauungsplanverfahrens angenommen.

Hinsichtlich der Lüftung wird für die Interimsphase angenommen, dass bis zum Erreichen des Nachtgrenzwertes von 54 dB (A) keine über die Anforderungen des Bebauungsplanes hinausgehenden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Überschreitet jedoch der Nachtbeurteilungspegel des Verkehrslärms den Schwellenwert von 54 dB (A), sind zur Sicherung der Raumbelüftung weitergehende (temporäre) Maßnahmen erforderlich, vorzugsweise solche, die eine Frischluftzufuhr bei teilgeöffnetem Fenster ermöglichen. Denkbar ist in diesem Zusammenhang der Einsatz spezieller Fenster (zum Beispiel Hafencity-Fenster), der Einsatz von Fensteröffnunsbegrenzern und Fensterlaibungsabsorbern und eine Verringerung der Fensteröffnungsfläche durch vertikale Fensterteile oder Lüftungsklappen, der Einsatz partieller Prallscheiben, die Nutzung der Abschirmwirkung offener Loggien und der Einsatz verglaster Loggien.

Bei den baulich verbundenen Außenwohnbereichen sind bei Beurteilungspegeln oberhalb von 64 dB (A) tags die Außenwohnbereiche ganz oder teilweise zu schließen. Zu diesen baulich verbundenen Außenwohnbereichen zählen zum Beispiel Balkone, Loggien und Terrassen. Ob eine geschlossene und gegebenenfalls überhöhte Absturzsicherung in Verbindung mit einer absorbieren Verkleidung der Balkonunterschicht bereits ausreichend ist oder ob weitergehende Maßnahmen erforderlich sind, muss im Rahmen der Ausführungsplanung für den konkreten Einzelfall untersucht werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich jedenfalls auch diesbezüglich bei Erfordernis weitergehender Maßnahmen diese gegebenenfalls auch temporär vorzunehmen.

4.

Die Anlage 3 ist Bestandteil dieser Vereinbarung.

Der Vorhabenträger wird sich insoweit an die dort als Anlage A7 vom Amt für Umweltschutz der Stadt als Realisierungsvorschlag empfohlene Baureihenfolge halten, um die Bebauung in den dort genannten bezifferten Bauphasen 1 bis 10 - wie zeichnerisch dargestellt - vorzunehmen.

Insbesondere wird dabei berücksichtigt, welche Berechnungsergebnisse in Anlage A1 sich ergeben haben in Beurteilung der bauphasenabhängigen Immissionen ohne Max-Eyth-Str. in den hier definierten Bauphasen 1,2, 5,6, 8.1. und 9 im Hinblick auf die für die Interimsphase definierten Grenzwerte von nachts 54 dB (A), dies an den einzelnen Fassaden konkret betrachtet insofern in Überschreitung über das Maß des Endausbauzustandes hinweggehend. Hier wurden für den maßgebenden Nachtzeitraum die entsprechenden Bereiche in konkreter Angabe der Gebäude in der Anlage A1 in Belastung gekennzeichnet. Unter Ziffer 5.2 wurde in der Diskussion der Berechnungsergebnisse eine Beurteilung der bauphasenabhängigen Immissionen mit dem Noch-Vorhandensein der Max-Eyth-Straße angestellt. Dabei steigt das Konfliktpotenzial im Bereich der straßennahen Bauflächen 1,2, 3

und 4 gegenüber dem Szenario SZ 1 (ohne Max-Eyth-Straße). Insoweit besteht hier die Verpflichtung des Vorhabenträger, die hier für innenliegende Baukörper sich an Fassaden mit räumlicher Orientierung zur Max-Eyth-Straße zusätzlich ergebenden Konflikte zu beachten. Diesbezügliche Berechnungsergebnisse sind in der dortigen Anlage A2 festgehalten mit den dort in den Bauphasen 1,2, 3.1,4, 4.1,5, 6,8.1 und 9 für diese Interimsphase definierten Grenzwerte von nachts 54 dB (A), die an den einzelnen dort aufgelisteten Fassaden über das Maß des Endbauzustandes hinaus überschritten werden. Auch hier verpflichtet sich der Vorhabenträger zu entsprechenden hier vertraglich vereinbarten zusätzlichen temporären baulichen Maßnahmen. Eine Konkretisierung und der Nachweis geringerer als der hier angenommenen Belastungen ist dem nachgeordneten jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für die einzelnen Bauabschnitte vorbehalten.

## § 5
## Schlussbestimmungen

**(1) Die vorstehenden Verpflichtungen bestehen auch bei baulichen Änderungen, Nutzungsänderungen usw; auch ein Rückbau (z.B. von vorgesetzten Prallscheiben) ist unzulässig; dies gilt solange, bis der schallabschirmende Riegel vollständig errichtet ist; weitergehende gesetzliche Anforderungen bleiben hierbei unberührt.**

(2) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

(3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

## § 6
## Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit der Unterschrift der Vertragsparteien wirksam.

Rostock, den

Für die Stadt …….

Für den Vorhabenträger …….