

Anlage 1 zu Beschlussvorlage 2018/BV/3754

Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ – Teilbereich 1

Abwägungsergebnis

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 1 1-1	TÖB Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 20.11.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p> Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern hier: B-Plan Nr.12 W 188 Ehem. Molkerei , Neubrandenburger Str. . Teilbereich 1 ; Rostocker Str.</p> <p>Ihr Zeichen: 61.32 /Scha</p> <p>Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).</p> <p>Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Frank Tonagel</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Festpunkte betroffen sind.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Die Stadt Rostock wurde beteiligt.</p>		

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 2 2-1	TÖB Amt für Jugend, Soziales und Asyl	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 01.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei [..]“ Ihr Schreiben mit Bitte um Stellungnahme vom 15.11.2017</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erhielt ich von Ihnen o.g. Bebauungsplan mit der Bitte um Stellungnahme.</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung / Bebauungsplanung prüfe ich auf Grundlage des Raumordnungsgesetzes (ROG) sowie des Baugesetzbuches (BauGB) sozialplanerische Auswirkungen aus Perspektive des Fachamtes. Direkte Berücksichtigung finden hierbei auch die „Leitlinien zur Stadtentwicklung – Rostock 2025“.</p> <p>Meine Prüfung zieht insbesondere folgende Gesichtspunkte mit ein:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung der Sozialstruktur des Stadtgebietes (und deren Einzugsbereiche) - Wertung der sozialen Infrastruktur (insbesondere in Bezug auf das Angebot an Arztpraxen, ambulanten Diensten, Pflegewohnformen, Apotheken, Kindergärten und Horteinrichtungen) - Verkehrsinfrastruktur - Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfes - Nachbarschaftsverträglichkeit / Auswirkungen auf Dritte - Abgleich von sozialen und wirtschaftlichen Belangen. <p>Folgende Punkte meiner fachlichen Wertung stelle ich heraus.</p> <p>Ihren Ansatz, eine verdichtende Bebauung mit einer größeren Anzahl an Dauerwohnungen im Miet- und Eigentumsverhältnis zu erzielen, unterstütze ich. Positiv werte ich, dass die von mir angeregte Kindertagesstätte in Ihre Planungen aufgenommen wurde. Die direkte Anbindung des neuen Wohngebietes an das städtische Busnetz begrüße ich ebenfalls und erachte diese zur Erreichbarkeit von sozialen Einrichtungen, von Gesundheitsdienstleistern sowie Nahversorgungsanbietern als notwendig.</p> <p>Grundsätzlich positiv werte ich auch die Errichtung eines großzügigen Spielplatzes für Kinder im Alter von 7 bis 13 Jahren. In diesem Zusammenhang gebe ich zu Bedenken, dass sich im betreffenden Stadtgebiet der Anteil jüngerer Senioren und hochaltriger Menschen deutlich erhöht. Schlussfolgernd rege ich an, einen Spielplatz mit generationsverbindenden Elementen zu gestalten.</p> <p>Weiterhin kann ich die Bebauung mit einer Tagespflegeeinrichtung, studentischem Wohnen sowie altersgerechten Wohnformen nur begrüßen. Diese befinden sich derzeit noch in Diskussion.</p> <p>In Ihrem Bebauungsplan verweisen Sie auf die gute Verkehrsanbindung der L 191 / B103 in Richtung Zentrum. Während des Berufsverkehrs entstehen hier erhebliche Wartezeiten. Diese gehen zu Lasten der Familien(sorge)zeit und wirken entschieden auf die Vereinbarkeit von Familie, Pflege und Beruf. Im öffentlichen wie politischen Raum wird die Idee einer Umgehungsstraße „Brinckmannsdorf – Südstadt“ bereits diskutiert und durch den</p>		<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die positive Bewertung des Miet- und Eigentumswohnungsbaus und der Errichtung einer Kindertagesstätte wird zur Kenntnis genommen. Eine direkte Anbindung an das Busnetz wird, wie in der Begründung ausgeführt, angestrebt, über die Realisierung können derzeit allerdings noch keine Aussagen getroffen werden. Im Moment befinden sich Bushaltestellen im Wohngebiet Kassebohm bzw. an der Tessiner Straße.</p> <p>Die positive Bewertung des Spielplatzes wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung zu generationsverbindenden Elementen wird in die Planung aufgenommen und im Rahmen der Ausführungsplanung detailliert mit den zuständigen Ämtern abgestimmt.</p> <p>Die Zustimmung zu den weiteren Konzeptinhalten wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens werden in dem neuen Wohngebiet alternative Verkehrsmittel angeboten und es wird viel Wert auf Fuß- und Radwegeverbindungen gelegt.</p>		

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 2
2-2

TÖB
Amt für Jugend, Soziales und Asyl

Postausgang

Schreiben vom

Posteingang
01.12.2017

Bedenken und Anregungen

Behandlung

Oberbürgermeister der Hansestadt Rostock als notwendig eingestuft. Diese Einschätzung teile ich und bitte diese in der o.g. Bebauungsplanung zu berücksichtigen.

Mit Berücksichtigung genannter Gesichtspunkte hege ich keine Einwände gegen die Realisierung des Bauvorhabens.

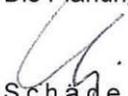


Robert Pfeiffer
Kommissarischer Leiter des Amtes für Jugend, Soziales und Asyl

Eine Berücksichtigung dieser Straßentrasse ist im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht möglich. Die Verbindungsachse Neubrandenburger Straße – Tessiner Straße ist im Flächennutzungsplan vorgesehen. Über deren Realisierungsmöglichkeiten kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Aussage getroffen werden. Konkretere Planungen dazu liegen noch nicht vor. Über eine weitere Verlängerung dieser Südost-Tangente in Richtung Südstadt können noch keine verbindlichen Aussagen getroffen werden.

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 4 4-1	TÖB Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 05.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hier: Landesplanerische Stellungnahme zum Entwurf des B-Plans Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ – Teilbereich 1 – der Hansestadt Rostock</p> <p>Es haben folgende Unterlagen vorgelegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Satzung über den B-Plan mit Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 und Textteil (Entwurf, Stand 14.07.2017) - Begründung zum B-Plan (Entwurf, Stand 14.07.2017) <p>1. Planungsinhalt</p> <p>Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die Umnutzung/Reaktivierung innerörtlicher Gewerbebrachen (zwei ehemalige Molkereistandorte an der Neubrandenburger Straße) bei gleichzeitiger Beseitigung eines städtebaulichen Missstands durch Festsetzung von Baugebieten als allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO für durchmischtes, hochwertiges Wohnen in Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie eine Kindertagesstätte (≥100 Plätze).</p> <p>Der Plangeltungsbereich beträgt ca. 10,45 ha (davon 6,04 ha WA).</p> <p>Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock ist das Plangebiet als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (GE.12.4) dargestellt.</p> <p>2. Beurteilungsgrundlagen</p> <p>Der Entwurf des B-Plans Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ – Teilbereich 1 – der Hansestadt Rostock wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms M-V (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.</p>		<p>Die Beurteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>		

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 4 4-2	TÖB Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 05.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>3. Ergebnis der Prüfung</p> <p>Meine Einschätzung hinsichtlich der Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung in der Stellungnahme vom 22.02.2016 zur Planungsanzeige bleibt auch unter Berücksichtigung der Teilung des Bebauungsplans für den hier zur Beurteilung vorgelegten südlichen Teilbereich 1 gültig.</p> <p>Der Entwurf des B-Planes Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ – Teilbereich 1 – der Hansestadt Rostock ist weiterhin mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar und wird aus landes- und regionalplanerischer Sicht ausdrücklich befürwortet, da in der Hansestadt Rostock gegenwärtig eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen sowohl für den Geschosswohnungsbau als auch für Einfamilienhäuser besteht.</p> <p>Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Leitlinien zur Siedlungsentwicklung Wohnen des Entwicklungsrahmens Stadt-Umland-Raum Rostock (Arbeitskreis „Stadt-Umland-Raum-Rostock“, November 2011), wonach vorrangig die Wohnflächenentwicklung in der Kernstadt zu sichern ist.</p> <p>Im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden. Dabei sollen entsprechend Landesraumentwicklungsprogramm M-V, Programmsatz 4.1 (1), die Anforderungen an eine ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden. Gemäß LEP-Programmsatz Z 4.2 (1) ist die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP-Programmsatz 4.1 (2), zu konzentrieren.</p> <p>Mit der Sicherung und Wiedernutzbarmachung/Verdichtung der ehemaligen Molke-reistandorte innerhalb des Siedlungsbereichs an der Neubrandenburger Straße als Wohnbauflächen wird den LEP-/RREP-Programmsätzen Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, bzw. Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, entsprochen.</p> <p>Die Planung ist im Amt unter der ROK-Nr. 2_010/16 erfasst.</p> <p> Schädle Amtsleiter</p>		<p>Die Vereinbarkeit der Planungsziele mit den Erfordernissen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Übereinstimmung mit dem Stadt-Umland-Raum-Konzept wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Umnutzung von innerörtlichen Flächen der Ausweisung neuer Siedlungsflächen vorzuziehen ist. Diesem Hinweis wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.</p>		

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 5 5-1	TÖB Amt für Schule und Sport	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 13.12.2017
-------------------	---------------------------------	-------------	---------------	---------------------------

Bedenken und Anregungen	Behandlung
--------------------------------	-------------------

Bebauungsplan Nr. 12.W.188
„Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ – Teilbereich 1
Ihr Schreiben vom 10.11.2017

hier: Stellungnahme des Amtes für Schule und Sport

Mit Schreiben vom 10.11.2017 wurde hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.188 – „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ – Teilbereich 1, um eine fachamtliche Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gebeten.

Diesbezüglich wird seitens des Amtes für Schule und Sport zu der benannten Fläche aus schul- und sportfachlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Schulentwicklungsplanung:
 Nach Prüfung ist aus schulentwicklungsplanerischer Sicht festzustellen, dass unmittelbar im Planungsgebiet „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ – Teilbereich 1 keine Vorhaltung von zusätzlichen sozialen und kulturellen Infrastrukturfächern zur Abdeckung des Bedarfes an Schulplätzen erforderlich ist.

Hinsichtlich der Analyse der Beschulungssituation vor dem Hintergrund der prognostizierten demographischen Entwicklung im Zusammenhang mit der Ergänzung des vorhandenen Wohngebietes durch den Wohnungsbau für den allgemeinen Wohnbedarf mit voraussichtlich 350 bis 450 Wohneinheiten ist festzustellen, dass die Beschulung für die zukünftigen Schülerinnen und Schüler durch die vorhandenen räumlichen Kapazitäten an den kommunal getragenen Einrichtungen im angrenzenden Wohnumfeld sichergestellt ist. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die 4. Fortschreibung und Aktualisierung des Schulentwicklungsplanes der Schulnetze der allgemein bildenden Schulen der Hansestadt Rostock für den Planungszeitraum der Schuljahre 2015/16 bis 2019/20 und für den Prognosezeitraum 2020/21 bis 2025/26.

Sportentwicklungsplanung:
 Nach Prüfung der aktuell vorliegenden Unterlagen ist festzustellen, dass die sportentwicklungsplanerischen Belange entsprechend des Sportstättenentwicklungsplans der Hansestadt Rostock - 3. Fortschreibung (2015/BV/0758) vom 08.07.2015 durch den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12.W.188 nicht eingeschränkt werden.

Sport und Freizeit sind in der heutigen Gesellschaft wichtige Standortfaktoren und leisten einen wesentlichen Beitrag zur Lebensqualität. In Auswertung der Kommunalen Bürgerinnen- und Bürgerumfrage des Jahres 2013 wurde festgestellt, dass das grundlegende Interesse am Sport unter den Rostockerinnen und Rostockern sehr ausgeprägt ist und ein zunehmender Bedarf an wohnortnahen Sportanlagen besteht.

Da die Kapazitäten in den vorhandenen gedeckten und ungedeckten Sportstätten in der näheren Umgebung des Plangebietes sehr begrenzt sind, ist davon auszugehen, dass die durch die Umsetzung der Bebauungsplanung entstehenden Mehrbedarfe nicht vollständig abgesichert werden können.

Daher regen wir für die weitere Planung für dieses und die zukünftig anliegenden Baugebiete an, die Vorhaltung von Gemeindebedarfsflächen für die Schaffung von Kleinstsportanlagen vorzusehen.


 Jana Böttcher

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet keine Planung von Schulstandorten erforderlich ist.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Beschulung der im Neubaugebiet zu erwartenden Schüler durch die vorhandenen Einrichtungen im Umfeld abgedeckt werden können.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die sportentwicklungsplanerischen Belange durch die Planung nicht eingeschränkt werden.

Die Anregung zur Vorhaltung von Kleinsportanlagen bei weiteren Planungen wird zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet sind öffentliche Spielflächen im Norden und im Süden angrenzend geplant bzw. vorhanden. Die Berücksichtigung von Kleinsportanlagen wird in den künftigen Planungen im nördlichen Teilbereich 2 sowie gegenüberliegend (Gelände südlich der Bahnlinie) geprüft.

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr.6 6-1	TÖB Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
------------------	---	-------------	---------------	---------------------------

Bedenken und Anregungen	Behandlung
--------------------------------	-------------------

<p>Stellungnahme Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hier: Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege</p> <p>Für die Beurteilung wurden folgende Unterlagen vorgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwurf B-Plan: Planzeichnung, Stand 14.07.2017 ▪ Entwurf B-Plan: Begründung, Stand 14.07.2017 ▪ Grünordnerischer Begleitplan, Stand 14.07.2017 ▪ Artenschutzfachbeitrag für den Bebauungsplan 12.W.188 Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße der Hansestadt Rostock, Stand 23.05.2017 <p>1. Bebauungsplan Folgende Hinweise und Anregungen werden zu den Unterlagen des Bebauungsplans (Planzeichnung, Textliche Festsetzungen und Begründung) gegeben:</p> <p><u>1.1 Planzeichnung des Bebauungsplans</u></p> <p>1.1.1 Die Zweckbestimmungen der Grün- bzw. Maßnahmenflächen „Parkanlage“ und „Grünzäsur“ sollten überarbeitet werden. Öffentliche Grünräume mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sollten eine Mindestgröße von 2 ha aufweisen. Für kleinere Flächen ist eine andere Zweckbestimmung zu definieren (z.B. Schutz- und Begleitgrün). Der entlang des nördlichen Geltungsbereichs im westlichen Abschnitt auslaufende Grünstreifen von 1-2 m entspricht nicht den Anforderungen an eine Grünzäsur (sh. auch Hinweis 2.1.1 zum Grünordnerischen Begleitplan).</p> <p>1.1.2 Eine Altersangabe für den Spielplatz (7-13 Jahre) sollte ergänzt werden. (sh. auch Hinweis 2.1.7)</p> <p><u>1.2 Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans</u></p> <p>1.2.1 Vor dem Hintergrund der nicht sicher auszuschließenden Beeinträchtigung der Alleebäume entlang der Neubrandenburger Str. durch die notwendige Fahrbahnaufweitung, sollte ein Hinweis zum besonderen Schutzbedürfnis des betroffenen Baumbestandes aufgenommen werden. Textvorschlag: <i>„Durch den Vorhabenträger ist ein öffentlich bestellter und vereidigter Baumsachverständiger zu beauftragen, der die Baumaßnahmen der Aufweitung der Neubrandenburger Str. während der gesamten Bauphase begleitet und dokumentiert. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen (der geplanten Fahrbahnaufweitung) festgestellt werden, dass der Erhalt eines Alleebaums nicht möglich ist, ist das Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, Am Westfriedhof 2, 18059 Rostock unverzüglich zu informieren und durch den Erschließungsträger eine separate naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung beim AFSNL zu beantragen.</i></p> <p>1.2.2 In der TF 10.15 ist der Verweis zum Hinweis zur Ersatzaufforstungsmaßnahmen zu korrigieren. Dem Hinweis zur Ersatzaufforstungsmaßnahme ist der Buchstabe H, nicht G zugeordnet.</p> <p>1.2.3 In der TF 10.2 sollte ergänzt werden, dass der Abstand von Baumpflanzungen zu den Fassaden stets mindestens 8 m betragen sollte. Dies gilt analog zu Baumneupflanzungen auf den privaten Baugrundstücken (TF 10.4). Der geforderte Mindestabstand zur Fassade wird bei den Baumpflanzungen entlang der Planstraße D unterschritten. Hier sollte geprüft werden, die Baumpflanzungen auf die Nordseite der Straße zu verlagern.</p>	<p>1.1.1 Die Anregung zur Parkanlage wird berücksichtigt. Die Bezeichnung Parkanlage entfällt. Stattdessen wird die Fläche in den Spielplatz einbezogen. Evtl. können hier generationsübergreifende Elemente für ältere Bürger aufgestellt werden. Die konkrete Abstimmung zur Ausgestaltung des Spielplatzes erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.</p> <p>Die Anregung zur Grünzäsur wird nicht berücksichtigt. Es handelt sich hier um private Grünflächen, die zum Einen durch einen Bestand geprägt sind, der erhalten werden soll, und zum Anderen um eine zu ergänzende Anpflanzung im Böschungsbeereich.</p> <p>1.1.2 Die Altersangabe findet sich bereits in der textlichen Festsetzung (TF) 10.9 und in der Planzeichenerklärung.</p> <p>1.2.1 Die Anregung wird berücksichtigt. In die TF 10.3 wird aufgenommen: <i>Durch den Erschließungsträger ist ein öffentlich bestellter und vereidigter Baumsachverständiger zu beauftragen, der die Baumaßnahmen der Fahrbahnaufweitungen im Bereich der Zufahrten - Planstraßen B – während der gesamten Bauphase begleitet und dokumentiert. Sollte festgestellt werden, dass der Erhalt eines Alleebaumes nicht möglich ist, ist das Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege Rostock unverzüglich zu informieren und durch den Erschließungsträger eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen.</i></p> <p>1.2.2 Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>1.2.3 Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. In die TF 10.2. und 10.4. wird analog zu anderen B-Plänen in Rostock aufgenommen, dass zwischen Baumneupflanzungen und Gebäudefassaden ein Abstand von mind. 6-8 m einzuhalten ist. Der Abstand der Baugrenze südlich der Planstraße D wird von 5 auf 6 m erhöht. Die Baum- und Stellplatzreihe soll auf der Südseite verbleiben, um eine Beschattungswirkung für die Straße zu erzielen und die vorhandenen Grundstücke nördlich der Straße nicht zu beeinträchtigen.</p>
--	---

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1		
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 6 6-2	TÖB Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>1.2.4 Generell sind Grundstückszufahrten und Grundstückszuwegungen im B-Plan festzusetzen, um zu vermeiden, dass sich festgesetzte Baumstandorte auf der Fläche der später erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen für die Bauvorhaben befinden. Die TF 10.11 ermöglichen zwar Flexibilität bei der letztendlichen Festlegung der späteren Zufahrten und Baumpflanzungen, sichern jedoch nicht, dass Mindestabstände der straßenbegleitenden Baumneupflanzungen von 10 m eingehalten werden. Mit Ein- und Ausfahrten ist zu den Pflanzstandorten der Bäume ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.</p> <p>1.2.5 In der TF 10.9 „Spielplatz“ sollte in Satz 1 das Wort „zulässig“ in „einzubauen bzw. herzustellen“ geändert werden. Die Pflicht zur Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen wird somit deutlich. Zudem ist Satz 4 wie folgt zu ergänzen (Kursiv dargestellt): Die übrigen Bereiche, <i>die nicht als Spielflächen genutzt werden</i>, sind als Gebrauchsrasen zu gestalten.</p> <p>1.2.6 Die TF 10.7 „Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sollte wie folgt ergänzt werden: <i>Die im Zuge der Anpassung der Profilierung erforderlichen Gehölzrodungen sind durch Anpflanzung gleichwertiger heimischer Gehölze am Standort zu ersetzen.</i></p> <p>1.2.7 Die TF 12.3 „Dachbegrünung“ ist mit Mindestvorgaben zur Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Anlehnung an die Grünflächengestaltungssatzung der HRO (§ 3 Abs. 6 i.V.m. § 2) zu ergänzen.</p> <p>1.2.8 In der TF 10.15 (Zuordnungsfestsetzung) ist die Anzahl der zugeordneten Einzelbaumpflanzungen (60 Stk.) zu prüfen. Hintergrund ist, dass die angezeigte notwendige Baumfällung des Baums Nr. 4 (Stammumfang 126 cm) für die Herstellung der Planstraße C eine Ersatzbaumpflanzung generiert. Somit wären nur noch 59 Baumpflanzungen anrechenbar und könnten den Eingriffen zugeordnet werden (sh. auch Hinweis 2.3.1)</p> <p><u>1.3 Begründung zum Bebauungsplan</u></p> <p>1.3.1 Das für die Altersklasse 14-19 Jahre im Plangebiet nicht nachgewiesene Angebot an Sport- und Spielflächen ist zu begründen.</p> <p>1.3.2 Der Landschaftsplan der HRO wurde aktualisiert. Der 3. Absatz S. 12 ist wie folgt anzupassen: <i>„Der von der Bürgerschaft am 14.05.2014 als Leitlinie...beschlossene Landschaftsplan (1. Aktualisierung 2013) ist eine Rahmenvorgabe ...“</i></p> <p>1.3.3 Das Kapitel 3.4 „Verkehrerschließung“ (S. 19) und/oder Kapitel „Geschützte Alleen und Baumreihen“ (S. 35) sollte entsprechend des Hinweises 2.3.4 zum Grünordnerischen Begleitplan inhaltlich ergänzt werden.</p> <p>1.3.4 Das Kapitel „Grünordnerische Festsetzungen“ ist entsprechend der o.s. Hinweise zu den TF 10.2, 10.7, 10.9, 10.11, 10.15 überarbeitet/angepasst werden.</p> <p>1.3.5 Die Tabelle im Kapitel 4.7 „Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“ (S. 43) ist zu prüfen. Sowohl der Kompensationsbedarf für die Gebiete WA1 bis WA 5 als auch der Kompensationsbedarf für die Erschließungsanlagen sind fehlerhaft. Dementsprechend ist auch die folgende Tabelle (S.44) zu korrigieren. Zudem ist nicht nachvollziehbar, wie der Wert in der 2. Spalte, 2. Zeile (5.706) S. 44 zustande kommt. Er stimmt nicht mit der vorherigen tabellarischen Darstellung (5.427) überein. Bei einer Korrektur der Werte sind ggf. die Zuordnungsfestsetzungen zu überarbeiten.</p> <p>1.3.6 Das Kapitel 7.3 „Kosten und Finanzierung“ ist um die Angaben zu laufenden Unterhaltungskosten für die öffentlichen Grünflächen und den Spielplatz zu ergänzen.</p> <p>2. Grünordnerischer Begleitplan Folgende Hinweise und Anregungen werden zu den Unterlagen des Grünordnerischen Begleitplans (Maßnahmenplan, Bestandsplan, Erläuterungsbericht) gegeben:</p>		<p>1.2.4 Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Es ist nicht zweckmäßig, Grundstückszufahrten und sogar –zuwegungen im B-Plan festzusetzen. Dies würde den Spielraum im Rahmen der Ausführungsplanung auf 0 reduzieren und ist nicht realitätsnah umzusetzen. Die Veränderungen der Zufahrten würden dann ggf. wieder eine B-Plan-Änderung oder eine Befreiung erfordern, was zu vermeiden ist. Die TF 10.11 ist daher ein besseres Mittel zur Vereinbarkeit von Zufahrten und Baumpflanzungen. Sie wird um den Zusatz ergänzt, dass bei Ein- und Ausfahrten ein Abstand von mind. 2,5 m zu Baumstandorten einzuhalten ist. Im Satzungsexemplar werden die Baumstandorte entsprechend der inzwischen konkretisierten Erschließungsplanung aufgenommen. Alle Bäume haben dabei einen Abstand von über 10 m untereinander.</p> <p>1.2.5 Die Änderung und Ergänzung werden in TF 10.9 entsprechend berücksichtigt.</p> <p>1.2.6 Die TF 10.7 wird entsprechend ergänzt.</p> <p>1.2.7 Die örtliche Bauvorschrift 12.3 <i>Dächer von Tiefgaragen außerhalb der Gebäudkörper von Wohnbauten sind vollständig mit Mutterboden zu überdecken</i> wird um den Zusatz „und zu begrünen“ ergänzt. Ob eine Begründung mit Rasen oder Sträuchern usw. (wie in § 2 Grünflächengestaltungssatzung) erfolgt, soll offen gehalten werden.</p> <p>1.2.8 Die Anzahl wird von 60 auf 59 Bäume geändert.</p> <p>1.3.1 Die Begründung wird im Kap. 3.2 ergänzt. Der Bedarf an Spielflächen im Teilbereich 1 wurde bei den städtischen Ämtern nachgefragt. Neben den Kleinkinderspielflächen nach LBauO wurde ein Spielplatz für die Altersklasse 7-13 Jahre gefordert. Die Berücksichtigung von Kleinsportanlagen soll in den künftigen Planungen im nördlichen Teilbereich 2 sowie gegenüberliegend (Gelände südlich der Bahnlinie) geprüft werden.</p> <p>1.3.2 Die Aktualisierung wird berücksichtigt.</p>		

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 6 6-3	TÖB Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
		<p>1.3.3 Der Hinweis gemäß Pkt. 2.3.4 wird in die Begründung Kap. 3.4 und 4.4.3 aufgenommen.</p> <p>1.3.4 Die grünordnerischen Festsetzungen werden entsprechend überarbeitet.</p> <p>1.3.5 Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Zahlenwerte und Zuordnungsfestsetzungen werden entsprechend der Eingriffs- und Minderungswerte korrigiert. Die nachfolgende Tabelle wird ebenfalls entsprechend korrigiert. Die Zuordnungsfestsetzungen werden entsprechend angepasst.</p> <p>1.3.6 Die Angaben zu den Kosten werden im Kap. 7.3 ergänzt, ebenfalls die Kosten für die im Süden herzustellende öffentliche Grünfläche in einer Breite von 10 m in Abgrenzung zum vorhandenen Wohngebiet Kassebohm, die mit dem Amt für Stadtgrün abgestimmt worden ist. Dazu wurde die textl. Festsetzung Nr. 10.8 entsprechend ergänzt.</p> <p>2.1.1 Der Hinweis entsprechend Pkt. 1.1.1 wird berücksichtigt.</p> <p>2.1.2 Die Hinweise werden entsprechend B-Plan berücksichtigt.</p> <p>2.1.3 Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>2.1.4 Die Planzeichenerklärung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>2.1.5 Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>		

Behandlung der Bedenken und Anregungen				
---	--	--	--	--

Lfd. Nr. 6 6-4	TÖB Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
-------------------	---	-------------	---------------	---------------------------

Bedenken und Anregungen	Behandlung
--------------------------------	-------------------

<p><u>2.1 Maßnahmenplan</u></p> <p>2.1.1 Die Zweckbestimmungen der Grün- bzw. Maßnahmenflächen „Parkanlage“ und „Grünzäsur“ sollten überarbeitet werden (sh. Hinweis 1.1.1).</p> <p>2.1.2 Hinweise zu den Beschreibungen der Grünordnerischen Maßnahmen: sh. einzelne Hinweise zu den TF 10.2, 10.7, 10.9, 10.11, 10.15 des B-Plans.</p> <p>2.1.3 Die Textliche Beschreibung der GM 7 ist unvollständig abgedruckt. Sie sollte vervollständigt werden.</p> <p>2.1.4 Eine Planzeichenerklärung für die Ziffern <u>1</u> und <u>2</u> sollte in der Legende ergänzt werden. Zumal die mit 2 gekennzeichnete Bereich als „Flugschneise“ für Fledermäuse freigehalten wird und somit naturschutzfachlich begründet ist.</p> <p>2.1.5 Das Planzeichen für die Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist, anders als im B-Plan, nicht entsprechend Planzeichenverordnung dargestellt. Zur besseren Lesbarkeit sollte auf eine entsprechende Kennzeichnung nicht verzichtet werden.</p> <p>2.1.6 Die farbige Abgrenzungslinie für die entsiegelten Bereiche ist nicht in allen Bereichen lesbar. Eine Prüfung der Flächenkulisse ist nur eingeschränkt möglich.</p> <p>2.1.7 Eine Altersangabe für den Spielplatz (7-13 Jahre) sollte ergänzt werden.</p> <p><u>2.2 Bestands- und Konfliktplan</u></p> <p>2.2.1 Die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Untersuchung bzw. die sich ergebenden Artenschutzrechtlichen Konflikte sollten ebenfalls in den Plan aufgenommen werden.</p> <p>2.2.2 Eine Baumliste der Bestandsbäume mit Angaben zu Art, Stammumfang, Kronendurchmesser, Schutzstatus sollte ergänzt werden.</p> <p><u>2.3 Erläuterungsbericht</u></p> <p>2.3.1 Das Kapitel zum Ausgleich von fortfallenden geschützten Gehölzen ist zu überarbeiten. Der Ausgleich von fortfallenden geschützten Gehölzen (hier Einzelbäumen) ist nicht, wie auf S. 38 oben dargestellt, durch eine externe flächige Ersatzmaßnahme (hier Ersatzaufforstung) auszugleichen. Die Kompensation von zu beseitigenden Bäumen erfolgt ausschließlich mittels Ersatzbaumpflanzung (vorzugsweise im Plangebiet). Der Ausgleich/ Ersatz der im Zuge der Erschließung durch Überplanung zu beseitigenden, nach Baumschutzsatzung HRO und nach §18 NatSchAG M-V geschützten Bäume, erfolgt gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz. Der Ausgleich/ Ersatz der durch Überplanung auf den Baugrundstücken zu beseitigenden, nach Baumschutzsatzung HRO und nach §18 NatSchAG M-V geschützten Bäume, erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsphase. Entsprechend der Tabellen 1 bis 4 S.38 ist für die Herstellung der Planstraße C 1 Birke mit einem StU von 126 cm zu beseitigen. Die notwendige Ersatzbaumpflanzung (1 Stk.) ist im Zuge des B-Planverfahrens nachzuweisen.</p> <p>2.3.2 Die Kosten der Ersatzaufforstung sind in die Kostenschätzung mit aufzunehmen.</p> <p>2.3.3 Die Eingriffsbewertung SG Biotop (S. 19) sollte ergänzt werden, dass es sich bei dem Gehölzbestand im Bereich des überplanten Bereichs des Lärmschutzwalls (südlicher LSW) um ein höherwertiges Biotop mit artenschutzrechtlicher Funktion (Jagdkorridor Fledermäuse) handelt.</p> <p>2.3.4 In dem Unterkapitel „geschützte Alleen und Baumreihen“ (S.10) sollte ein ergänzender Hinweis aufgenommen werden, dass sich im Zuge der parallel erstellten Erschließungsplanung die Notwendigkeit einer Fahrbahnaufweitung der Neubrandenburger Str. ergab. Da eine Beeinträchtigung von drei Sommerlinden durch diese Aufweitung nicht sicher auszuschließen ist, ist folgender Abs. einzufügen: „Der dauerhaften Erhaltung und dem Schutz vor baubedingten Schädigungen der gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Alleebäume ist bei der Erschließung des Plangebietes oberste Priorität einzuräumen. Es sind alle Anstrengungen zu unternehmen, um erhebliche und nachhaltige Wurzelschädigungen bzw. Wurzelverluste zu vermeiden und die Beeinträchtigungen der betroffenen Bäume</p>	<p>2.1.6 Die Lesbarkeit der Abgrenzungslinie wird verbessert.</p> <p>2.1.7 Die Altersangabe findet sich bereits in der textlichen Festsetzung (TF) 10.9 und in der Planzeichenerklärung.</p> <p>2.2.1 Artenschutzrechtliche Konflikte werden in den Bestands- und Konfliktplan aufgenommen. Die artenschutzrechtlichen Festsetzungen aus dem B-Plan Nr. 10.13 und 10.14 werden im Maßnahmenplan ergänzt. Darüber hinaus wird auf die Angaben im Textteil sowie auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.</p> <p>2.2.2 Die Einzelbäume und künftig fortfallenden Bäume sind im Bestands- und Konfliktplan dargestellt und nummeriert. Die entsprechende Baumliste findet sich in den Tab. des Kap. 8 im Textteil (Ausgleich von fortfallenden geschützten Gehölzen) und wird in den Plan übernommen.</p> <p>2.3.1 Der Hinweis wird berücksichtigt. In dem Kapitel 8 wird der Hinweis ergänzt, dass eine endgültige Bilanzierung des ggf. notwendigen Ausgleichs/Ersatzes, der durch die Überplanung auf den Baugrundstücken zu beseitigenden, nach Baumschutzsatzung HRO und /oder nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume, erst in der Baugenehmigungsphase erfolgt und ein entsprechender Baumfällantrag beim Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege (ASNL) einzureichen ist.</p> <p>2.3.2 Eine Ersatzaufforstung kostet derzeit durchschnittlich 15-20.000 € netto/ha + ggf. Flächenankauf. Genauere Angaben können erst mit Durchführung der Maßnahme vom Forstamt gemacht werden. Diese Angaben werden im Kap. 9 ergänzt.</p> <p>2.3.3 Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt. Das „höherwertige Biotop“ muss allerdings differenziert betrachtet werden, schließlich handelt es sich um ein technisches Bauwerk, dass nicht natürlich gewachsen, sondern als statisches, lineares Element erscheint, dass begrünt wurde.</p> <p>2.3.4 Der Hinweis wird berücksichtigt und das Kap. ergänzt.</p>
---	--

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 6 6-5	TÖB Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
-------------------	---	-------------	---------------	---------------------------

Bedenken und Anregungen

während der Bauausführung zu minimieren. Da die tatsächliche Durchwurzelung der Baugrube im Bereich der Baumstandorte erst mit der Öffnung des Bauraumes festgestellt werden kann, ist ein öffentlich bestellter und vereidigter Baumsachverständiger durch den Vorhabenträger zu beauftragen, der die Baumaßnahmen im Bereich der Baumstandorte während der gesamten Bauphase begleitet und dokumentiert. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen (der geplanten Fahrbahnaufweitung) festgestellt werden, dass der Erhalt eines Alleebaums nicht möglich ist, ist das Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, Am Westfriedhof 2, 18059 Rostock unverzüglich zu informieren und durch den Erschließungsträger eine separate naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung beim AfSNL zu beantragen. Da es sich um eine gem. § 19 NatSchAG M-V geschützte Allee handelt, ist im Falle einer notwendigen Baumfällung eine Verbandsbeteiligung entsprechend § 63 BNatSchG / § 30 NatSchAG M-V durch das AfSNL einzuleiten. Entsprechend § 30 Abs. 2 NatSchAG M-V ist bei einer Verbandsbeteiligung mit einer Mindestdauer von 6 Wochen zu rechnen.“

2.3.5 Die Werte der KFÄ in den Tabelle Planstraße D (S.30) und Fuß- und Radweg/Haveriestraße (S. 31) sind zu prüfen. Die Gesamtfläche der herbeigeführten Eingriffe durch die Herstellung der Erschließungsanlagen (S. 31 unten) ist ebenfalls zu prüfen und ggf. anzupassen. Die Zuordnungsfestsetzung ist ggf. entsprechend anzupassen.

2.3.6 Der Wert der anteiligen Zuordnung der externen Ersatzaufforstung für die Erschließungsanlagen (zweite Tabelle S. 37) weicht von der festgesetzten Zuordnungsfestsetzung (3.567 m²) TF 10.15 ab. Die Werte sind abzugleichen.

2.3.7 Der aufgelistete Flächenbedarf für den Verkehrsberuhigten Bereich Planstr. D erscheint sehr gering, dieser ist zu prüfen. Die Angabe weicht ab zum Wert in der Begründung, Tabelle S. 42.

2.3.8 In der Liste der eingriffsrelevanten Biotoptypen (u.s. Tabelle S. 15) sollte der Biotoptyp Hybridpappelbestand (WYP – 1.11.1) ergänzt werden.

2.3.9 Hinweise zu Pflanzlisten (S.25/26): Im ersten Satz sollten die Maßnahmen GM 4 und GM 6 ebenfalls aufgelistet werden, da für diese Maßnahmen lt. Textlichen Festsetzungen auch die Pflanzlisten gelten.

2.3.10 Das angegebene KFÄ für die Ersatzaufforstung (hier: 57.440) im letzten Satz S. 36 weicht von dem Wert aus der darüber stehenden Tabelle (29.053) ab. Der Wert ist abzugleichen.

2.3.11 Bei der textliche Beschreibung GM8 (S. 39) weicht die Angabe der Pflanzqualität von 3xv zu der in den Textlichen Festsetzungen des B-Plans und der Beschreibung des Maßnahmenplans (GOP) (4 xv) ab. Hier sollten die Angaben abgeglichen werden.

2.3.12 In dem Kapitel 9 „Kostenschätzung“ sollten Kosten für die Unterhaltungspflege des Spielplatzes berücksichtigt werden (sh. Hinweis 1.3.6)

3. Artenschutzfachbeitrag
 Der Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ in Rostock-Kassebohm (Stand 23.05.2017) wurde geprüft. Das Prüfprotokoll mit dem Az (UNB): 6713AS013_17 ist beigefügt.
 Die unter Punkt 6. „Hinweise“ aufgelisteten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Festsetzungen aufzunehmen.

U. Fischer-Gäde
 24.12.

Dr. Ute Fischer-Gäde

Behandlung

2.3.5 Die Werte wurden überprüft und korrigiert. Dadurch ergibt sich ein etwas höheres Kompensationserfordernis. Die Zuordnungsfestsetzung wurde angepasst.

2.3.6 Die KFÄ werden korrigiert und die anteilige Zuordnung geändert.

2.3.7 Der Flächenbedarf wurde überprüft, eine Abweichung zur Tabelle in der Begründung kann nicht nachvollzogen werden. Das Kompensationserfordernis berücksichtigt die bereits größtenteils versiegelten Flächen.

2.3.8 Der Hinweis wird berücksichtigt.

2.3.9 Der Hinweis wird berücksichtigt.

2.3.10 Die KFÄ werden auf 29053 korrigiert. Der Wert 57440 stammte versehentlich noch aus der Gesamtüberplanung der Teilbereiche 1 und 2.

2.3.11 In der Beschreibung GM 8 wird der Wert auf 4xv korrigiert.

2.3.12 Der Hinweis wird berücksichtigt, ebenfalls werden die Kosten für die im Süden herzustellende öffentliche Grünfläche in einer Breite von 10 m in Abgrenzung zum vorhandenen Wohngebiet Kassebohm ergänzt, die mit dem Amt für Stadtgrün abgestimmt worden ist. Dazu wurde die textl. Festsetzung Nr. 10.8 entsprechend ergänzt.

3. Das Prüfprotokoll wird nachfolgend in die Abwägung eingestellt.
 Die im Teilbereich 1 erforderlichen Artenschutzmaßnahmen sind im Teil B bereits festgesetzt worden. Der Artenschutzfachbeitrag enthält darüber hinaus Maßnahmen für den Nordteil des B-Plan-Gebietes (Teilbereich 2), der hier nicht relevant ist, sowie für bereits umgesetzte Maßnahmen (Eidechsenhabitat Kassebohm, Fledermaus-Winterquartier, Anbringen von Fledermaus- und Brutvogelkästen...).

Im Rahmen der B-Planung wurde abgestimmt, nur die für diesen Planteil künftig noch erforderlichen Maßnahmen in den Teil B Text aufzunehmen.

Die Anregungen werden weitgehend berücksichtigt.

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 6
 6-6

TÖB
 Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege

Postausgang

Schreiben vom

Posteingang
 18.12.2017

Bedenken und Anregungen

Behandlung

Prüfprotokoll (Bauleitplanungen)
 Bearbeiter: *Uwe Hermanns*
 Az (UNB): *6713AS013_17*
Abnahme artenschutzrechtlicher Auseinandersetzungen
 Planung: *„Bebauungsplan 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ in Rostock-Kassebohm*
 Planungssträger: *Hansestadt Rostock*
 Verfasser Artenschutzfachbeitrag: *„Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Dipl.-Ing. Björn Russow*
 Artenschutzrechtliche Auseinandersetzung vom: *23.05.2017*

1. Datenbasis, Vollständigkeit und Prüffähigkeit

Artengruppe	Artenchutzrechtliche Auseinandersetzung			Prüfrelevante Unvollständigkeit der vorgelegten Unterlagen / Ermittlungen ...	
	Zurefendendes ankreuzen	Relevanzprüfung	Potentialabschätzung	Erfassung/Kartierung	Nicht betrachtete Arten oder Artengruppen
Vögel				X	
Säugetiere (Fledermäuse)	X			X	
Reptilien				X	
Amphibien				X	
Fische		X			
Schmetterlinge		X			
Käfer		X			
Libellen		X			
Weichtiere		X			
Pflanzen		X			

Die vorgelegte Auseinandersetzung war prüffähig. (weiter mit 2.) Die vorgelegte Auseinandersetzung war nicht prüffähig. (weiter mit 3.1. oder 3.5)

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vorgelegte Auseinandersetzung prüffähig war.

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 6 6-7	TÖB Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
-------------------	---	-------------	---------------	---------------------------

Bedenken und Anregungen

Bedenken und Anregungen	Behandlung																																
<p>2. Behördliche Prüfung und Abgleich mit dem vorliegenden Erkenntnisstand Folgende Mängel wurden vor dem Hintergrund des in der zuständigen Behörde vorliegenden Erkenntnisstandes festgestellt:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Lfd. Nr.</th> <th style="width: 15%;">Verbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, Nr.</th> <th style="width: 15%;">Arten / Artengruppe</th> <th style="width: 55%;">Prüfung des Vorliegens der Verbotstatbestände sowie der Eignung der CEF- und Vermeidungsmaßnahmen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table> <p>Im Übrigen sind keine inhaltlichen oder rechtlichen Mängel erkennbar. (weiter mit 3.)</p> <p>3. Prüfergebnis (zutreffendes ankreuzen) Die Prüfung der vorgelegten artenschutzrechtliche Auseinandersetzung sowie der Abgleich mit dem der zuständigen Behörde vorliegenden Erkenntnisstand hat folgendes Ergebnis:</p> <p>3.1. <input type="checkbox"/> Die vorgelegte artenschutzrechtliche Auseinandersetzung war nicht prüffähig. Die unter 1. genannten prüfrelevanten Unvollständigkeits sind abzuarbeiten und die artenschutzrechtliche Auseinandersetzung erneut vorzulegen. (weiter mit 4.1.)</p> <p>3.2. <input type="checkbox"/> Die Planung führt bei Realisierung der einzelnen Vorhaben voraussichtlich nicht zum Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (weiter mit 4.2.)</p> <p>3.3. <input checked="" type="checkbox"/> Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann durch geeignete Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen auf Planungsebene ausgeschlossen werden. (weiter mit 4.3.)</p> <p>3.4. <input type="checkbox"/> Für folgende mit der Planung verbundenen Maßnahmen kann laut Erkenntnisstand der Behörde auch unter Berücksichtigung der in der artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht sicher ausgeschlossen werden.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Lfd. Nr. gemäß Nr. 2</th> <th style="width: 85%;">Begründung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">2</p>	Lfd. Nr.	Verbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, Nr.	Arten / Artengruppe	Prüfung des Vorliegens der Verbotstatbestände sowie der Eignung der CEF- und Vermeidungsmaßnahmen																					Lfd. Nr. gemäß Nr. 2	Begründung							<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Eintreten von Verbotstatbeständen durch geeignete Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen ausgeschlossen werden kann.</p>
Lfd. Nr.	Verbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, Nr.	Arten / Artengruppe	Prüfung des Vorliegens der Verbotstatbestände sowie der Eignung der CEF- und Vermeidungsmaßnahmen																														
Lfd. Nr. gemäß Nr. 2	Begründung																																

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 6 6-8	TÖB Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
-------------------	---	-------------	---------------	---------------------------

Bedenken und Anregungen Behandlung

Für den Planungsträger bestehen folgende Möglichkeiten:
 a) Überarbeitung des Maßnahmekonzeptes und Durchführung vollständig geeigneter Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen (erneute Prüfung der artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung)
 b) Beantragung der Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung mit Nachweis des Vorliegens der Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG (weiter mit 4.4.)
 3.5 (nur bei Planungen, deren Vorhaben weitere Planungs- oder Genehmigungsschritte mit obligatorischer artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung erfordern) Abschluss der artenschutzrechtlichen Prüfung unter Beachtung dieses Prüfergebnisses im Rahmen anschließender Verfahrensschritte, z.B. Bebauungsplan, Vorhabengenehmigung (erneute Prüfung der artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung)

Hinweis zu den Möglichkeiten des Planungsträgers:
 Soweit die Prognose des Eintretens der Verbotstatbestände auf einer Potentialabschätzung beruht, besteht zwar artenschutzrechtlich die Möglichkeit, vor Durchführung der konfliktthaltigen Maßnahme selbst die konkrete Erfassung nachzuholen. Die zur Planrechtfertigung erforderliche Rechtssicherheit über die Vollzugsfähigkeit der Planung ist damit zum Erfassungszeitpunkt jedoch nicht gegeben.

4. Verfahrensfolgen

- 4.1. Die Vollzugsfähigkeit der Planung kann angesichts prüfrelevanter Unvollständigkeit der bisher vorgelegten artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung nicht bestätigt werden.
- 4.2. keine Festsetzung von artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- oder Begleitmaßnahmen in der Bauleitplanung
- 4.3. Aufnahme folgender Festsetzungen in die Bauleitplanung:
 Festsetzung der Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung
 Festsetzung der ergänzend zur artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung erforderlichen Auflagen gemäß Nr. 5 dieses Prüfprotokolls
 Festsetzung der Maßnahmen zur Gewährleistung der dauerhaften Artenschutzfunktionen (Sicherung der Maßnahmen und Monitoring)
- 4.4. Beantragung der Inaussichtstellung einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten auf der Ebene der Planung bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde

5. Ergänzend erforderliche Auflagen für die Festsetzung der Planung

Lfd. Nr. gemäß Nr. 2	Auflage	Begründung

Die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen sind im Teil B bereits festgesetzt worden. Der Artenschutzfachbeitrag enthält darüber hinaus Maßnahmen für den Nordteil des B-Plan-Gebietes (Teilbereich 2), der hier nicht relevant ist, sowie für bereits umgesetzte Maßnahmen (Eidechsenhabitat Kassebohm, Fledermaus-Winterquartier, Anbringen von Fledermaus- und Brutvogelkästen...).

Im Rahmen der B-Planung wurde abgestimmt, nur die für diesen Planteil künftig noch erforderlichen Maßnahmen in den Teil B Text aufzunehmen.

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 6 6-9	TÖB Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
-------------------	---	-------------	---------------	---------------------------

Bedenken und Anregungen

<p>6. Hinweise</p> <p>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme 1</p> <p>Brutvögel: alle artenschutzrelevanten Arten Abbruchmaßnahmen sowie Flächenberäumungen sind für den Zeitraum zwischen 15. September und 1. März vorzunehmen bzw. zu beginnen. Sollten die Abbruchzeiten in die Brutperiode der einheimischen Vogelarten hinein reichen, ist durch Vergrämungsmaßnahmen sicher zu stellen, dass keine Brutplätze im Baubereich besetzt werden.</p> <p>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme 2</p> <p>Fledermäuse und heimische Brutvögel Einsatz einer ökologischen Baubegleitung bei gebäudeumbauten und -abbrüchen sowie bei Flächenberäumung während der Brutzeit der einheimischen Vogelarten.</p> <p>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme 3</p> <p>Fledermäuse und heimische Brutvögel Freihalten des behölbständigen Walls östlich der neuen Molkerei von Wegen und Besuchern, Abpflanzen des Traufbereiches mit dicht schließenden Sträuchern.</p> <p>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme 4</p> <p>Singvögel Ersatz von Bruthabitaten der Brutvogelarten mit mehrjähriger Nutzung der Fortpflanzungsstätten im Verhältnis 1:2, insg. 68 Stück (48 Stk. Planteil Nord, 20 Stk. Planteil Süd). (Blaumeise 8 Stk., Haussperling 30 Stk., Kohlmeise 4 Stk., Hausrotschwanz 6 Stk., Mehlschwalbe 2 Stk., Gartenrotschwanz 12 Stk. und Bachstelze 6 Stk.)</p> <p>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme 5</p> <p>Fledermäuse Ersatz von Sommer- und Zwischenquartieren/Insulen; Installation von künstlichen Quartierstrukturen als Kästen, Bausteine, Pannelle im Verhältnis 1:5, insg. 35 Stück (30Stk. Planteil Nord, 5 Stk. Planteil Süd).</p> <p>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme 6</p> <p>Fledermäuse Ersatz von Winterquartierstrukturen durch die Errichtung eines Ersatzwinterquartiers (Planteil Nord).</p> <p style="text-align: right;">4</p>	<p>Behandlung</p> <p>Die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen sind im Teil B bereits festgesetzt worden. Der Artenschutzfachbeitrag enthält darüber hinaus Maßnahmen für den Nordteil des B-Plan-Gebietes (Teilbereich 2), der hier nicht relevant ist, sowie für bereits umgesetzte Maßnahmen (Eidechsenhabitat Kassebohm, Fledermaus-Winterquartier, Anbringen von Fledermaus- und Brutvogelkästen...).</p> <p>Im Rahmen der B-Planung wurde abgestimmt, nur die für diesen Planteil künftig noch erforderlichen Maßnahmen in den Teil B Text aufzunehmen.</p>
---	--

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 6 6-10	TÖB Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
--------------------	---	-------------	---------------	---------------------------

Bedenken und Anregungen

Bedenken und Anregungen	Behandlung
<p>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme 7 Fledermäuse Freihalten von Flugkorridoren von Bebauung und Beleuchtung als Verbindung zwischen Sommerquartieren und Nahrungsgebieten an der Wamow (Planteil Süd; textliche Festsetzung).</p> <p>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme 8 Zauneidechse Herstellung eines Zauneidechsenhabitats am Südrand des Wohngebietes Kassebohm.</p> <p>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme 9 Amphibien Abfangen und Umsiedeln von Amphibien aus dem Regenrückhaltebecken auf dem Gelände der Neuen Molkerei.</p> <p>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme 10 Beleuchtungen Bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen sind zum Schutz der Fledermäuse nur umweltverträgliche Lichtquellen wie Natriumdampfampfen einzusetzen. Die Leuchtkörper müssen nach unten abstrahlen.</p> <p>Rostock, den 12.12.2017</p> <p style="text-align: right;"><i>H. Hermanns</i> Bearbeiter: Uwe Hermanns</p> <p style="text-align: right;">5</p>	<p>Die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen sind im Teil B bereits festgesetzt worden. Der Artenschutzfachbeitrag enthält darüber hinaus Maßnahmen für den Nordteil des B-Plan-Gebietes (Teilbereich 2), der hier nicht relevant ist, sowie für bereits umgesetzte Maßnahmen (Eidechsenhabitat Kassebohm, Fledermaus-Winterquartier, Anbringen von Fledermaus- und Brutvogelkästen...).</p> <p>Im Rahmen der B-Planung wurde abgestimmt, nur die für diesen Planteil künftig noch erforderlichen Maßnahmen in den Teil B Text aufzunehmen.</p>

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 8 8-1	TÖB Amt für Umweltschutz	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 13.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>Zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ – Teilbereich 1 ergeben sich unsererseits keine neuen bzw. ergänzenden Hinweise oder Anforderungen. Die Belange des Amtes für Umweltschutz wurden bereits in den vorangegangenen Beteiligungsschritten der Fachämter (u.a. Vorbereitung/Mitzeichnung B-Planentwurf) berücksichtigt und sind in den vorliegenden Entwurf eingegangen.</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Amtes für Umweltschutz berücksichtigt worden sind.</p>		

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 9 9-1	TÖB Amt für Verkehrsanlagen	Lfd. Nr. 9 9-1	TÖB Amt für Verkehrsanlagen	Lfd. Nr. 9 9-1
-------------------	--------------------------------	-------------------	--------------------------------	-------------------

Bedenken und Anregungen	Behandlung
--------------------------------	-------------------

<p>Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ – Teilbereich 1 - Stellungnahme zur Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öff. Belange -</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die ehemalige L 191 trägt inzwischen die Bezeichnung L 39. Bitte in der gesamten Begründung ändern.</p> <p><u>zu Pkt. 2.2.2 Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur</u></p> <p>Folgende Aussage ist zu korrigieren:</p> <p><i>Während mit dem Haltepunkt Kassebohm eine gute Verbindung zum Bahn- bzw. S-Bahnnetz besteht, ist eine Bushaltestelle nur in größerer Entfernung im Wohngebiet Kassebohm bzw. an der Tessiner Straße vorhanden.</i></p> <p>Eine Schienenanbindung erfolgt über den Haltepunkt Kassebohm, welcher sich in ca. 500 m Entfernung befindet. Dieser wird jedoch nur von der Regionalbahn RB 12 einmal stündlich bedient. Der S-Bahn-Verkehr in Richtung Seehafen wurde bereits im Dezember 2012 eingestellt. Das Angebot entspricht damit nicht dem Mindestbedienstandard und kann nicht als gut bezeichnet werden.</p> <p>Gleiches gilt für die Haltestellen des Regionalbusverkehrs, welche an der Neubrandenburger Straße liegen und von der Buslinie 113 Montag bis Freitag ca. stündlich bedient werden. Eine weitaus häufigere Bedienung bieten die Haltestellen, die von der Rostocker Straßenbahn AG bedient werden. Die Bushaltestellen Weißes Kreuz und Zu den Söllen (im Wohngebiet Kassebohm) liegen im Mittel 800 bzw. 500 Meter vom Wohngebiet entfernt. Die Bedienung erfolgt mindestens alle 20 Minuten. Das Gebiet gilt somit entsprechend Nahverkehrsplan Mittleres Mecklenburg/Rostock als erschlossen.</p> <p><u>zu Pkt. 3.4 Verkehrserschließung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kfz-Verkehr: An den beiden vorhandenen Zufahrten sind gemäß vorliegendem Verkehrsgutachten der Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH vom 16. August 2017 zur Gewährleistung einer ausreichenden Leichtigkeit des Verkehrsflusses im Zuge der Neubrandenburger Straße bauliche Maßnahmen in Form von aufgeweiteten Aufstellbereichen für Linksabbieger in das Plangebiet hinein erforderlich. Diese sind sowohl textlich als auch in der Darstellung im Teil A – Planzeichnung zu berücksichtigen. - Ruhender Verkehr: Am 11. Oktober 2017 wurde durch die Bürgerschaft der HRO eine neue Stellplatzsatzung beschlossen und durch das Amts- und Mitteilungsblatt der HRO (Städtischer Anzeiger Nr. 23) am 15. November öffentlich bekanntgemacht. Auf Seite 29 der Begründung ist im ersten Satz unter dem Punkt Ruhender Verkehr das Wort „Stellplatzschlüssel“ mit „Richtzahlentabelle“ zu ersetzen. <p>Auf Seite 30 der Begründung folgender Satz zu streichen:</p> <p style="font-size: small;">u:\@planung\mittele@brinckmansdorf\@b-plangebiete\alte molkerei\sn_61_b_plan.doc</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Die Begründung wird im Kap. 3.4 entsprechend geändert. Dazu wird ausgeführt, dass der Stadt an einem Ausbau des ÖPNV im Plangebiet entsprechend dem Mobilitätsplan Zukunft gelegen ist. Dazu sind Maßnahmen außerhalb des B-Plan-Verfahrens erforderlich.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet entsprechend Nahverkehrsplan Mittleres Mecklenburg/Rostock als erschlossen gilt.</p> <p>Die Aufstellbereiche für Linksabbieger werden entsprechend der Erschließungsplanung im Plan und in der Begründung berücksichtigt und wurden mit dem Amt für Verkehrsanlagen, dem Amt für Stadtplanung sowie dem Amt für Stadtgrün abgestimmt.</p> <p>Die Anregung wird im Kap. 3.4 und in den Hinweisen entsprechend berücksichtigt. Entsprechend der neuen Stellplatzsatzung und dem Bedarf an öffentlichen Stellplätzen wurden zusätzliche öffentliche Stellplätze in den Straßenquerschnitten berücksichtigt, so dass insgesamt ca. 110 öffentl. Stellplätze realisiert werden können.</p>
--	--

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 9 9-2	TÖB Amt für Verkehrsanlagen	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>„Entgegen der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock (s. Hinweis F auf dem Plan) ist auch für Gebäude mit Altenwohnungen 1 Stellplatz je Wohnung herzustellen.“ und durch folgende Formulierung zu ersetzen: „Entgegen der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock (s. Hinweis F auf dem Plan) ist auch für Mehrfamilienhäuser mit Wohneinheiten < 50 m² 1 Stellplatz je Wohnung herzustellen.“</p> <p>Grund ist, dass mit der neuen Stellplatzsatzung das Altenwohnen nicht mehr separat geführt wird, sondern nun unter „Einfamilienhäuser“ und/oder „Mehrfamilienhäuser“ fällt.</p> <p>- ÖPNV: siehe zu Pkt. 2.2.2 und ergänzend dazu: Da für das Gebiet keine eigene ÖPNV-Bedienung durch die Hansestadt Rostock erfolgen wird, ist auf das vorhandene Nahverkehrsangebot zu verweisen. Demzufolge ist sicherzustellen, dass die beiden Haltestellen Zu den Söllen und Weißes Kreuz fußläufig optimal aus dem Wohngebiet zu erreichen sind. Das setzt einen direkten, beleuchteten Gehweg voraus.</p> <p>- Fuß- und Radwege: Der parallele Geh-/Radweg zur L 39 ist in erster Linie eine wichtige Verbindung in Richtung Weißes Kreuz/Stadtzentrum der HRO.</p> <p><u>zu Punkt 3.6.5 Straßenbeleuchtung:</u></p> <p>Es sind Abstimmungen mit dem <i>Amt für Verkehrsanlagen</i> und den Stadtwerken Rostock zu führen. Die Hinweise und Forderungen der Projektierungsvorschrift für Beleuchtungsanlagen des Amtes für Verkehrsanlagen der Hansestadt Rostock sind zu beachten. Es sollen LED-Leuchten eingesetzt werden.</p> <p><u>Planzeichnung:</u></p> <p>Die gemäß Verkehrsgutachten der Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH vom 16. August 2017 erforderlichen Aufstellbereiche für Linksabbieger in das Plangebiet hinein sind bei der Darstellung und Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen an den beiden Zufahrten zu berücksichtigen.</p> <p><u>Textfestsetzungen:</u></p> <p>Im Teil B – Text ist der Punkt 6.2 zu streichen: „Entgegen der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock (s. Hinweise) ist auch für Gebäude mit Altenwohnungen 1 Stellplatz je Wohnung herzustellen.“ und durch folgende Formulierung zu ersetzen: „Entgegen der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock (s. Hinweise) ist auch für Mehrfamilienhäuser mit Wohneinheiten < 50 m² 1 Stellplatz je Wohnung herzustellen.“ Der Grund ist der gleiche, wie oben beschrieben.</p> <p>Der Hinweis F ist aufgrund der neuen Stellplatzsatzung umzuformulieren: „Es gilt die „Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeiträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung)“, beschlossen durch die Bürgerschaft am 11. Oktober 2017 (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 23 vom 15. November 2017).</p>  <p>Heiko Tiburtius</p>		<p>Die Anregung wird im Kap. 3.4 und im Teil B-Text Nr. 6.2 entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung wird im Kap. 3.4 entsprechend geändert Eine Gehwegbeleuchtung ist vorgesehen.</p> <p>Der Hinweis wird im Kap. 3.4 der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Art der verwendeten Lampen wird im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt. Die Verwendung von LED-Leuchten oder Natriumdampflampen ist bereits Bestandteil der Planung.</p> <p>Die Aufstellbereiche für Linksabbieger werden entsprechend der Erschließungsplanung im Plan berücksichtigt</p> <p>Die textliche Festsetzung wird entsprechend geändert.</p> <p>Der Hinweis F wird entsprechend geändert.</p> <p>Die Anregungen werden berücksichtigt.</p>		

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 10 10-1	TÖB Deutsche Telekom Technik GmbH	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 20.11.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die o. g. Planung haben wir keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken. Im von Ihnen angezeigten Planungsbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Lageplan). Eine Beschädigung unserer Anlagen muss unbedingt ausgeschlossen werden.</p> <p>Wir werden zu gegebener Zeit zu der noch entstehenden Infrastruktur im Bebauungsplan detaillierte Stellungnahmen abgeben.</p> <p>Generell sind wir an einer koordinierten Erschließung des B-Planes sehr interessiert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes (sollte ein Ausbau des Bebauungsplanes mit Infrastruktur der Telekom vom Erschließungsträger gewünscht werden) sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost, PTI 23 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Ansprechpartner in unserem Hause für eventuelle Rückfragen oder Absprachen bzw. eine</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung bestehen. Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Weitere Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.</p>		

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 10 10-2	TÖB Deutsche Telekom Technik GmbH	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 20.11.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>Erschließungsvereinbarung ist der Fachreferent Herr Jens Bolsewig, erreichbar per Telefon unter 030-835379501 oder 0170-4592662 bzw. per E-Mail unter j.bolsewig@telekom.de . Benötigt würden in diesem Fall die Ausbauplanunterlagen (Parzellierungsplan, Straßenbaupläne usw.) in digitaler Form. Den Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung sehen wir als notwendig an.</p> <p>Eigene Bauvorhaben der Telekom in dem genannten Bereich sind momentan nicht geplant.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i. A. Michael Höhn <small>Digital unterschrieben von Michael Höhn DN: o=DITAG, ou=Personen, ou=Employee, ou=C.611077, cn=Michael Höhn, email=Michael.Hoehn@telekom.de Datum: 2017.11.20 09:08:51 +0100</small></p>		<p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Weitere Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.</p>		

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 11 11-1	TÖB Abteilung Bauordnung	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
---------------------	-----------------------------	-------------	---------------	---------------------------

Bedenken und Anregungen

Behandlung

Aktenzeichen: 03174-17

Vorhaben: Anforderung Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 12.W.188 "Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße" - Teilbereich 1

Bauort: Rostock, Neubrandenburger Str.

Gemarkung: Flurbez.II

Flur:

Flurstück:

hier: Ihr Schreiben vom 10.11.2017

Stellungnahme:

Folgende Hinweise möchte ich zum B-Plan geben:

1. Die Nennung der Landesbauordnung in der Präambel auf dem Plan und unter Ziffer 2.1 der Begründung ist unterschiedlich. Dies ist auf Übereinstimmung zu bringen.
2. Im Plan ist unter Ziffer 6.1 und in der Begründung auf Seite 20 oben Bezug auf Stellplätze für Altenwohnungen gem. Stellplatzsatzung genommen worden. Da die Hansestadt seit November dieses Jahres eine neue Stellplatzsatzung hat, ist die Aktualität zu prüfen und ggf. zu ändern.
3. Der Hinweis F im Plan ist zu aktualisieren. (Stellplatzsatzung)
4. Festsetzung 1.2: Der Bedarf an Kindertagesplätzen im B-Plan-Gebiet ist variabel und zum Zeitpunkt der Bauantragstellung nicht prüfbar. Insofern läuft diese Festsetzung ins Leere und wäre zu streichen.
5. Festsetzung 12.8: Die Untere Bauaufsichtsbehörde kann aus zeitlichen und personellen Gründen nur begrenzt gegen Verstöße von Festsetzungen im B-Plan-Gebiet ordnungsbehördlich vorgehen. Bei ordnungswidrigen Handeln bzgl.
 - Einbau andersfarbiger Ziegel-Dacheindeckungen wie unglasierte rote, braune anthrazitfarbene oder rote Tonziegel oder Betonpfannen
 - gärten. Anlegen privater Grünflächen,
 - Umkleidung von Stellplätzen von Abfallbehältern
 - Hecken entlang den Planstr. mit einer max. Höhe von 1,25 mist ordnungsbehördliches Handeln gar nicht bzw. nur in Ausnahmefällen möglich.

Freundliche Grüße
im Auftrag


Karen Wölter

1. Die Präambel wird auf die aktuellere Fassung korrigiert.

2. und 3. Die aktuelle Stellplatzsatzung wird in die Planung aufgenommen und die Festsetzungen und Hinweise werden entsprechend geändert.

4. Die Anregung wird berücksichtigt und der Zusatz: „die mindestens den durch das Wohngebiet „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ Teilbereich 1 – verursachten Bedarf abdeckt“ gestrichen.

5. Die örtlichen Bauvorschriften sollen die beabsichtigten Gestaltungskriterien für die künftigen Bauherren definieren, die einzuhalten sind. Der Hinweis, dass bei Verstößen gegenwärtig ggf. nicht in ausreichendem Maße reagiert werden kann, wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 12 12-1	TÖB Abteilung Bauverwaltung und Wohnungswesen	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 13.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>Stellungnahme zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum B-Plan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei“</p> <p>Zur Begründung des o. g. Entwurfes wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Ich verweise auf die Stellungnahme von 60.2 zum Entwurf des B-Planes für den Auslegungsbeschluss vom 08.06.2017. Die dort aufgeführten Bemerkungen haben noch immer Bestand. Eine Kopie der Stellungnahme füge ich als Anlage bei. Darüber hinaus ist anzumerken, dass das auf Seite 36 unter Punkt 4.4.3 „Schutzgebiete und Naturschutzobjekte“ genannte Flurstück 39/1, Flur 12, Gemarkung Rostocker Heide nunmehr unter der Bezeichnung 39/2 fortgeführt wird.</p> <p> Ulrike Wilke</p> <p><u>Anlage:</u> Stellungnahme vom 08.06.2017</p>		<p>Die Stellungnahme wird nachfolgend beachtet.</p> <p>Die Flurstücksbezeichnung wird in Plan und Begründung entsprechend geändert.</p> <p>Die Anregungen werden berücksichtigt.</p>		

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 12 12-2	TÖB Abteilung Bauverwaltung und Wohnungswesen	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 13.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p> Stellungnahme zum Entwurf des B-Planes Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei“ für den Auslegungsbeschluss </p> <p> Zur Begründung des o. g. Entwurfes wird wie folgt Stellung genommen: </p> <p> 1. <u>Auf Seite 14, Punkt 2.2.3 Eigentumsverhältnisse heißt es:</u> </p> <p> „50 % der dazugehörigen Erschließungsstraße gehören den Privateigentümern und werden im Rahmen der Planung nach Fertigstellung der Planstraße D in die öffentliche Hand überführt.“ </p> <p> Es wird der Anschein erweckt, als würde die Überführung der Flächen schon feststehen. Dem ist nicht so. </p> <p> Formulierungsvorschlag: 50 % der dazugehörigen Erschließungsstraße gehören den Privateigentümern und <i>sollen</i> im Rahmen <i>des beabsichtigten Erschließungsvertrages</i> nach Fertigstellung der Planstraße D in die öffentliche Hand überführt werden.“ </p> <p> 2. <u>Auf Seite 41, Punkt 4.6 Grünordnerische Festsetzungen heißt es:</u> </p> <p> „Einzelheiten zu den o.g. Ersatzmaßnahmen sind mit dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege der Hansestadt Rostock zu regeln und vertraglich zu binden.“ </p> <p> An dieser Stelle könnte der Anschein erweckt werden, dass ein separater Vertrag mit dem Amt 67 geschlossen werden soll. Dem ist nicht so. Die Einzelheiten zu den Ersatzmaßnahmen werden im Erschließungsvertrag aufgenommen. Ein separater Vertrag mit dem Amt 67 soll nicht geschlossen werden. </p> <p> Vorschlag: An dieser Stelle sollte aufgenommen werden, dass die in Rede stehenden Ersatzmaßnahmen im beabsichtigten Erschließungsvertrag zu binden sind. </p> <p> 3. <u>Auf Seite 45, Pkt. 7.2 heißt es:</u> </p> <p> „Zur Sicherung der Erschließung und zur Übernahme der Kosten für die Erschließung einschließlich Begrünung und die Artenschutzmaßnahmen wurden entsprechende Verträge zwischen Stadt und dem Eigentümer bzw. Erschließungsträger des Wohngebietes abgeschlossen“ </p>		<p> Die Formulierung wird entsprechend geändert. </p> <p> Die Formulierung wird entsprechend geändert. </p>		

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 12 12-3	TÖB Abteilung Bauverwaltung und Wohnungswesen	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 13.12.2017
---------------------	--	-------------	---------------	---------------------------

Bedenken und Anregungen	Behandlung
-------------------------	------------

Verträge dieser Art wurden mit dem Erschließungsträger bisher nicht abgeschlossen.

Formulierungsvorschlag: „Zur Sicherung der Erschließung und zur Übernahme der Kosten für die Erschließung einschließlich Begrünung und die Artenschutzmaßnahmen *ist beabsichtigt* entsprechende Verträge zwischen Stadt und dem Eigentümer bzw. Erschließungsträger des Wohngebietes abzuschließen“

U. W.
Ulrike Wilke

2.) z. d. A. 60.23

60.23.5	7.6.17 <i>line</i>
60.23	7.6.17 <i>gr</i>

Die Formulierung wird entsprechend geändert.

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 13
13-1

TÖB
Bergamt Stralsund

Postausgang

Schreiben vom

Posteingang
18.12.2017

Bedenken und Anregungen

Behandlung

STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

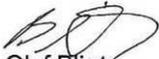
**Bebauungsplan Nr. 12.W.188 "Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße" -
Teilbereich 1 der Hansestadt Rostock**

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie Belange
nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG).

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder
Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände
oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag


Olaf Blietz

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände oder Anregungen vorge-
bracht werden.

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 14 14-1	TÖB Amt für Brandschutz und Rettungswesen	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
---------------------	--	-------------	---------------	---------------------------

Bedenken und Anregungen	Behandlung
--------------------------------	-------------------

Brandschutztechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 12.WA.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ – Teilbereich 1

- 1.1 Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung in den Wohnbereichen sind Löschwasser führende Trinkwasserleitungen in die Ringstraßen (hier: Planstraße C) und Stichstraße (hier: Planstraße D) unter Beachtung der DVGW W405 zu führen. (siehe §§ 3 (1) und 14 LBauO M-V, Begründung zum B-Plan S. 22 Pkt. 3.6.2)
- 1.1.1 Der Abstand zwischen Feuerlöschhydranten sollte 100m nicht überschreiten.
- 1.1.2 Bestimmungen hierzu haben mit dem Amt für Verkehrsanlagen und dem Brandschutz- und Rettungsamt Rostock zu erfolgen. Auf die „Information zur Löschwasserversorgung der AGBF – Bund- vom 16.11.2009“ wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.
- 1.2 Sollte der zweite Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr führen, so müssen, bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, eine mindestens 3 m breite Zu- oder Durchfahrt nebst Aufstellflächen für die Fahrzeuge der Feuerwehr vorgehalten werden. (siehe §§ 3 (1), 5, 14 und 33 LBauO M-V, „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“, Liste der Technischen Baubestimmungen, Anlage 7.4/1)
- 1.2.1 Hierbei gilt es insbesondere bereits in der Planungsphase darauf zu achten, dass grundsätzlich die richtlinienkonforme Möglichkeit besteht, Aufstellung und Anleitung mittels Drehleiter der Feuerwehr z.B. entlang an Gebäudeaußenwänden, über die Aufstellung auf den öffentlichen Verkehrsflächen (Straße) vorzunehmen!!!

 Anmerkung:
 Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ sollte als eingeführte technische Baubestimmung ebenso wie die Landesbauordnung M-V bereits Grundlage in die 1. Planungsphase einbezogen werden, um immer wiederkehrende Probleme in der Planungsphase auszuschließen. **Um Streuung dieser Information im Amt 61 wird gebeten!**

 Planungsseitig bestehen in den ausgewiesenen Wohngebieten WA 1 Abweichungen zur Herstellung richtlinienkonformer Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr (hier: DL 23/12) auf den öffentlichen Verkehrsflächen. Die Abstandswerte zwischen Feuerwehraufstellfläche und einer möglichen zur Straße gerichteten Gebäudeaußenwand an der Baugrenze überschreitet den max. Abstand von 9m deutlich (ggf. Anordnen von Bäumen und Parktaschen auf der gegenüberliegenden Straßenseite); im Eckbereich WA 1 / Kita besteht hingegen völlige Unklarheit (Sicherstellung des 2. Rettungsweges über die DLK 23/12).
- 1.2.2 Im Zusammenhang mit der Sicherstellung des 2. Rettungsweges über die DLK 23/12 bezüglich der Bebauungsfläche WA 1 / Kita wird darauf hingewiesen, dass gleichfalls die Zulässigkeit von Flächenversiegelungen im Zuge der Herstellung von Feuerwehrafahrten und Feuerwehraufstellflächen im Hinblick auf die GRZ zu prüfen ist!
 Im Baugenehmigungsverfahren wäre es bereits zu spät.
Auch hier wird um Streuung dieser Information im Amt 61 gebeten!

Der Hinweis wird beachtet.
 Die Löschwasserversorgung wurde im Rahmen der Erschließungsplanung konkret abgestimmt.
 Der Löschwasserbedarf in den WA von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden wird durch die vorhandene Trinkwasserleitung und neu zu errichtende Hydranten sichergestellt.
 Der ausreichende Brandschutz gemäß Arbeitsblatt W 405 der technischen Regeln des DVGW ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr, insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge, müssen entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr von Aug. 2006 gewährleistet sein.

Sämtliche Anforderungen für die löschwasserseitige Erschließung und die Feuerwehrebewegungsflächen werden bei der Erschließungsplanung und Bauantragstellung beachtet.

Die Hinweise werden beachtet.

Sämtliche Anforderungen für die löschwasserseitige Erschließung und die Feuerwehrebewegungsflächen wurden bei der Erschließungsplanung und werden bei der Bauantragstellung beachtet.

Die Anregung wird beachtet. Es wird eine zusätzliche Festsetzung aufgenommen, dass die Feuerwehraufstellfläche in Schotterrasen auszuführen und nicht bei der Berechnung der GRZ zu berücksichtigen sind.

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 14 14-2	TÖB Amt für Brandschutz und Rettungswesen	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
---------------------	--	-------------	---------------	---------------------------

Bedenken und Anregungen	Behandlung
-------------------------	------------

1.2.3 Kurvenradien für Fahrzeuge der Feuerwehr müssen den Anforderungen der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ entsprechen; Bäume dürfen die Befahrung nicht beeinträchtigen (z.B. Anbindung Planstr. C - D, Planstr. C - Havariestraße).

2. Hinweise

2.1 Grundsätzlich dürfen ruhender Verkehr als auch Bäume die Befahr- und Anleiterbarkeit mittels Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr auch tageszeitlich nicht beeinträchtigen.

2.2 Poller im Zuge von Aufstellflächen und Zufahrten für Fahrzeuge der Feuerwehr müssen mit einer Feuerweherschließung ausgestattet sein, wie z.B. mit einer Schließung nach DIN 3223. (siehe Punkt 7 und 11 der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)

2.3 Es wird vorausgesetzt, dass der Wendehammer Planstraße D freigehalten wird (keine Parkflächenausweisung).

2.4 Für Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und/oder Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr ist der Nachweis durch ein geeignetes Baugrundlabor zu erbringen, dass eine Tragfähigkeit von $E_{v2} \geq 120$ MPa gesichert ist.

Mit freundlichen Grüßen


 Frank Konarski

Anlagen

- Entwurfsauszug Teilbereich1, Stand 14.07.2017 mit rot und grün Eintragungen
 rot = Sicherstellung 2. Rettungsweg über die DLK 23/12
 grün evtl. störende Bäume
- Information zur Löschwasserversorgung der AGBF – Bund- vom 16.11.2009

Die Hinweise werden beachtet.

Der Wendehammer wird freigehalten.

Die Hinweise werden beachtet.

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 14
14-3

TÖB
Amt für Brandschutz und Rettungswesen

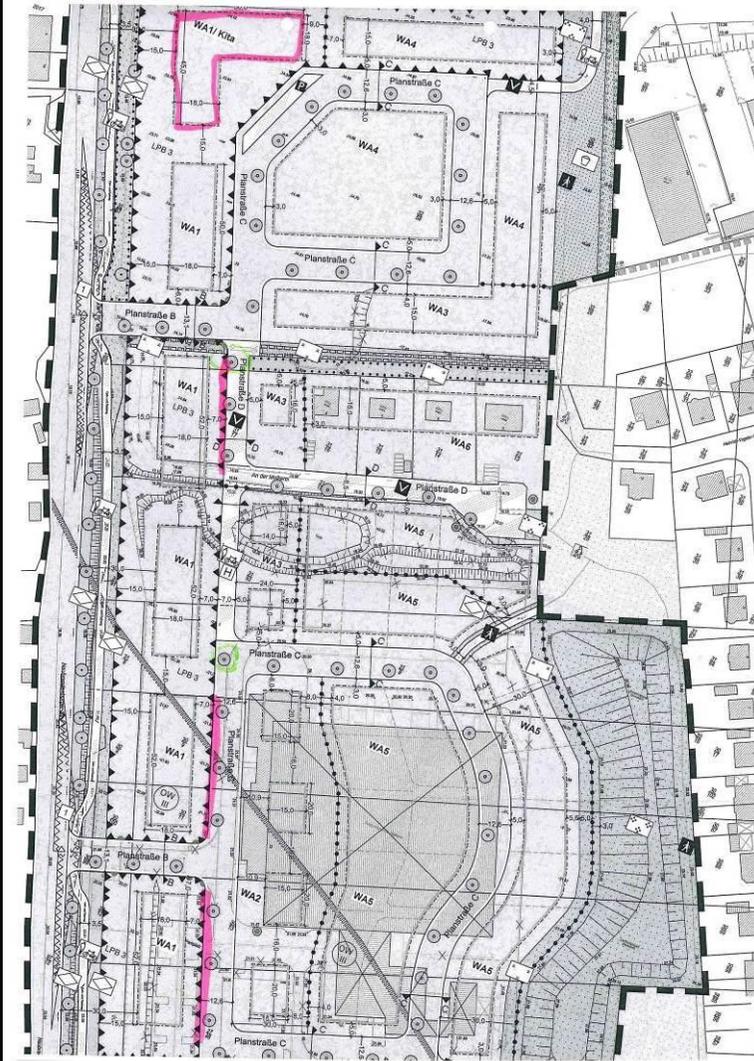
Postausgang

Schreiben vom

Posteingang
18.12.2017

Bedenken und Anregungen

Behandlung



Sämtliche Anforderungen für die löschwasserseitige Erschließung und die Feuerwehrbewegungsflächen wurden bei der Erschließungsplanung und werden bei der Bauantragstellung beachtet.

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 15 15-1	TÖB BUND	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 06.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p> Betreff: Satzung über den B-Plan Nr. 12.W.188 "Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße" - Teilbereich 1 </p> <p> Sehr geehrte Frau Schabehorn, </p> <p> mit Bezug auf Ihr Schreiben vom 16. November bedankt sich der BUND Rostock für die Beteiligung am Verfahren und gibt im Auftrag des BUND MV folgende Stellungnahme ab: </p> <p> Für die Bereitstellung von Wohnbauflächen begrüßt der BUND eine Innenverdichtung mit großzügiger Durchgrünung, insbesondere die Umnutzung von Brachflächen, außerordentlich. Dies ermöglicht eine Anbindung an das Fernwärmenetz und den öffentlichen Nahverkehr. Den Bau von mehrgeschossigen Wohnhäusern begrüßen wir sehr, da diese flächensparend sind und besonders effizient versorgt werden können. Auf eine Einfamilienhausbebauung sollte künftig grundsätzlich verzichtet werden. </p> <p> <u>Bauweise</u> Wir begrüßen eine aufgelockerte Bauweise. Angesichts des hohen Bedarfes an Wohnfläche bei knappen Flächenressourcen fordern wir jedoch ausschließlich mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser bei maximaler Durchgrünung zu bauen. Davon ausgenommen werden sollte im vorliegenden Plangebiet WA3. </p> <p> Rostock hat den Masterplan 100% Klimaschutz beschlossen und sich verpflichtet bis spätestens 2050 emissionsfrei zu sein. Um dieses notwendige Ziel zu erreichen, müssen Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energien in der Bauleitplanung konsequenter verbindlich festgesetzt werden und über privatwirtschaftliche Verträge im Rahmen der Baugenehmigung umgesetzt werden. </p> <p> Anhand der Ausrichtung und Form der Gebäude, der Wärmedämmung und Verschattung sowie der Anbindung an Fern-/Nahwärmenetze kann der Energiebedarf der Gebäude deutlich reduziert und Solarenergie optimal genutzt werden. </p> <p style="text-align: center;"> BUND-Gruppe Rostock im BUND-Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V. Anerkannter Naturschutzverband nach § 59 Bundesnaturschutzgesetz und § 3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) Spendenkonto: Sparkasse Mecklenburg-Schwerin (BLZ, 140 520 00) Konto-Nr. 37 003 3370 Kennwort: BUND Rostock </p>		<p> Es wird zur Kenntnis genommen, dass der BUND das Vorhaben entsprechend der vorliegenden Planung begrüßt. </p> <p> Einfamilien- oder Doppelhäuser können und sollen im Übergang zum Wohngebiet Kassebohm errichtet werden. Auch hierfür besteht eine große Nachfrage in der Stadt. Im Umfeld der vorhandenen Einfamilienhäuser und im Übergang zu Kassebohm sollen aus städtebaulichen Gründen angepasste Bauformen realisiert werden. </p> <p> Die Anregung wird berücksichtigt und das geplante zentrale Heizhaus für die Gebietsversorgung im B-Plan festgesetzt. </p> <p> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. </p>		

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 15 15-2	TÖB BUND	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 06.12.2017
---------------------	-------------	-------------	---------------	---------------------------

Bedenken und Anregungen	Behandlung
--------------------------------	-------------------

Die Gewinnung von Solarenergie kann in die Architektur einfließen, Möglichkeiten zur Speicherung sollten integriert und SmartHome zur Optimierung des eigenen Verhaltens angeboten werden. Bei Dachanlagen zur Solarenergiegewinnung sollten aufgeständerte Anlagen installiert werden - diese lassen sich mit einer Dachbegrünung besser vereinbaren. Der Anblick von Solaranlagen sollte heute nicht mehr als störend angesehen werden.

Die Pläne zu einer nachhaltigen Wärmeversorgung begrüßen wir zwar, angesichts des dramatischen Voranschreitens des Klimawandels und in Verantwortung für unsere Kinder sollte der Anspruch höher sein. Neubauten sollten mittlerweile grundsätzlich Passivhausstandard haben und dies in B-Plänen auch festgesetzt werden. Städte wie Heidelberg, Frankfurt/Main und Ulm machen es vor. Gebäude verbrauchen 40% des gesamten Energiebedarfs und haben ein entsprechend hohes Einsparpotenzial. Bei der Wahl des Gebäudeenergiestandards sollten die Lebenszykluskosten Entscheidungsgrundlage sein. Neubauten haben eine lange Lebensdauer, innerhalb derer sich die Mehrkosten eines Passivhauses in aller Regel amortisieren.

Angesichts der knappen Flächenressourcen einerseits und des hohen Bedarfs an Wohnfläche andererseits sollte auf den Bau von EFH gänzlich verzichtet werden.

Grünflächen
Die Regelung zu Einfriedungen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen begrüßen wir außerordentlich, fordern diesbezüglich aber weitergehende Regelungen: die übliche gärtnerische Nutzung ist mittlerweile unverantwortlich, angesichts eines dramatischen Insektensterbens aufgrund von Lebensraumverlust und dem Einsatz von tödlichen Pestiziden in der freien Landschaft. Stattdessen sollte auf öffentlichen wie auch privaten Grünflächen jeglicher Verzicht von Pestiziden, künstlichen Düngern und Streusalz sowie die Anpflanzung ausschließlich heimischer Baum-, Strauch- und Pflanzenarten im B-Plan festgesetzt werden. Das Anlegen steriler Kies-Gärten sollte untersagt werden. Auf den öffentlichen Grünflächen sollten einheimische und standortgerechte Wildblumenmischungen aus dem Fachhandel (www.naturgarten.org) eingesät werden. Die Wiesen sollten maximal zweimal pro Jahr gemäht und anschließend abgeräumt werden. Das dient nicht nur dem Insekten-, Vogel- und Fledermausschutz, sondern erhöht die Attraktivität von Grünflächen und somit die Erholungsfunktion der Anwohner. Darüber hinaus sollte den Anwohnern der Mehrfamilienhäuser die teilweise gärtnerische Nutzung der Grünflächen ermöglicht werden.

Verkehr
Der drohende Klimawandel erfordert eine nachhaltige Mobilität. Fußgänger, Radverkehr und ÖPNV sollten absolute Priorität haben. Wir begrüßen daher den geplanten attraktiven Fuß- und Radweg entlang der L191, dieser scheint jedoch in Richtung Mühlendamm/ Tessiner Straße nicht durchgängig zu sein. Die Durchgängigkeit muss für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Stadt unbedingt vorhanden sein. Nur so kann der MIV wirksam reduziert werden. Auch wir fordern zudem eine Anbindung des Plangebietes an das städtische Busnetz.

Stellplätze für Fahrräder, E-Bikes und E-Fahrzeuge sollten großzügig angeboten werden. Die Errichtung von E-Tankstellen begrüßen wir sehr. Für Fuß- und Radwege sowie Stellplätze und Nebenflächen fordern wir fugenreich verlegte Pflasterbelege, die mit trittresistenten Kräutern eingesät werden können.

Beleuchtung
LED sind bei der Innen- und Außenbeleuchtung mittlerweile Stand der Technik und sollten ausschließlich Anwendung finden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bauleitplanerisch lassen sich die gewünschten Ziele jedoch nur begrenzt umsetzen. Es wird auf die Vorschriften des GebäudeEnergieGesetzes GEG 2018 bzw. des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG), der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG).im Hausbau verwiesen, die auch ohne B-Plan-Festsetzung gelten.

Im Umfeld der vorhandenen Einfamilienhäuser und im Übergang zu Kassebohm sollen aus städtebaulichen Gründen angepasste Bauformen realisiert werden. Der ausschließliche Bau von Mehrfamilienhäusern würde am Bedarf vorbeigehen. Zu beachten ist, dass hierfür innerstädtische Brachflächenpotential genutzt und keine Flächen neu versiegelt werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der BUND die Regelungen zu den Einfriedungen begrüßt. Bauleitplanerisch lassen sich die gewünschten Ziele nur begrenzt umsetzen. Die Hinweise entsprechen aber weitgehend der Vorgehensweise der städtischen Betriebe. Es wurden in der vorliegenden Planung viele natur- und artenschutzgerechte Festsetzungen getroffen.

Der vorliegende B-Plan kann Regelungen nur innerhalb seines Geltungsbereichs umsetzen. Auf Rad- und Fußwegeverbindungen in die Umgebung wurde besonderer Wert gelegt. Darüber hinaus wird auf den Mobilitätsplan Zukunft (MOPZ) und die neue Stellplatzsatzung der Stadt verwiesen, die die alternativen Verkehrsmittel im Fokus haben.

Die Anwendung von LED-Leuchten ist eine von zwei zulässigen Varianten.

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 15 15-3	TÖB BUND	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 06.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p><u>Klima</u> Energieeffizienz: siehe unsere Forderungen unter Punkt "Bauweise". Dachbegrünung / Fassadenbegrünung: Die vorgeschriebene Begrünung der Tiefgaragen begrüßen wir, fordern dies aber auch für die Wohngebäude. Dach- und Fassadenbegrünung aus heimischen, standortgerechten Arten erfüllt in Städten wichtige Funktionen wie die des Temperaturlausgleichs, der Schadstofffiltration und der Speicherung von Niederschlägen. Darüber hinaus verbessert nicht nur horizontales sondern besonders auch vertikales Grün in der Stadt die Lebensqualität tierischer und menschlicher Bewohner. Dach- und Fassadengrün dient auch der Energieeinsparung. Im Winter können 10% der Wärmeverluste und im Sommer eine Überhitzung des Dachraums vermieden werden. Gründächer verlängern außerdem die Lebensdauer von Dachabdichtungen und lassen sich mit Photovoltaik und Solarthermie gut kombinieren.</p> <p><u>Baumreihen an L191 und entlang der Planstraßen</u> Für eine bessere Widerstandsfähigkeit gegen Klimawandel und Krankheiten sollten die Baumreihen an der L191 und entlang der Planstraßen mit vielfältigen heimischen, standortgerechten Arten bestückt werden. Die Baumscheiben sollten nicht mit Landschaftsrasen, sondern ebenfalls mit Wildblumen (s.o.) eingesät werden. Der Wurzelraum der Bäume kann so ausreichend mit Luft und Wasser versorgt werden. Für die Anwohner ist es wiederum eine Attraktivitätssteigerung und eine Chance Natur in der Stadt zu erleben und zu erfahren.</p> <p>Für die Berücksichtigung unserer Anregungen bedanken wir uns im Voraus. Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Susanne Schumacher</p> <p>Tel.: 0176 21311985 E-Mail: susanne.schumacher@bund.net</p> <p>BUND (Bund für Umwelt & Naturschutz Deutschland) e.V. BUND-Gruppe Rostock Wismarsche Str. 3 18057 Rostock</p> <p>E-Mail: info@bund-rostock.de Internet: www.bund-rostock.de</p>		<p>s. Abwägung dazu.</p> <p>Die Forderung nach vorgeschriebener Dachbegrünung für alle Gebäude wird nicht berücksichtigt. Ein Aspekt der Bauleitplanung ist u.a. auch, ein kostensparendes Bauen oder günstiges Wohnen für breite Bevölkerungsschichten zu ermöglichen. Darüber hinaus sind auch Bauformen mit steiler geneigten Dächern möglich. Diese Aspekte sprechen gegen eine solche Vorschrift.</p> <p>Es ist vorgesehen, die geschützte Lindenalle mit Linden zu ergänzen, um den Alleencharakter zu erhalten. Für die Planstraße sind weitere, diverse Baumarten zulässig. Von einer Regelung zum Bepflanzen der Baumscheiben sieht sie Stadt ab, um hier flexibel zu bleiben.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>		

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 21 21-1	TÖB E.DIS Netz GmbH	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 20.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>Bebauungsplan Nr. 12.W.188" Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Str." - Teilbereich 1 Ihr Schreiben vom 10. November 2017 Reg.-Nr.: Plu/17/37</p> <p>Sehr geehrte Frau Schabehorn,</p> <p>gegen die o.g. Planung bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Im Planungsbereich befinden sich keine Anlagen der E.DIS.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>E.DIS Netz GmbH</p> <p><i>i. A. Bessert</i> Raik Bessert</p> <p><i>K. H. Schurr</i> Karl-Heinz Schurr</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die EDIS keine Bedenken hat und keine Anlagen betroffen sind.</p>		

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 22 22-1	TÖB Eigenbetrieb KOE	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 01.12.2017
---------------------	-------------------------	-------------	---------------	---------------------------

Bedenken und Anregungen	Behandlung
--------------------------------	-------------------

Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ - Teilbereich 1

Zu dem vorliegenden Entwurf des o.g. Bebauungsplanes werden folgende Hinweise gegeben:

Aufgrund der aktuellen Entwicklungen im Bereich der Kinderbetreuung in Horten und Kindertagesstätten sowie der Berücksichtigung der derzeitigen und prognostizierten Kapazitäten der vorhandenen, öffentlichen Schulen im Umkreis, möchten wir dringend auf zukünftige Bedarfe in diesen Bereichen hinweisen, die nicht zwingend im aktuellen Bebauungsplanentwurf berücksichtigt werden müssen, bei der weiteren Umfeldbeplanung jedoch nicht vernachlässigt werden dürfen. Insbesondere die John-Brinkmann-Grundschule im Vogel-Grip-Weg zeigt sich bereits jetzt an der Kapazitätsgrenze. Eine Erweiterung lässt das Grundstück nicht zu. Weiterführende Schulen befinden sich in Innenstadtlage und sind ebenfalls an Ihren Auslastungsgrenzen.

Grundsätzlich begrüßen wir die Berücksichtigung des Bedarfs der Kinderbetreuung in Form einer Kindertagesstätte im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes, möchten aber den aus unserer Sicht ungünstigen Schnitt der Baugrenze anmerken, der eine zeitgemäße Gebäudeplanung zur Betreuung von Kindern nicht zulässt.

Im umliegenden Bereich des Bebauungsplanes hat der kommunale Eigenbetrieb keine Flächen oder Gebäude in der Bewirtschaftung, so dass es diesbezüglich keine weiteren Anmerkungen unsererseits gibt.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.


 Christian Konrad

Das Amt für Schule und Sport attestiert, dass im Plangebiet keine Planung von Schulstandorten erforderlich ist und dass die Beschulung der im Neubaugebiet zu erwartenden Schüler durch die vorhandenen Einrichtungen im Umfeld abgedeckt werden kann. Die Anregung zu Schulstandorten wird jedoch in den künftigen Planungen geprüft.

Die Zustimmung zur KITA wird zur Kenntnis genommen.
 Die Anregung wurde berücksichtigt und das Baufeld für die KITA vergrößert, um eine bessere Gebäudeplanung zu ermöglichen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 23 23-1	TÖB Eisenbahn-Bundesamt	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 23.11.2017
---------------------	----------------------------	-------------	---------------	---------------------------

Bedenken und Anregungen

Behandlung

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Schabehorn,

Ihr Schreiben ist am 17.11.2017 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berührt.

In der Nähe des B-Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Stralsund – Rostock (Strecken Nr. 6322), welche von der DB Netz AG, einer Eisenbahn des Bundes, betrieben wird.

Gegen den B-Plan im Teilbereich 1 bestehen seitens des Eisenbahn-Bundesamtes aus planungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das EBA keine Bedenken hat.

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 23
23-2

TÖB
Eisenbahn-Bundesamt

Postausgang

Schreiben vom

Posteingang
23.11.2017

Bedenken und Anregungen

Behandlung

Hinweis:

1. Eine Schallimmissionsprognose wurde nach der Begründung Punkt 5.3 erstellt. Danach kommt es auch durch den Schienenverkehr nachts zu Überschreitungen des Orientierungswertes nach der DIN 18005. Entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind im Plan getroffen. Rein vorsorglich weise ich darauf hin, dass die vom Betrieb der Bahn ausgehenden Immissionen und Emissionen zu beachten und zu dulden sind. Es bestehen jedenfalls keine Abwehransprüche gegen den Infrastrukturbetreiber.
2. Im Nahbereich des B-Plangebietes ist beim Eisenbahn-Bundesamt ein Planfeststellungsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz für ein Bauvorhaben der DB Netz AG anhängig. Mit Auswirkungen des Vorhabens (Neubau eines Durchlasses) am Haltepunkt Kassebohm auf die Festsetzungen des B-Planes ist allerdings nicht zu rechnen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Schulz

Die Hinweise wurden bereits in der Planung beachtet.

Der Hinweis wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 24 24-1	TÖB EURAWASSER Nord GmbH	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 11.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p> Bebauungsplanes Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei“, Neubrandenburger Straße - Teilbereich </p> <p> Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p> innerhalb des B-Plangebietes befinden sich öffentliche Einrichtungen und Anlagen des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes. Wir weisen darauf hin, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Diese dienen der örtlichen Versorgung und sind somit auch weiterhin erforderlich. Zu Gunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes sind Leitungsrechte festzusetzen.</p> <p> <u>Schmutzwasserentsorgung</u> Die derzeit in Entwicklung stehenden Flächen können schmutzwasserseitig ohne Probleme über das APW Weißes Kreuz entwässern. Das anfallende Schmutzwasser des Plangebietes ist dem Schmutzwassersammler 200 PVC (im Gebiet liegend) zuzuleiten. Ist die Errichtung eines Abwasserpumpwerkes notwendig, ist bei der Standortwahl darauf zu achten, dass es bei den angrenzenden und geplanten Wohnbebauungen zu keiner Geruchs- und Geräuschbelästigung kommt. Dieses gilt auch bei der Anordnung von Druckunterbrecherschächten.</p> <p> <u>Niederschlagswasserentsorgung</u> Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zu versickern. Ist keine Versickerung möglich, ist dieses in einem Baugrundgutachten nachzuweisen. Aus dem Plangebiet können maximal 83 l/s bei einem 2jährlichen Niederschlagsereignis (ca. 119l/(s*ha)) in den Niederschlagswassersammler in der Neubrandenburger Straße abgeleitet werden. Darüber hinaus anfallende Niederschlagswassermengen müssen über geeignete Maßnahmen zurückgehalten und zeitverzögert eingeleitet werden. Um den urbanen Wasserkreislauf so wenig wie möglich zu stören, sind dabei dezentrale Maßnahmen wie Gründächer, Mulden-Rigolen-System, Baumrigolen, offenporige Stellplätze etc. zentralen Retentionsräume vorzuziehen.</p> <p> <u>Löschwasser/Brandschutz</u> Bei der Verlegung neuer Trinkwasserleitungen hat grundsätzlich die Trinkwasserversorgung Vorrang. Dem Mitführen von Löschwasser im öffentlichen Trinkwassernetz wird nur dann zugestimmt, wenn keine anderen Möglichkeiten der Löschwasserbereitstellung bestehen und die dadurch notwendigen Leitungsdimensionierungen zu keinen Qualitätsbeeinträchtigungen führen.</p>		<p> Die Anlagen werden beachtet. Die zentralen Abwasserleitungen zwischen dem WA 3 und dem WA 6 werden durch Leitungsrechte gesichert und erhalten. </p> <p> Der Hinweis zum problemlosen Ableiten des Schmutzwassers wird zur Kenntnis genommen. Die weiteren Abstimmungen mit der EURAWASSER erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung. </p> <p> Eine Versickerung der anfallenden Regenwassermengen ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Das Regenwasser der Dach- und Verkehrsflächen soll daher zentral abgeleitet werden. Das Regenwasser der Dach- und Verkehrsflächen des Wohngebietes wird zwecks Retention in unterirdische Staukanäle eingeleitet. Von diesen Speichern aus erfolgt dann die verzögerte und geregelte Ableitung in den öffentlichen Regenwasserkanal. Die Abstimmungen dazu mit der EURAWASSER sind im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt. </p> <p> Der Löschwasserbedarf in den WA von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ist entsprechend Abstimmung mit der EURAWASSER und dem Amt für Brandschutz durch die Trinkwasserleitung und neu zu errichtende Hydranten sicherzustellen. </p>		

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 24 24-2	TÖB EURAWASSER Nord GmbH	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 11.12.2017
---------------------	-----------------------------	-------------	---------------	---------------------------

Bedenken und Anregungen	Behandlung
--------------------------------	-------------------

Für die Bereitstellung von Löschwasser in der Kategorie Fa (96 m³/h (2 x 48 m³/h)) haben wir in der beiliegenden Skizze die Leitungsdimensionierung mit dem notwendigen Ringschluss dargestellt. Der Ringschluss ist notwendig, um im Brandfall die Trinkwasserversorgung der angeschlossenen Ortslagen abzusichern.

Trinkwasserversorgung

In der Neubrandenburger Straße liegt im Grünstreifen eine Trinkwasserleitung DN 300 PVC, über die das Plangebiet mit Trinkwasser versorgt werden kann. Die Fläche ist im Bebauungsplan entsprechend zu kennzeichnen.

Die Trasse der Leitung darf auf keinen Fall mit Bäumen und starkwüchsigen Gehölzen bepflanzt werden. Der Mindestabstand zwischen Stammachse des Baumes und Rohraußenwand der Versorgungsleitung muss 2,50 m betragen. Kann die Einhaltung der Abstände nicht gewährleistet werden, ist gemäß Merkblatt über Bäume und unterirdische Leitungen und Kanäle (DVGW GW 125, Ausgabe Februar 2013) zu verfahren. Einer Baumpflanzung mit einem Abstand unter 1,50 m stimmen wir nicht zu.

Mit der Erschließung des Plangebietes ist das interne Netz der Altbebauungen anzupassen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

EURAWASSER Nord GmbH



i. V. Thomas Fühl
Leitung Planung/Bau



i. A. Udo Schultz
Leitung Baumanagement

Anlagen
Bestand Wasser und Kanal
Skizze Ringschluss TWL

Die Anlage wird beachtet.

Die Leitung wird im B-Plan dargestellt. Auf ein Leitungsrecht wird hier verzichtet, da die Leitung im Rahmen des Flächentauschs mit der Stadt Rostock und der Neuerschließung verlegt werden soll.
Die Abstimmungen dazu mit der EURAWASSER erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

Die Hinweise werden beachtet.

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 24
24-3

TÖB
EURAWASSER Nord GmbH

Postausgang

Schreiben vom

Posteingang
11.12.2017

Bedenken und Anregungen

Behandlung



B-Plan "Alte Molkerei" in Rostock

Übersicht Bereitstellung Löschwasser in Fa (2 x 48m³/h über 2 h) über das Trinkwassernetz

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 24
 24-4

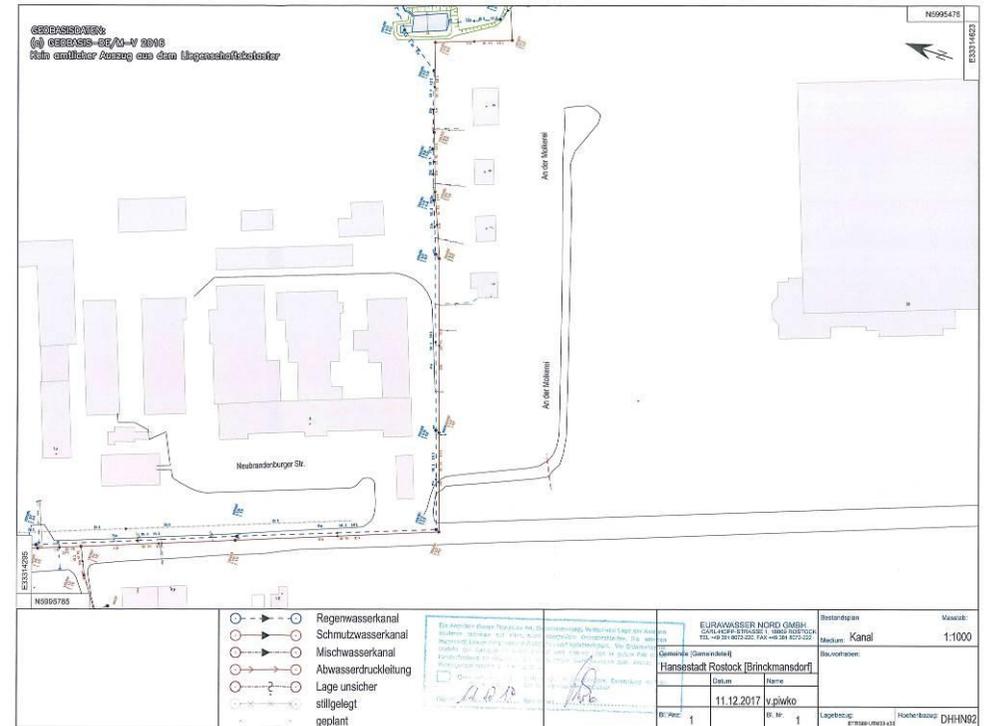
TÖB
 EURAWASSER Nord GmbH

Postausgang

Schreiben vom

Posteingang
 11.12.2017

Bedenken und Anregungen



Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 25 25-1	TÖB Gemeinde Dummerstorf	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 21.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>seitens der Gemeinde Dummerstorf erteilen wir Ihnen die Zustimmung zum o. g. Entwurf vom 14.07.2017.</p> <p>Es werden keine Bedenken, Hinweise und Anregungen vorgebracht.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Axel Wiechmann Bürgermeister</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinde Dummerstorf der Planung zustimmt und keine weiteren Hinweise gibt.</p>		

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 27 27-1	TÖB Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p> Bebauungsplans Nr. 12.WA.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ Teilbereich 1 </p> <p> Sehr geehrte Frau Schabehorn,</p> <p> vielen Dank für die zugesandten Unterlagen. Aus der Sicht der Handwerkskammer OMV gibt es zu diesen Planungen keine Einwände.</p> <p> Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Hauptverwaltungssitz Rostock Abt. Wirtschaftsförderung</p>  <p> Dipl.-Ing. J. Schallwig technischer Berater</p> <p> Durchschrift: Kreishandwerkerschaft Rostock - Bad Doberan</p>		<p> Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Handwerkskammer keine Einwände hat. </p>		

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 31 31-1	TÖB Industrie- und Handelskammer zu Rostock	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 15.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Übersendung der Planungsunterlagen zur Aufstellung des B-Plans Nr. 12.W.188, Teilbereich1, der Hansestadt Rostock im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB. Mit der Planung soll das brachgefallene Gelände der „neuen“ Molkerei an der Neubrandenburger Straße einer neuen Nutzung als Wohnstandort zugeführt werden. Gegen diese Planungsabsicht haben wir keine grundsätzlichen Einwände, da die Schaffung neuen Wohnraums in der Hansestadt Rostock auch aus Sicht der Wirtschaft wichtig ist, um die dringend benötigten Fachkräfte für den Wirtschaftsstandort Rostock gewinnen und halten zu können. Grundsätzlich plädieren wir zwar dafür, brachgefallene Gewerbegrundstücke auch weiterhin einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung zu stellen, da nicht nur Wohn- sondern auch Gewerbegrundstücke in der Hansestadt knapp sind. Der Molkerei-standort in der Neubrandenburger Straße grenzt aber sehr dicht an die Wohnbebauung am Heinrich-Vogeler-Weg in Kassebohm an, der Betrieb der Molkerei war nur nach Anlage eines Lärmschutzwalls im östlichen Teil des Gewerbegrundstücks möglich. Daher halten wir hier die Umwandlung in einen Wohnstandort für vertretbar, zumal es bisher anscheinend keine Interessenten für eine gewerbliche Nachnutzung gab. Gleichzeitig sind aber die Interessen bestehender gewerblicher Nutzungen im Umfeld, d.h. im nordöstlich angrenzenden Gewerbe- bzw. Mischgebiet, zu berücksichtigen. Hier sind die Darstellungen im Kapitel 3.5 Immissionsschutz aus unserer Sicht nicht ausreichend, um eine gerechte Abwägung der Belange nachvollziehen zu können. Die dort noch ansässigen Betriebe, u.a. eine Autowerkstatt und –lackiererei, unterliegen im B-Plangebiet 12.GE.68 bereits jetzt Einschränkungen ihrer zulässigen Lärmemissionen im Rahmen einer Emissionskontingentierung. Die Begründung zum hier vorliegenden Bebauungsplan 12.W.188 führt dazu aus, dass diese Kontingentierung, die mit Rücksicht auf die Wohnsiedlung „Waldeslust“ im Nordosten eingeführt wurde, für den nun geplanten Wohnungsbau nicht ausreichend sei. Eine weitere Reduzierung der Emissionskontingente sei vorzusehen, wenn der Teilbereich 2 zum Bebauungsplan Nr. 12.W.188 aufgestellt wird. Die ansässigen Gewerbebetriebe würden damit aber "nicht unverhältnismäßig eingeschränkt". In der Begründung fehlt aber die Information, welche genauen Emissionskontingente denn vorzusehen sind, bzw. wie hoch die Überschreitung der Richtwerte durch Gewerbelärm an welchen konkreten Immissionsorten im Bebauungsplangebiet des Teilbereichs 1 denn wäre,</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Einwände der IHK bestehen.</p> <p>Die Hansestadt ist ebenfalls bestrebt, weiterhin ausreichende gewerbliche Flächen vorzuhalten.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Umwandlung von gewerblicher in Wohnbaufläche hier für vertretbar gehalten wird.</p> <p>Die Autowerkstatt und –lackiererei werden in ihren Emissionskontingenten nicht weiter eingeschränkt. Lärmtechnisch besteht bereits eine Kontingentierung auf 58/45 dB(A) mit der alten B-Planung. Bzgl. der nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen wurden der Planung teilweise reduzierte Emissionskontingente zugrunde gelegt, um den Konflikt mit den südlich angrenzenden Wohngebieten zu bewältigen. Dazu besteht die Zustimmung des Flächeneigentümers. Die bestehenden Nutzungen werden nicht unverhältnismäßig eingeschränkt. Bei den bestimmten Emissionskontingenten ist die eingeschränkt gewerbliche Nutzung realisierbar. Es wird derzeit geprüft, die nördlichen Gewerbegebiete mit Wohn- und Mischgebieten zu überplanen.</p> <p>Die Zustimmung des Amtes für Umweltschutz zum Immissionsgutachten und zur vorliegenden Planung liegt vor.</p>		

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 31 31-1	TÖB Industrie- und Handelskammer zu Rostock	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 15.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>wenn die bestehenden Emissionskontingente unverändert blieben. Es wird auch nicht deutlich, von welchem Schutzniveau in Bezug auf die Wohnbebauung überhaupt ausgegangen wird. Da es sich hier um heranrückende Wohnbebauung an Gewerbegebiete handelt, ist – dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme im Städtebau folgend – nicht das Schutzniveau eines allgemeinen Wohngebietes (WA) anzunehmen, sondern die Werte sind zwischen WA und GE zu mitteln, da die heranrückende Nutzung auf die bestehende Nutzung Rücksicht zu nehmen hat. Ob dies in den angefertigten Lärmschutzgutachten berücksichtigt wurde, ist dem Begründungstext leider nicht zu entnehmen. Ebenso kann nicht nachgeprüft werden, ob die bestehenden gewerblichen Nutzungen durch eine weitere Absenkung der Emissionskontingente tatsächlich nicht negativ betroffen wären, da die Höhe der Absenkung nicht bekannt ist. Die Abwägung der Belange des Gewerbes mit den Belangen des Wohnens kann also nicht konkret nachvollzogen werden und ist damit unzureichend. Dabei ist eine Verdrängung von ansässigen Gewerbebetrieben in Rostock unbedingt zu vermeiden, da gerade Flächen zur Anmietung für kleinteiliges Gewerbe und Handwerk in der Hansestadt bereits jetzt knapp sind. Den Unternehmen ist weiterhin über ihre derzeitige Inanspruchnahme der Emissionskontingente hinaus auch eine gewisse Entwicklungsmöglichkeit für die Zukunft offen zu halten. Eine Standortverlagerung wäre für die Unternehmen mit hohen Kosten verbunden, die durch die Hansestadt oder den Investor zu tragen wären, wenn ein Weiterbetrieb des Gewerbes am Standort durch die Planung unterbunden oder unwirtschaftlich würde. Vor diesem Hintergrund muss der B-Plan in Bezug auf diese Belange dringend noch einmal überprüft und ggf. nachgebessert werden. Weitere Bedenken zu Planung haben wir nicht vorzubringen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Fachbereich Industrie, Innovation und Regionalentwicklung im Auftrag Claudia Temps</p>		<p>Die konkreten Angaben können dem Immissionsschutzgutachten entnommen werden, welches in der Begründung zusammenfassend wiedergegeben wird und Teil der Auslegung und des Planverfahrens ist. Die entsprechenden Schallschutzmaßnahmen wurden in den B-Plan übernommen.</p> <p>Die Zustimmung des betroffenen nördlichen Flächeneigentümers liegt vor. Es liegen also keine anderen Betroffenheiten vor.</p> <p>Die bestehenden Nutzungen werden nicht unverhältnismäßig eingeschränkt. Bei den bestimmten Emissionskontingenten ist die eingeschränkt gewerbliche Nutzung realisierbar. Es wird derzeit geprüft, die nördlichen Gewerbegebiete mit Wohn- und Mischgebieten zu überplanen.</p> <p>Die maßgebliche Zustimmung des Amtes für Umweltschutz zum Immissionsgutachten und zur vorliegenden Planung liegt vor.</p> <p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>		

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1
--	---

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 33 33-1	TÖB Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 09.01.2018
---------------------	---	-------------	---------------	---------------------------

Bedenken und Anregungen	Behandlung
--------------------------------	-------------------

Von: <Kathrin.Fleisch@lung.mv-regierung.de>
An: <angelika.schabehorn@rostock.de>
Datum: 09.01.2018 08:34
Betreff: S17445, B-Plan Nr. 12.W.188 "Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße" -
 Teilbereich 1, Hansestadt Rostock

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Vorhaben.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 10.11.2017 keine Stellungnahme ab.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

K. Fleisch

Allgemeine Abteilung
 Dez. Personal, Haushalt
 Tel. 03843/777-134 Fax: 03843/777-9134
 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern - Güstrow

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das LUNG keine Stellungnahme abgibt.

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 38 38-1	TÖB Regionalbus Rostock GmbH	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 23.11.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>Sehr geehrte Frau Schabehorn,</p> <p>nach Prüfung der Unterlagen stimmen wir der geplanten Maßnahme ohne Einwände zu.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Enrico Zur Fahr- und Dienstplanung</p> <p>Tel + 49 (0) 38203 488 14 Fax + 49 (0) 38203 488 31 E-Mail e.zur@rebus.de</p> <p>rebus Regionalbus Rostock GmbH Parumer Weg 35 18273 Güstrow</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung zugestimmt wird.</p>		

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 40 40-1	TÖB Rostocker Straßenbahn AG	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 22.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p> Stellungnahme zum B-Plan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ Teilbereich 1 </p> <p style="text-align: right;">Seite 1/2</p> <p> Sehr geehrte Damen und Herren, über das System DEMOS haben wir am 14.12.2017 eine Gesamtstellungnahme zum o. g. B-Plan bei Ihnen eingereicht. Nach Rücksprache durch unsere Abteilungsleiterin Marketing/ Vertrieb Frau Dumrath mit Ihrem verantwortlichen Kollegen bitten wir um Annahme der nachfolgenden Stellungnahme anstatt jener vom 14.12.2017. Mit dem im B-Plan-Gebiet vorgesehenen Wohngebiet mit ca. 350-400 Wohneinheiten wird die Einwohnerzahl im Bereich Kassebohm um ca. 1.000 Personen wachsen (Annahme 2,5 Personen/Haushalt). Die Einwohnerzahl von Kassebohm wird somit um etwa ein Drittel ansteigen. Der durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock beschlossene Mobilitätsplan Zukunft (MOPZ) benennt als Ziel eine „ÖPNV-affine Siedlungsentwicklung mit gezielter Entwicklung von durch den SPNV/ÖPNV bereits erschlossenen Stadtgebieten durch Nachverdichtung der Bebauung und Erschließung neuer Stadtareale durch neue Haltestellen/ Haltepunkte an bereits bestehenden ÖPNV-Achsen“. Das B-Plan-Gebiet wird derzeit nur durch den SPNV-Haltepunkt Kassebohm und die Regionalbushaltestelle Kessiner Berg erschlossen. Die Angebotsdichte entspricht für beide Zugangsstellen weder den im Nahverkehrsplan definierten Mindeststandards noch den Anforderungen an einen attraktiven ÖPNV. Die Bushaltestelle Zu den Söllen der Buslinie 22 bietet ein nachfragegerechtes und durchgehend vertaktetes Angebot. Die Fußwegeentfernung aus dem B-Plan-Gebiet zur entsprechenden Haltestelle liegt jedoch in Teilen bei mehr als 600 m und damit selbst gemäß heutigem Nahverkehrsplan außerhalb des zulässigen Einzugsbereiches. </p>		<p> Der Hinweis wird berücksichtigt. </p> <p> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein zusätzliches Haltestellenangebot befindet sich am Weißen Kreuz. </p> <p> Nach den Angaben des Amtes für Verkehrsanlagen gilt das Plangebiet mit den vorhandenen ÖPNV-Angeboten entsprechend Nahverkehrsplan Mittleres Mecklenburg/Rostock als erschlossen. Der Stadt ist jedoch an einem Ausbau des ÖPNV im Plangebiet entsprechend MOPZ gelegen. Dazu sind Maßnahmen außerhalb des B-Plan-Verfahrens erforderlich. </p>		

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 40
40-2

TÖB
Rostocker Straßenbahn AG

Postausgang

Schreiben vom

Posteingang
22.12.2017

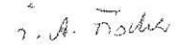
Bedenken und Anregungen

Behandlung

Zur Erreichung der städtischen Umwelt- und Klimaziele (u.a. Erhöhung des Anteils des Umweltverbundes am Modal Split – siehe Leitlinien zur Stadtentwicklung) sind die bestehenden ÖPNV-Angebote im Bereich des zukünftigen Wohngebietes nicht ausreichend. Insbesondere die Entfernung zu einer Haltestelle mit einem attraktiven Fahrplanangebot sollte für neue Wohngebiete 300 Meter bzw. 5 Minuten Fußweg nicht überschreiten. Eine qualitativ hochwertige ÖPNV-Erschließung ist ohne zusätzliche Maßnahmen nicht gewährleistet.

Mit freundlichen Grüßen


Andreas Lüdtke
Abt. Ltr. Technischer Service -
Betriebsanlagen


Astrid Fischer
Mitarbeiterin Planung Gleisbau/
Streckenanlagen

Der Stadt ist, wie oben bereits erläutert, an einem Ausbau des ÖPNV im Plangebiet entsprechend MOPZ gelegen. Dazu werden in der kommenden Zeit Maßnahmen geprüft und Gespräche mit den Betreibern des ÖPNV geführt.

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 41 41-1	TÖB Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 07.12.2017
---------------------	---	-------------	---------------	---------------------------

Bedenken und Anregungen	Behandlung
--------------------------------	-------------------

<p>Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ - Teilbereich 1 Ihr Schreiben vom 10.11.2017</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu den eingereichten Unterlagen geben wir im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie auffallender Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet.</p> <p>Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.</p> <p>Weitere von unserer Behörde zu vertretende Belange sind vom o.g. Vorhaben nicht berührt.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p><i>H. Blindzellner</i> Herbert Blindzellner</p>	<p>Der entsprechende Hinweis ist Bestandteil der Planung.</p> <p>Der Bodenschutz ist ebenfalls Bestandteil der Planung.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 43
43-1

TÖB
Stadtentsorgung Rostock GmbH

Postausgang

Schreiben vom

Posteingang
28.11.2017

Bedenken und Anregungen

Behandlung

**Rostock | Brinkmannsdorf | Wohngebiet „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Str.“ |
B-Plan Nr. 12.W.188 - TÖB Stellungnahme**

Sehr geehrte Frau Fritsche,

wir nehmen Bezug auf Ihre o.g. Anfrage und können Ihnen heute mitteilen, dass die Stadtentsorgung Rostock GmbH keine Anlagen im bezeichneten Wohngebiet und im dargestellten Verlauf der Zufahrtsstraßen betreibt, die einen Leitungs- oder Kabelbestand erfordern würden.

Aus Sicht der Straßenreinigung und der Abfallentsorgung bestehen nachfolgende Bedenken.

In der eingereichten Planung wird beschrieben, dass die Stellplätze für Abfallsammelbehälter der Mehrfamilienhäuser in den Tiefgaragen vorgesehen sind. Bitte planen Sie deshalb in geeigneten Bereichen Aufstellflächen, auf denen die Sammelbehälter zum jeweiligen Entsorgungstag für die Abfallentsorgung bereitgestellt werden.

Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass der abgesperrte Bereich der Planstraße D – geplant als Havariestraße zwischen Planstraße C und Alte Molkerei - für Abfallsammel- und Straßenreinigungsfahrzeuge nicht befahrbar ist. Im Hinblick auf die Abfallentsorgung können die beiden betroffenen Einheiten der „WA3“ sicher einen der o.g. Bereitstellungsplätze nutzen. Reinigung und Winterdienst sind uns allerdings auf Grund der Sackgassenausbildung nicht möglich.

Für die weitere Bebauungsplanung besteht aus Sicht der Straßenreinigung und der Abfallentsorgung bei Einhaltung aller relevanten rechtlichen und berufsgenossenschaftlichen Vorgaben keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Stadtentsorgung Rostock GmbH


Henning Möbius
Geschäftsführer


Birger Bludszweit
Geschäftsführer

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wird berücksichtigt und die Planung geändert. Anstelle der Unterbringung in Tiefgaragen sollen die Mülltonnen in oberirdischen Müllhäusern untergebracht werden, die leicht von den öffentlichen Straßen zu erreichen sind. Dazu entfällt die Festsetzung, dass Nebengebäude zwischen den Planstraßen und Baugrenzen unzulässig sind.

Für die WA 3 besteht die Möglichkeit zur Erschließung von den Planstraßen C und D. Die Havarietrasse wird außerdem für Abfallfahrzeuge, Straßenreinigung und Winterdienst belastbar ausgebaut und durch Umlegen der Poller befahrbar, so dass diese Aufgaben erfüllt werden können.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 45 45-1	TÖB Stadtwerke Rostock AG	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
---------------------	------------------------------	-------------	---------------	---------------------------

<p>Bedenken und Anregungen</p>	<p>Behandlung</p>
---------------------------------------	--------------------------

Ihr Vorhaben: **Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ - Teilbereich 1**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Sie erhalten Auskunft über folgende Leitungsbestände:

- Stromnetz der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH
- Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG
- Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG
- Informationskabelnetz der Stadtwerke Rostock AG
- Straßenbeleuchtung des Amtes für Verkehrsanlagen Rostock
- Unternehmensentwicklung der Stadtwerke Rostock AG

Die beigefügten Pläne/Kopien sind Eigentum der Stadtwerke Rostock AG bzw. der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH. Diese sind ohne vorherige schriftliche Einwilligung keinem Dritten zu überreichen oder zugänglich zu machen, ausgenommen zur dienstlichen Verwendung, soweit es die genannte Anfrage betrifft.

In dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Leitungsbestände:

- Lichtsignalanlagen des Amtes für Verkehrsanlagen Rostock
- Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hansestadt Rostock

Hier sind keine technischen Anlagen in Rechtsträgerschaft der Stadtwerke Rostock AG, der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH, des Amtes für Verkehrsanlagen Rostock bzw. der Stadtverwaltung der Hansestadt Rostock vorhanden.

Hinweis: Das Vorhandensein technischer Anlagen anderer Rechtsträger schließen wir nicht aus.

Tipp: Ab sofort können Sie auch unser Online-Planauskunftsportal für Ihre Anfragen zur Netzauskunft unter <https://netzauskunft.swrag.de> nutzen.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock
 Aktiengesellschaft

n.v. Brandus *J.A. Bad*

Anlage

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 45 45-2	TÖB Stadtwerke Rostock AG	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p> Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ - Teilbereich 1 unsere Reg.-Nr.: NG 17_2515 unser Schreiben ist gültig bis zum 10.06.2018 </p> <p> Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p> Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Im genannten Bereich befinden sich Anlagen der öffentlichen Stromversorgung unseres Unternehmens.</p> <p> Baufreimachung Mittelspannung (MS)</p> <p> Zur Zeit befindet sich auf dem Gelände noch das Gebäude der Alten Molkerei, welches durch die kundeneigene Trafostation „Küstenland“ versorgt wird. Mit dem Abriss des Gebäudes sind die in unserem Eigentum befindlichen MS-Kabel bis zur Grünfläche an der Neubrandenburger Straße zurückzubauen. Die beiden vorhandenen MS-Systeme entlang der Neubrandenburger Str. sind beginnend von der Planstraße B in südöstlicher Richtung bis kurz vor dem Ende des Baufeldes in den Grünstreifen zu verlegen.</p> <p> Baufreimachung Niederspannung (NS)</p> <p> Die vorhandenen NS-Kabel über die Planstraßen B und D sind in den Einmündungsbereichen mit Halbschalen zu schützen. Das NS-Kabel zur vorhandenen Bebauung (Haus Nr. 6-9) ist zwischen Neubrandenburger Str. und Planstr.D in den Grünstreifen zu verlegen. Für die geplante Baumpflanzung sind Wurzelschutzmatten vorzusehen. Im südlichen Bereich zwischen Planstr.B und dem Bauende ist das NS-Kabel zusammen mit den MS-Systemen umzuverlegen. </p>		<p> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die entsprechende Verlegung der MS-Systeme wurde bereits im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehen. </p> <p> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet. </p>		

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 45 45-3	TÖB Stadtwerke Rostock AG	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
---------------------	------------------------------	-------------	---------------	---------------------------

Bedenken und Anregungen	Behandlung
-------------------------	------------

Errichtung einer Trafostation:

Neben der südöstlichen Einfahrt zur Planstraße B ist im Grünstreifen zwischen Radweg und Bebauungsgrenze eine neue Trafostation mit den Maßen 6 m x 4 m (einschließlich Pflasterfläche um die Station) einzuordnen.

Zeitgleich mit der Umverlegung der beiden Mittelspannungssysteme sind zwischen der Trafostation Kessiner Berg und der neuen Station zwei NS-Kabel als Querverbindung zu verlegen.

Anmerkung zum Punkt 3.6.4 Elektroenergieversorgung:

Versorgungsträger ist die Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH.

Bitte beachten Sie:

- Die unmaßstäbliche Lage der Anlagen sehen Sie in den beigegeführten Plänen.
- Anlagen dürfen nicht unter-/überbaut werden und sind von Bepflanzungen, Anschüttungen oder ähnlichem freizuhalten.
- Maßnahmen zur Baufreimachung gehen bei Erfordernis zu Lasten des Verursachers.
- Gesetzliche Vorschriften (z. B. Landesbauordnung, Baugesetzbuch) und das geltende technische Regelwerk sind einzuhalten.

Mindestens 3 Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei den Stadtwerken Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.

Haben Sie Fragen? Dann wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter Herr Halwas.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock
 Netzgesellschaft mbH

Anlage



i. A. Halwas

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet. Da der genaue Standort der Trafostation noch nicht bekannt ist, wird von der Festsetzung einer Fläche im B-Plan abgesehen.

Der Hinweis wird beachtet.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 45
45-4

TÖB
Stadtwerke Rostock AG

Postausgang

Schreiben vom

Posteingang
18.12.2017

Bedenken und Anregungen

Behandlung

**Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ - Teilbereich 1
unsere Reg.-Nr.: W 17_2515
unser Schreiben ist gültig bis zum 10.06.2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Im genannten Bereich befinden sich derzeit keine Versorgungsanlagen der Hauptabteilung Wärmenetz.

Die zukünftige Versorgung mit Fernwärme wäre über eine dezentrale Versorgungsanlage möglich.

Haben Sie Fragen? Dann wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter Herrn Geyer unter Telefon 0381 805-2320 oder Mobil 015112614200.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock
Aktiengesellschaft



Anlage

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Hansestadt Rostock. Daher soll das Gesamtgebiet energieeffizient durch ein Heizkraftwerk mit Biogasbetrieb versorgt werden. Der Standort wurde im weiteren Verfahrensverlauf abgestimmt und befindet sich im Bereich der WA 1. Der Standort wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 45 45-5	TÖB Stadtwerke Rostock AG	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
---------------------	------------------------------	-------------	---------------	---------------------------

Bedenken und Anregungen	Behandlung
--------------------------------	-------------------

**Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“
- Teilbereich 1**
Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des oben genannten B-Planes nehmen wir wie folgt Stellung:

Punkt 3.6.6 Wärmeversorgung

In diesem Punkt wird festgelegt, dass die Wärmeversorgung in jedem Fall durch ein Blockheizkraftwerk mit „Biogasbetrieb“ zu erfolgen hat. Diese Festlegung stellt eine Beschränkung der Technologien zur Wärmeerzeugung dar. Diese Beschränkung erscheint nicht gesetzeskonform und ist durch eine Regelung zu ersetzen, die jede Technologie einer gesetzeskonformen Wärmeerzeugung zulässt.

Die Festlegung eines zentralen Erzeugungsstandortes ist erforderlich.

Die Empfehlung des Einsatzes von Solarthermie-Anlagen bedarf ebenfalls der Ausweisung entsprechender Flächen im B-Plan.

Punkt 3.6.7 Anlagen der Telekommunikation

Die Festlegung, dass die „Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation durch die Deutsche Telekom AG und ggf. Kabelnetzbetreiber sichergestellt“ wird, ist aufzuheben. Die Bereitstellung der Infrastruktur für die Datenübertragung muss für alle fachlich geeigneten Bewerber möglich gemacht werden.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtwerke Rostock
Aktiengesellschaft



Das Gesamtgebiet soll energieeffizient und umweltschonend durch ein Heizkraftwerk mit Biogasbetrieb versorgt werden. Die Verwendung von Biogas ist beabsichtigt (s. Begründung), aber nicht festgesetzt (s. Plan). Der Standort wurde im weiteren Verfahrensverlauf abgestimmt und befindet sich im Bereich der WA 1. Der Standort wird in die Planzeichnung aufgenommen.
Für Solarthermieanlagen auf Dächern ist keine Flächenausweisung im B-Plan erforderlich.

Der Hinweis wird beachtet.

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 45 45-6	TÖB Stadtwerke Rostock AG	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
---------------------	------------------------------	-------------	---------------	---------------------------

Bedenken und Anregungen	Behandlung
--------------------------------	-------------------

<p>Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ - Teilbereich 1 unsere Reg.-Nr.: G 17_2515 unser Schreiben ist gültig bis zum 10.06.2018</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen den vorgelegten Bebauungsplan bestehen seitens der Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock AG keine Einwände.</p> <p>Bei Bedarf für die Versorgung des angefragten Gebietes mit Erdgas ist der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung des Erschließungsträgers mit der Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock AG erforderlich.</p> <p>Die Erschließungskosten sind abhängig von der Art und dem Umfang der Erschließung.</p> <p>Bei Interesse bitten wir um Trassenfreihaltung in den Verkehrsflächen nach DIN 1998. Beachten Sie einen Mindestabstand von Baumpflanzungen und tief wurzelnden Gehölzen zu Versorgungsleitungen von 2,50 m. Empfehlenswert ist eine frühzeitige Abstimmung zwischen den Vertragspartnern in der Planungsphase.</p> <p>Im Bereich des angezeigten Planungsgebietes befinden sich Erdgasleitungen, die bei Gestaltung der Flächen zu berücksichtigen sind.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;">   Anlage </div>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Die vorhandenen Gasleitungen (Hausanschlussleitungen in Planstr. D und Leitung in öffentl. straßenparalleler Grünfläche) werden beachtet und im Rahmen der Erschließungsplanung bei Bedarf umverlegt.</p> <p>Die Anregungen werden berücksichtigt.</p>
---	---

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 45 45-7	TÖB Stadtwerke Rostock AG	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p> Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ - Teilbereich 1 unsere Reg.-Nr.: B 17_2515 unser Schreiben ist gültig bis zum 10.06.2018 </p> <p> Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p> Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Im genannten Bereich befinden sich informationstechnische Anlagen der Hauptabteilung Betriebsführung, es handelt sich um:</p> <p> - Kabelschutzrohr leer</p> <p> Für die Strom- und Fernwärmeversorgungsanlagen der SWR AG werden auch Fernmeldekabel zur Steuerung und Überwachung benötigt. Diese Kabel werden im Zuge der Erschließungsarbeiten mit verlegt werden. Genaue Trassen liegen uns zurzeit noch nicht vor. Es ist aber Bauraum dafür mit vorzusehen.</p> <p> Bitte beachten Sie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Lagepläne beschreiben nur den Trassenverlauf und nicht die Tiefenangaben. ➤ Anlagen sind vereinzelt nicht durch Kabelwarnband markiert. ➤ Bitte setzen Sie Baumaschinen in Leitungsnähe (> 1,0 m) erst ein, wenn Sie die eindeutige Lage der Leitung festgestellt und eine Gefährdung ausgeschlossen haben. ➤ Arbeiten Sie in unmittelbarer Nähe der Leitung (< 0,5 m), ist Handschachtung erforderlich. ➤ Bei Änderung der geplanten Bauausführung holen Sie bitte eine neue Stellungnahme ein. 		<p> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet. </p> <p> Die Angaben werden beachtet. </p>		

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 45
45-8

TÖB
Stadtwerke Rostock AG

Postausgang

Schreiben vom

Posteingang
18.12.2017

Bedenken und Anregungen

Behandlung

Mindestens drei Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei der Stadtwerke Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.

Bei Fragen wenden Sie sich an die Auskunft B unter Telefon 0381 805-1708.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock
Aktiengesellschaft

Anlage

i.A.E. Morz

i.A. Schmidt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung beachtet.

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 45 45-9	TÖB Stadtwerke Rostock AG	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
---------------------	------------------------------	-------------	---------------	---------------------------

Bedenken und Anregungen	Behandlung
--------------------------------	-------------------

**Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“
- Teilbereich 1
unsere Reg.-Nr.: LS 17_2515**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Wir gehen davon aus, dass die neu zu errichtende Beleuchtungsanlage in die Baulastträgerschaft des Amtes für Verkehrsanlagen der Hansestadt Rostock übergeht.

Entsprechend Verkehrssicherungspflicht (die u.a. durch eine Beleuchtung entsprechend DIN 13201 abgesichert wird), geben wir wichtige Hinweise zur Planung/Ausführung der Beleuchtungsanlage:

- Um für die Stadt Rostock eine effektive und kostengünstige Beleuchtung zu realisieren, ist die Planung mit der Stadtwerke Rostock AG (SWR AG) - Hauptabteilung Licht - zu koordinieren.
- Die Planung der Beleuchtungsanlage muss nach Projektierungsvorschrift, Beleuchtungskatalog und Einmessvorschrift des Amtes für Verkehrsanlagen erfolgen.
- Lichtpunkte mit gelenkter Lichtausstrahlung und hausseitiger Abschirmung sind unter Berücksichtigung des speziellen Anwendungsfalls zu bevorzugen.
- Das Aufstellen von Bäumen/Grünanlagen ist in der Planungsphase rechtzeitig zwischen Grün- und Elektroplaner (speziell Lichtplaner) abzustimmen.
- Wenn im Bebauungsgebiet Lichtsignalanlagen oder Informationskabel der Hansestadt Rostock geplant sind, dann wenden Sie sich bitte an:

Herr Hensch (Lichtsignalanlagen) 0381 381-6624
 Herr Hennigfeld (Informationskabel) 0381 381-2411 oder 0171 8604442

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock
Aktiengesellschaft



Die Beleuchtungsanlagen auf öffentlichen Flächen gehen an die Stadt über.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 47 47-1	TÖB Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 08.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p> Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00555712 E-Mail: TDRF-O-Schwerin.de@vodafone.com Datum: 07.12.2017 Hansestadt Rostock, 61.32/Scha, Bebauungsplan Nr. 12.W.188 "Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße" - Teilbereich 1 </p> <p> Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p> wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 10.11.2017.</p> <p> Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p> Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p> Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p> Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p> Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wichtiger Hinweis • Kabelschutzanweisungen • Zeichenerklärung 		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>		

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 48
48-1

TÖB
Warnow- Wasser- und Abwasserverband

Postausgang

Schreiben vom

Posteingang
22.12.2017

Bedenken und Anregungen

Behandlung

**B-Plan 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ – Teilbereich 1
Stellungnahme des WWAV im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o. g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht des WWAV keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.

Innerhalb des B-Plangebietes befinden sich öffentliche Einrichtungen und Anlagen des WWAV. Diese sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut werden. Zu Gunsten des WWAV sind Leitungsrechte festzusetzen.

Im Übrigen verweisen wir auf die Stellungnahme unserer Betreiberfirma, EURAWASSER Nord GmbH, vom 13.12.2017.

Für Ihre Rückfragen zu der Thematik stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Katja Gädke

Kopie: EWN



i. A. Stefan Bräunlich

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Der Leitungsbestand wurde entsprechend gesichert.
Weiter Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.
Die Stellungnahme der EURAWASSER wurde beachtet.

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 49 49-1	TÖB Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow - Küste"	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 17.11.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>Stellungnahme Nr. <u>2017-275</u> BV: Nr. 12.W.188 "Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Str" - Teilbereich 1</p> <p>Sehr geehrte Frau Schabehorn, Sehr geehrte Frau Fritsche,</p> <p>Sie haben uns am 10. November eine Beteiligung zum oben genannten Bauvorhaben gesendet. Hiermit teile ich Ihnen mit, dass im Plangebiet sich keine Gewässer 2. Ordnung oder Anlagen des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) "Untere Warnow-Küste" befinden. Bezüglich des beschriebenen Planverfahrens bestehen seitens des WBV keine Einwände oder Belange.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen i. A. Gyöngyvér Foth</p> <hr/> <p>Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow - Küste" Alt Bartelsdorfer Straße 18 a 18146 Rostock Tel.: <u>0381-4909768</u> Mail: gyoengyver.foth@wbv-mv.de wbv-untere-warnow-kueste.de</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Gewässer 2. Ordnung vorhanden sind und keine Einwände bestehen.</p>		

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 1, 5, 6, 7, 8 1-1	Bürger	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 12.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen den ausgelegten B-Plan, Wohnbebauung „Alte Molkerei Rostock“ werden folgende Einwände erhoben:</p> <p>1. Der B-Plan entspricht nicht dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Rostock</p> <p>Das durchgeführte vereinfachte Änderungsverfahren gem. § 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB ist aufgrund des widersprechenden aktuellen Flächennutzungsplanes und eines fehlenden Änderungsbeschlusses der Bürgerschaft der Stadt Rostock nicht sachgerecht.</p> <p>Im bestehenden Bebauungsplan Molkerei / Kassebohm ist auch in Abstimmung zum Bebauungsplan Nr. 12 W. 29 ein Grünwall vorgesehen. Dieser wurde in den Planungen zum Wohngebiet Kassebohm berücksichtigt und kann nicht ohne weiteres nachträglich geändert werden, nur um die Fläche der ehemaligen Molkerei noch intensiver und dichter bebauen zu können. Die gesamte Wohnsituation wird für die derzeitigen Anwohner durch die Planungen nachhaltig verschlechtert. Das ist nicht hinnehmbar.</p> <p>Durch die beabsichtigte Rodung der vorhandenen Waldfläche stellen die vorliegenden Planungen erhebliche Umweltbeeinträchtigungen dar. Eine vereinfachte Planung ist deshalb nicht zulässig.</p> <p>2. Keine frühe Bürgerbeteiligung, insbesondere die unmittelbar betroffenen Nachbarn im angrenzenden Wohngebiet Kassebohm wurden nicht informiert</p> <p>Die betroffenen Anwohner wurden nicht rechtzeitig informiert. Aufgrund des aktuell widersprechenden Flächennutzungsplanes ist die Beteiligung des Ortsbeirates nicht ausreichend. Die eigentlich betroffenen Bürger wurden weder beteiligt noch wurden deren Belange ausreichend bei der Planung berücksichtigt. Die meisten Anwohner haben erst durch die Veröffentlichung der konkreten Planung in der Ostseezeitung vom 07.09.2017 Kenntnis vom konkreten Ausmaß der Bebauung erhalten.</p> <p>3. Der vorgelegte B-Plan Entwurf verstößt gegen den Aufstellungsbeschluss und die Leitlinien zur Stadtentwicklung (Rostock 2025) sowie das BNatSchG</p> <p>Gemäß § 1 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Entfernung des</p>		<p>1.</p> <p>Der aktuelle Flächennutzungsplan weist derzeit ein Gewerbegebiet aus. Ein Verfahrensvorteil zur Beschleunigung der sonst langwierigen Verfahren ist beim § 13a BauGB, dass der Flächennutzungsplan im Verfahren der Berichtigung angepasst wird. Ein vorheriger Änderungsbeschluss ist dazu nicht erforderlich.</p> <p>Der Grünwall wurde als Lärmschutzwall ausschließlich zum Betrieb der Molkerei erforderlich. Aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen ist es sinnvoll und wünschenswert, dass das neue Baugebiet eine Verbindung zum Wohngebiet Kassebohm erhält und nicht durch eine Barriere separiert wird. Ein Anspruch auf den Erhalt einer Anlage auf einem Nachbargrundstück besteht nicht.</p> <p>Eine nachhaltige Verschlechterung der Wohnsituation kann nicht nachvollzogen werden. Durch die Fußwegeverbindungen in nördliche Richtung wird die Anbindung des Wohngebietes verbessert. Lärmbelastungen durch die Molkerei und den damit verbundenen Lkw-Verkehr entfallen künftig. Die Grundstücksbewertung ist positiver einzuschätzen als mit einem benachbarten Gewerbegebiet.</p> <p>Um mögliche Bedenken Kassebohmer Einwohner jedoch angemessen zu berücksichtigen und um auf eine gute Nachbarschaft abzielen, wird als zusätzliche Maßnahme anstelle des Walls eine 10m breite öffentliche Grünfläche im Böschungsbereich zwischen dem neuen und dem alten Wohngebiet angelegt, so dass sich eine begrünte, visuelle Untergliederung ergibt.</p> <p>In Abstimmung mit den Umweltbehörden überprüft, ob eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 u. 2a BauGB erforderlich sind oder ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB für den Bereich durchgeführt werden kann. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine klassische „Wiedernutzbar-machung von Flächen“ handelt, hier die Umnutzung von innerörtlichen Gewerbebrachen, wurde der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Im „beschleunigten Verfahren“ kann von der Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden. Die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Ortsbildes sind jedoch angemessen zu berücksichtigen. Dazu war u.a. eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB (Hansestadt Rostock) zu erstellen. Die Einzelfallprüfung (Bearbeitungsstand 23.06.2015) hatte zum Ergebnis, dass der B-Plan – unter Beachtung von Auflagen</p>		

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 1 1-2	Bürger	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 12.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
		<p>zum Natur-, Arten- und Immissionsschutz – zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führt und ein Verfahren nach § 13a BauGB möglich ist. Aufgrund der Veränderung des Geltungsbereiches, d.h. Verkleinerung des Plangebietes auf die südliche Teilfläche 1 wurde das Ergebnis der o.g. Einzelfallprüfung überprüft. Infolge der planerischen Anpassungen des B-Planes (u.a. Größe, Änderungen zu Wohnbauflächen, Verkehrsanlagen usw.) konnten keine relevanten Änderungen bezüglich erheblicher Umweltauswirkungen durch das Vorhaben festgestellt werden. Das Ergebnis der o.g. Einzelfallprüfung, dass eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist, ist somit weiterhin gültig. Eine erforderliche Waldumwandlung ist mit der Landesforstbehörde abgestimmt worden.</p> <p>2. Die frühzeitige Beteiligung ist im Verfahren nach § 13a BauGB nicht zwingend vorgeschrieben, trotzdem erfolgte diese im Rahmen einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung bereits 2015 unter reger Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Bürger haben sich selbständig über entsprechende Bekanntmachungen zu informieren. Die Ostseezeitung ist nicht das Bekanntmachungsorgan der Stadt.</p> <p>3. Die Angaben sind nicht zutreffend. Der Grünwall wurde als Lärmschutzwall ausschließlich zum Betrieb der Molkerei erforderlich. Aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen ist es sinnvoll und wünschenswert, dass das neue Baugebiet eine Verbindung zum Wohngebiet Kassebohm erhält und nicht durch eine Barriere separiert wird. Der Lärmschutzwall wurde als lineare technische Anlage errichtet und entspricht keinem besonders wertvollen landschaftlichen Element. Stattdessen wird eine neue begrünte Fußwegeverbindung zwischen dem alten und dem neuen Wohngebiet hergestellt. Die landschaftsplanerischen Belange und die des Natur- und Artenschutzes wurden außerordentlich ausführlich im Planverfahren berücksichtigt und durch umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Gleichzeitig wird der städtebauliche Missstand der Gewerbebrachflächen beseitigt.</p>		

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 1 1-2	Bürger	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 12.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>Grünwalls mit seiner vielfältigen Flora und Fauna, insbesondere mit seinem umfangreichen Baumbestand, ist ein Eingriff in die Natur im Wohngebiet des Ortsteils Kassebohm und entspricht nicht den gesetzlich festgeschriebenen Vorgaben. Kassebohm ist das größte neue Wohngebiet der Hansestadt Rostock und eines der größten Neubaugebiete in den neuen Bundesländern nach der Wende, welches explizit unter Erhalt einer Vielzahl von Grünflächen geplant wurde. Durch die anstehende Maßnahme wird dieses Wohngebiet nahtlos erweitert, ohne den über Jahre gewachsenen Grünbestand zu erhalten. Das Ziel des Bebauungsplanes Kassebohm, ein ausgewogenes Maß zwischen Mensch und Natur, zwischen Grün- und bebauter Fläche zu erreichen, wird dadurch untergraben.</p> <p>Entgegen der Planungsbegründung (S. 38) stellt der vorhandene Grünwall ein prägendes und wichtiges Element sowohl für das Landschaftsbild als auch für das Wohnklima in dem Wohngebiet Kassebohm dar. Dieser Grünwall ist mittlerweile viel mehr als nur ein Lärmschutzwall, er ist eine grüne Oase für die hier lebenden Menschen, Tiere und Pflanzen.</p> <p>Der Plan-Entwurf entspricht auch nicht der Aufgabenstellung des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei“, Vorlage 2015/BV/1006 der Bürgerschaft aus dem Jahr 2015.</p> <p>Dort ist in der Aufgabenstellung klar formuliert: „Die von Süden aus dem Wohngebiet Kassebohm kommende Grünachse soll als breiter Grünstreifen von Südosten des Plangebietes über den begrüneten Wall östlich der Fläche „neue Molkerei“ in nordöstliche Richtung fortgesetzt werden.“</p> <p>Die Grundintention ist doch insoweit eindeutig im Hinblick auf den Erhalt und die Weiterentwicklung des Grünwalls. Tatsächlich wird jedoch überhaupt nichts weiterentwickelt, sondern vielmehr die Hälfte des Grünwalls und damit ein Großteil der Grünachse zerstört.</p> <p>Die Planungen entsprechen darüber hinaus nicht den Leitlinien zur Stadtentwicklung (Rostock 2025). Dort wird in der Leitlinie VIII ausgeführt, dass die Vernichtung von Natur die ultima ratio ist. Die Vermeidung von Eingriffen in die Natur hat Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.</p> <p>In der vorliegenden Planung werden ca. 2 ha bewachsene Grünflächen für 10 Wohneinheiten bei einer Gesamtplanung von 500 Wohneinheiten zerstört. Dafür gibt es keinen sachlichen Grund. Die Begründung der Verwaltung im Rahmen des Waldumwandlungsantrages, dass ansonsten keine wirtschaftliche Nutzung möglich sei, ist eine reine Behauptung, deren Herleitung sich in den Akten nicht finden lässt. Im Hinblick auf den Wegfall von lediglich 2% der geplanten Wohneinheiten bei Erhalt des Grünwalls als städtische Parkanlage ist offensichtlich, dass es dafür keinen sachlichen Grund gibt, sondern die Zerstörung Ausdruck ausschließlicher Fokussierung auf eine maximale Ausnutzung des Grundstücks Molkerei für Wohngebäude im Sinne einer Profitmaximierung ist.</p> <p>Was haben die Anwohner davon, wenn in Größenordnungen Waldflächen verschwinden, um an anderer Stelle wieder aufgeforstet werden zu müssen? Die von der Verwaltung im Bauausschuss und in der Bürgerschaftssitzung am 11.10.2017 vorgelegte Begründung, dass mit der vorhandenen Waldfläche die Bebauung aufgrund des Abstandsgebotes von 30m zu sehr eingeschränkt wird ist falsch, da die gesamte Waldfläche umgewidmet wird und damit auch der südliche Teil</p>		<p>Der vorhandene Baumbestand wird durch entsprechenden Waldersatz ausgeglichen.</p> <p>Um mögliche Bedenken Kassebohmer Einwohner jedoch angemessen zu berücksichtigen und um auf eine gute Nachbarschaft abzielen, wird als zusätzliche Maßnahme anstelle des Walls eine 10m breite öffentliche Grünfläche im Böschungsbereich zwischen dem neuen und dem alten Wohngebiet angelegt, so dass sich eine begrünte, visuelle Untergliederung ergibt.</p> <p>Die vorliegende Planung entspricht exakt diesem im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungsziel. Es ist ausdrücklich „vom <u>Südosten</u> des Plangebietes über den begrüneten Wall östlich der Fläche „neue Molkerei“ in <u>nordöstliche</u> Richtung“ die Rede.</p> <p>Es geht demnach klar um die Weiterentwicklung der Grünachse im Osten des Plangebietes, was auch so mit der vorliegenden Planung realisiert wird. Zudem wurde bereits im Aufstellungsbeschluss formuliert: „Fuß- und Radwegebeziehungen in die Umgebung sind zu berücksichtigen“.</p> <p>Zu den Gründen für die Entfernung des Walls und die naturschutzfachlichen Belange wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.</p> <p>Ein Widerspruch zu den Leitlinien ist nicht erkennbar. Schließlich wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt und damit auch Teil eines Lärmschutzwalles. Dazu erfolgen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen.</p> <p>Zusätzlich wird die o.g. Maßnahme: 10m breite öffentliche Grünfläche im Böschungsbereich zwischen dem neuen und dem alten Wohngebiet – realisiert.</p>		

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 1 1-3	Bürger	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 12.12.2017
-------------------	--------	-------------	---------------	---------------------------

Bedenken und Anregungen	Behandlung
--------------------------------	-------------------

<p>als Parkanlage erhalten werden kann. Auch im südlichen Bereich des Grünwalls kann, genauso wie im – geplant - zu erhaltenden östlichen Teil, aufgrund der Umwidmung in eine städtische Parkanlage ohne 30m Abstandsfläche gebaut werden. Damit entfallen lediglich die geplanten 5 Doppelhäuser. Eine Begründung, warum das nicht umgesetzt werden kann, ist bisher nicht erfolgt. Der Entwurf des neuen Flächennutzungsplans sieht für diesen Bereich lediglich 250 WE vor. Die derzeitigen Planungen übersteigen diese Zahl auch ohne die 5WE somit auch dann immer noch erheblich.</p> <p>4. Die Teilung der Gesamtüberplanung der bisher als Gewerbegebiet beplanten Fläche in zwei Teilbereiche ist nicht sachgerecht und führt im Ergebnis zu rechtswidrigen Planungen.</p> <p>Mit der Planung des Wohngebietes auf dem Gelände der „Alten Molkerei“ sind zudem weitere Belastungen für die Bewohner Kassebohms sowohl im bebauten als auch zu bebauenden Gebiet vorherzusehen. Die infrastrukturellen Gegebenheiten (öffentlicher Nahverkehr, Schulstandorte, Verkehrssituation) sind aus unserer Sicht nicht ausreichend für die avisierten Einwohnerzahlen und können nur im Rahmen einer Gesamtplanung ausreichend berücksichtigt werden. Ohne den Bau der sog. Südtangente wird sich das allmorgendliche Verkehrschaos weiter verschlimmern. Schon jetzt sind Fahrzeiten von 45 min für die ca. 2,5 km in die Innenstadt an der Tagesordnung. Der öffentliche Nahverkehr braucht genauso lange, auch der Bus steht im Stau. Einen durchgängigen Radweg gibt es nicht. Warum wird nicht als Entlastung zumindest eine Fußgänger- und Radfahrerbrücke über die Warnow neben der vorhandenen Bahnbrücke als Verbindung zum Wohngebiet ehemaliger Güterbahnhof errichtet?</p> <p>5. Die Planung berücksichtigt nicht ausreichend die Belange der geschützten Tierarten, insbesondere den besonders zu schützenden Arten der Fledermaus, Verstoß gegen § 44 BNatSchG</p> <p>Sofern Baugebiete entstehen, ist davon auszugehen, dass bestehender Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten vernichtet wird. Es ist deshalb umso wichtiger, gewachsenen Baumbestand als Puffer zwischen dem bestehenden und neu zu bebauenden Gebiet zu belassen. Der Grünwall dient im konkreten Sachverhalt u.a. Rehen, Fledermäusen, Füchsen, anderen Kleinsäugetern, verschiedenen Vogelarten, Insekten und Kriechtieren als Lebensraum. Auch die Fledermaus hat letztlich mehr von einer Waldfläche, als lediglich einer Flugschneise zwischen Bauwerken. Aktuell wurde mit hohem finanziellem Aufwand ein Winterquartier für Fledermäuse direkt angrenzend an den vorhandenen Grünwall errichtet. Des Weiteren werden die zahlreichen Nistkästen an den Bäumen auf dem Grünwall durch die verschiedenen Tierarten genutzt. Was nutzt der Fledermaus ein Quartier ohne Nahrungs-, Jagd- und Lebensraum?!</p> <p>6. Die Schallschutzimmissionen wurden nicht ausreichend berücksichtigt</p> <p>Der vorhandene Lärmschutzwall dient entgegen der Annahme der Planungsbegründung nicht nur dem Schutz vor Beeinträchtigungen durch die Molkerei, sondern auch vor sonstigen Geräuschbelästigungen, wie z.B. Straßenlärm.</p>	<p>s. o.g. städtebauliche Gründe</p> <p>Die gegenwärtig angedachte Wohnungsanzahl liegt bei etwa 400 + ggf. studentisches Wohnen. Die exakte Zahl wird erst mit der konkreten Umsetzung genannt werden können.</p> <p>4. Der südliche Teilbereich weist keine anderen Planinhalte aus als in der Ursprungs-Gesamtplanung. Die Bereitstellung von Wohnraum ist ein dringendes und existentielles Anliegen der Stadt. Wenn dafür Bereiche vorgezogen werden können, unter Berücksichtigung aller erforderlichen Belange, ist dies durchaus legitim. Die infrastrukturellen Gegebenheiten sind für das vorliegende Wohngebiet ausreichend. Eine neue Kindertagesstätte, ein Spielplatz für die Altersklasse 7-13 Jahre sowie Rad- und Fußwegeverbindungen sind Bestandteil der Planung. Darüber hinaus sollen alternative Verkehrsmittel (e-Mobilität, Carsharing usw.) durch den Erschließungsträger gefördert werden. Nach den Angaben des Amtes für Schule und Sport sind im Plangebiet keine neuen Schulstandorte erforderlich. Erforderliche Planungen sind bei weiteren Maßnahmen in Brinkmannsdorf zu ermitteln. Gemäß Amt für Verkehrsanlagen gilt das Plangebiet entsprechend Nahverkehrsplan Mittleres Mecklenburg/Rostock als erschlossen. Der Stadt ist allerdings an einem Ausbau des ÖPNV im Plangebiet entsprechend dem Mobilitätsplan Zukunft gelegen ist. Dazu sind Maßnahmen außerhalb des B-Plan-Verfahrens erforderlich. Eine Berücksichtigung der Südtangente ist im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht möglich. Die Verbindungachse Neubrandenburger Straße – Tessiner Straße ist im Flächennutzungsplan vorgesehen. Über deren Realisierungsmöglichkeiten kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Aussage getroffen werden. Konkretere Planungen dazu liegen noch nicht vor.</p> <p>5. Der Einwand ist unzutreffend. Sämtliche artenschutzrechtlichen Belange wurden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag bearbeitet und mit den zuständigen Ämtern</p>
--	---

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 1 1-4	Bürger	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 12.12.2017
-------------------	--------	-------------	---------------	---------------------------

Bedenken und Anregungen	Behandlung
--------------------------------	-------------------

<p>Ausweislich der Schallimmissionsprognose vom 27.06.2016, S. 21 werden in der Nachtzeit für das gesamte Planungsgebiet die Orientierungswerte überschritten. Insoweit hat der Lärmschutzwall für die angrenzende Wohnbebauung weiterhin eine wichtige Funktion, insbesondere bei den häufig vorherrschenden Westwinden. Auch aus diesem Grund muss der vorhandene Grünwall erhalten bleiben.</p> <p>Abschließend möchte ich nochmal klarstellen, dass ich nicht grundsätzlich gegen die Bebauung des Gebietes bin. In der nunmehr vorliegenden Entwurfsplanung wird aber das neue Wohngebiet rücksichtslos ohne Einbindung in die vorhandene Umgebung geplant. Deshalb bitte ich, den derzeitigen Bebauungsplanentwurf dahingehend zu überarbeiten, so dass der vorhandene Grünwall vollständig als innerstädtische Parkanlage erhalten bleibt.</p> <p>Die Übergänge zum vorhandenen Wohngebiet Kassebohm können durch wasserfeste Wege über den Wall, oder durch geringfügige Unterbrechungen des Walls realisiert werden. Dies wäre sowohl städtebaulich als auch im Hinblick auf das landschaftliche Bild die bessere Variante. Letztlich würden damit auch die Planungsrichtlinien der Stadt Rostock umgesetzt und dem Wunsch mehrerer hundert Anwohner entsprochen.</p> <p>Wozu hat die Stadt Planungsrichtlinien, wenn sie bei Planungen nicht berücksichtigt werden? Warum werden Bäume weiterhin ohne Rücksicht auf Mensch und Tier geopfert? Was nutzt ein großer Workshop im Rathaus zur Bürgerbeteiligung, wenn diese letztlich nicht stattfindet und bei der Planung unberücksichtigt bleibt?</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>abgestimmt. Es werden außerordentlich viele Ersatzmaßnahmen realisiert (Fledermauswinterquartier, großes Eidechsenbiotop, Brut- und Fledermauskästen, Fledermauskorridor usw.).</p> <p>6. Gemäß Lärmschutzgutachten ist eine unzulässige Lärmbelastung für die 2. Reihe nicht mehr gegeben. Die vorhandene Bebauung in Kassebohm wird durch den westlichen Lärmschutzwall geschützt. Dieser wird in nördliche Richtung verlängert. Die mögliche Entfernung von vorhandenen Wohngebäuden zur Lärmquelle Straße beträgt damit mind. ca. 140 m. Hinzu kommt die abschirmende Wirkung durch die künftige Bebauung. Die vorhandene Bebauung ist daher nach wie vor ausreichend vor Straßenverkehrslärm geschützt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzliche Ablehnung der Neubebauung besteht. Aus Sicht der Stadt wurde gerade unter besonderer Berücksichtigung des Umfeldes geplant, s. o.g. Ausführungen. Um mögliche Bedenken Kassebohmer Einwohner jedoch angemessen zu berücksichtigen und um auf eine gute Nachbarschaft abzielen, wird als zusätzliche Maßnahme anstelle des Walls eine 10m breite öffentliche Grünfläche im Böschungsbereich zwischen dem neuen und dem alten Wohngebiet angelegt, so dass sich eine begrünte, visuelle Untergliederung ergibt.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>
---	---

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 2 2-1	Bürger	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 13.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>Betreff: Einwände gegen den ausgelegten B-Plan Entwurf „Alte Molkerei Kassebohm“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen den ausgelegten B-Plan, Wohnbebauung „Alte Molkerei Rostock“ werden folgende Einwände erhoben:</p> <p>1. Der B-Plan entspricht nicht dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Rostock</p> <p>Das durchgeführte vereinfachte Änderungsverfahren gem. § 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB ist aufgrund des widersprechenden aktuellen Flächennutzungsplanes und eines fehlenden Änderungsbeschlusses der Bürgerschaft der Stadt Rostock nicht sachgerecht.</p> <p>Im bestehenden Bebauungsplan Molkerei / Kassebohm ist auch in Abstimmung zum Bebauungsplan Nr. 12 W. 29 ein Grünwall vorgesehen. Dieser wurde in den Planungen zum Wohngebiet Kassebohm berücksichtigt und kann nicht ohne weiteres nachträglich geändert werden, nur um die Fläche der ehemaligen Molkerei noch intensiver und dichter bebauen zu können. Die gesamte Wohnsituation wird für die derzeitigen Anwohner durch die Planungen nachhaltig verschlechtert. Das ist nicht hinnehmbar.</p> <p>Durch die beabsichtigte Rodung der vorhandenen Waldfläche stellen die vorliegenden Planungen erhebliche Umweltbeeinträchtigungen dar. Eine vereinfachte Planung ist deshalb nicht zulässig.</p>		<p>1. Der aktuelle Flächennutzungsplan weist derzeit ein Gewerbegebiet aus. Ein Verfahrensvorteil zur Beschleunigung der sonst langwierigen Verfahren ist beim § 13a BauGB, dass der Flächennutzungsplan im Verfahren der Berichtigung angepasst wird. Ein vorheriger Änderungsbeschluss ist dazu nicht erforderlich.</p> <p>Der Grünwall wurde als Lärmschutzwall ausschließlich zum Betrieb der Molkerei erforderlich. Aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen ist es sinnvoll und wünschenswert, dass das neue Baugebiet eine Verbindung zum Wohngebiet Kassebohm erhält und nicht durch eine Barriere separiert wird. Ein Anspruch auf den Erhalt einer Anlage auf einem Nachbargrundstück besteht nicht.</p> <p>Eine nachhaltige Verschlechterung der Wohnsituation kann nicht nachvollzogen werden. Durch die Fußwegeverbindungen in nördliche Richtung wird die Anbindung des Wohngebietes verbessert. Lärmbelastungen durch die Molkerei und den damit verbundenen Lkw-Verkehr entfallen künftig. Die Grundstücksbewertung ist positiver einzuschätzen als mit einem benachbarten Gewerbegebiet.</p> <p>Um mögliche Bedenken Kassebohmer Einwohner jedoch angemessen zu berücksichtigen und um auf eine gute Nachbarschaft abzielen, wird als zusätzliche Maßnahme anstelle des Walls eine 10m breite öffentliche Grünfläche im Böschungsbereich zwischen dem neuen und dem alten Wohngebiet angelegt, so dass sich eine begrünte, visuelle Untergliederung ergibt.</p> <p>In Abstimmung mit den Umweltbehörden überprüft, ob eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 u. 2a BauGB erforderlich sind oder ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB für den Bereich durchgeführt werden kann. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine klassische „Wiedernutzbar-machung von Flächen“ handelt, hier die Umnutzung von innerörtlichen Gewerbebrachen, wurde der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Im „beschleunigten Verfahren“ kann von der Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden. Die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Ortsbildes sind jedoch angemessen zu berücksichtigen. Dazu war u.a. eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB (Hansestadt Rostock) zu erstellen. Die Einzelfallprüfung (Bearbeitungsstand 23.06.2015) hatte zum Ergebnis, dass der B-Plan – unter Beachtung von Auflagen</p>		

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 2 2-3	Bürger	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 13.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>2. Keine frühe Bürgerbeteiligung, insbesondere die unmittelbar betroffenen Nachbarn im angrenzenden Wohngebiet Kassebohm wurden nicht informiert</p> <p>Die betroffenen Anwohner wurden nicht rechtzeitig informiert. Aufgrund des aktuell widersprechenden Flächennutzungsplanes ist die Beteiligung des Ortsbeirates nicht ausreichend. Die eigentlich betroffenen Bürger wurden weder beteiligt noch wurden deren Belange ausreichend bei der Planung berücksichtigt. Die meisten Anwohner haben erst durch die Veröffentlichung der konkreten Planung in der Ostseezeitung vom 07.09.2017 Kenntnis vom konkreten Ausmaß der Bebauung erhalten.</p> <p>3. Der vorgelegte B-Plan Entwurf verstößt gegen den Aufstellungsbeschluss und die Leitlinien zur Stadtentwicklung (Rostock 2025) sowie das BNatSchG</p> <p>Gemäß § 1 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Entfernung des Grünwalls mit seiner vielfältigen Flora und Fauna, insbesondere mit seinem umfangreichen Baumbestand, ist ein Eingriff in die Natur im Wohngebiet des Ortsteils Kassebohm und entspricht nicht den gesetzlich festgeschriebenen Vorgaben.</p> <p>Kassebohm ist das größte Wohngebiet der Hansestadt Rostock und eines der größten Neubaugebiete in den neuen Bundesländern nach der Wende, welches explizit unter Erhalt einer Vielzahl von Grünflächen geplant wurde. Durch die anstehende Maßnahme wird dieses Wohngebiet nahtlos erweitert, ohne den über Jahre gewachsenen Grünbestand zu erhalten. Das Ziel des Bebauungsplanes Kassebohm, ein ausgewogenes Maß zwischen Mensch und Natur, zwischen Grün- und bebauter Fläche zu erreichen, wird dadurch untergraben.</p> <p>Entgegen der Planungsbegründung (S. 38) stellt der vorhandene Grünwall ein prägendes und wichtiges Element sowohl für das Landschaftsbild als auch für das Wohnklima in dem Wohngebiet Kassebohm dar. Dieser Grünwall ist mittlerweile viel mehr als nur ein Lärmschutzwall, er ist eine grüne Oase für die hier lebenden Menschen, Tiere und Pflanzen.</p> <p>Der Plan-Entwurf entspricht nicht der Aufgabenstellung des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei“, Vorlage 2015/BV/1006 der Bürgerschaft aus dem Jahr 2015.</p> <p><u>Dort ist in der Aufgabenstellung klar formuliert:</u></p> <p>„Die von Süden aus dem Wohngebiet Kassebohm kommende Grünachse soll als breiter Grünstreifen von Südosten des Plangebietes über den begrünter Wall östlich der Fläche „neue Molkerei“ in nordöstliche Richtung fortgesetzt werden.“</p>		<p>zum Natur-, Arten- und Immissionsschutz – zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führt und ein Verfahren nach § 13a BauGB möglich ist. Aufgrund der Veränderung des Geltungsbereiches, d.h. Verkleinerung des Plangebietes auf die südliche Teilfläche 1 wurde das Ergebnis der o.g. Einzelfallprüfung überprüft. Infolge der planerischen Anpassungen des B-Planes (u.a. Größe, Änderungen zu Wohnbauflächen, Verkehrsanlagen usw.) konnten keine relevanten Änderungen bezüglich erheblicher Umweltauswirkungen durch das Vorhaben festgestellt werden. Das Ergebnis der o.g. Einzelfallprüfung, dass eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist, ist somit weiterhin gültig. Eine erforderliche Waldumwandlung ist mit der Landesforstbehörde abgestimmt worden.</p> <p>2. Die frühzeitige Beteiligung ist im Verfahren nach § 13a BauGB nicht zwingend vorgeschrieben, trotzdem erfolgte diese im Rahmen einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung bereits 2015 unter reger Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Bürger haben sich selbständig über entsprechende Bekanntmachungen zu informieren. Die Ostseezeitung ist nicht das Bekanntmachungsorgan der Stadt.</p> <p>3. Die Angaben sind nicht zutreffend. Der Grünwall wurde als Lärmschutzwall ausschließlich zum Betrieb der Molkerei erforderlich. Aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen ist es sinnvoll und wünschenswert, dass das neue Baugebiet eine Verbindung zum Wohngebiet Kassebohm erhält und nicht durch eine Barriere separiert wird. Der Lärmschutzwall wurde als lineare technische Anlage errichtet und entspricht keinem besonders wertvollen landschaftlichen Element. Stattdessen wird eine neue begrünte Fußwegeverbindung zwischen dem alten und dem neuen Wohngebiet hergestellt. Die landschaftsplanerischen Belange und die des Natur- und Artenschutzes wurden außerordentlich ausführlich im Planverfahren berücksichtigt und durch umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Gleichzeitig wird der städtebauliche Missstand der Gewerbebrachflächen beseitigt.</p>		

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 2 2-2	Bürger	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 13.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>Die Grundintention ist doch insoweit eindeutig im Hinblick auf den Erhalt und die Weiterentwicklung des Grünwalls. Tatsächlich wird jedoch überhaupt nichts weiterentwickelt, sondern vielmehr die Hälfte des Grünwalls und damit ein Großteil der Grünachse zerstört.</p> <p>Die Planungen entsprechen darüber hinaus nicht den Leitlinien zur Stadtentwicklung (Rostock 2025). Dort wird in der Leitlinie VIII ausgeführt, dass die Vernichtung von Natur die ultima ratio ist. Die Vermeidung von Eingriffen in die Natur hat Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.</p> <p>In der vorliegenden Planung werden ca. 2 ha bewachsene Grünflächen für 10 Wohneinheiten bei einer Gesamtplanung von 500 Wohneinheiten zerstört. Dafür gibt es keinen sachlichen Grund. Die Begründung der Verwaltung im Rahmen des Waldumwandlungsantrages, dass ansonsten keine wirtschaftliche Nutzung möglich sei, ist eine reine Behauptung, deren Herleitung sich in den Akten nicht finden lässt. Im Hinblick auf den Wegfall von lediglich 2% der geplanten Wohneinheiten bei Erhalt des Grünwalls als städtische Parkanlage ist offensichtlich, dass es dafür keinen sachlichen Grund gibt, sondern die Zerstörung Ausdruck ausschließlicher Fokussierung auf eine maximale Ausnutzung des Grundstücks Molkerei für Wohngebäude im Sinne einer Profitmaximierung ist.</p> <p>Was haben die Anwohner davon, wenn in Größenordnungen Waldflächen verschwinden, um an anderer Stelle wieder aufgeforstet werden zu müssen?</p> <p>Die von der Verwaltung im Bauausschuss und in der Bürgerschaftssitzung am 11.10.2017. vorgetragene Begründung, dass mit der vorhandenen Waldfläche die Bebauung aufgrund des Abstandsgebotes von 30m zu sehr eingeschränkt wird ist falsch, da die gesamte Waldfläche umgewidmet wird und damit auch der südliche Teil als Parkanlage erhalten werden kann. Auch im südlichen Bereich des Grünwalls kann, genauso wie im geplant zu erhaltenen östlichen Teil, aufgrund der Umwidmung in eine städtische Parkanlage ohne 30m Abstandsfläche gebaut werden. Damit entfallen lediglich die geplanten 5 Doppelhäuser. Eine Begründung, warum das nicht umgesetzt werden kann, ist bisher nicht erfolgt.</p> <p>4. Die Teilung der Gesamtüberplanung der bisher als Gewerbegebiet geplanten Fläche in zwei Teilbereiche ist nicht sachgerecht und führt im Ergebnis zu rechtswidrigen Planungen.</p> <p>Mit der Planung des Wohngebietes auf dem Gelände der „Alten Molkerei“ sind zudem weitere Belastungen für die Bewohner Kassebohms sowohl im bebauten als auch zu bebauenden Gebiet vorherzusehen. Die infrastrukturellen Gegebenheiten (öffentlicher Nahverkehr, Schulstandorte, Verkehrssituation) sind aus unserer Sicht nicht ausreichend für die avisierten Einwohnerzahlen und können nur im Rahmen einer Gesamtplanung ausreichend berücksichtigt werden.</p> <p>5. Die Planung berücksichtigt nicht ausreichend die Belange der geschützten Tierarten, insbesondere den besonders zu schützenden Arten der Fledermaus, Verstoß gegen § 44 BNatSchG</p> <p>Sofern Baugebiete entstehen, ist davon auszugehen, dass bestehender Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten vernichtet wird. Es ist</p>		<p>Der vorhandene Baumbestand wird durch entsprechenden Waldersatz ausgeglichen.</p> <p>Um mögliche Bedenken Kassebohmer Einwohner jedoch angemessen zu berücksichtigen und um auf eine gute Nachbarschaft abzielen, wird als zusätzliche Maßnahme anstelle des Walls eine 10m breite öffentliche Grünfläche im Böschungsbereich zwischen dem neuen und dem alten Wohngebiet angelegt, so dass sich eine begrünte, visuelle Untergliederung ergibt.</p> <p>Die vorliegende Planung entspricht exakt diesem im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungsziel. Es ist ausdrücklich „vom <u>Südosten</u> des Plangebietes über den begrünten Wall <u>östlich</u> der Fläche „neue Molkerei“ in <u>nordöstliche</u> Richtung“ die Rede.</p> <p>Es geht demnach klar um die Weiterentwicklung der Grünachse im Osten des Plangebietes, was auch so mit der vorliegenden Planung realisiert wird. Zudem wurde bereits im Aufstellungsbeschluss formuliert: „Fuß- und Radwegebeziehungen in die Umgebung sind zu berücksichtigen“.</p> <p>Zu den Gründen für die Entfernung des Walls und die naturschutzfachlichen Belange wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.</p> <p>Ein Widerspruch zu den Leitlinien ist nicht erkennbar. Schließlich wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt und damit auch Teil eines Lärmschutzwalles. Dazu erfolgen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen.</p> <p>Zusätzlich wird die o.g. Maßnahme: 10m breite öffentliche Grünfläche im Böschungsbereich zwischen dem neuen und dem alten Wohngebiet – realisiert.</p> <p>Die gegenwärtig angedachte Wohnungsanzahl liegt bei etwa 400 + ggf. studentisches Wohnen. Die exakte Zahl wird erst mit der konkreten Umsetzung genannt werden können.</p>		

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 2 2-3	Bürger	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 13.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
		<p>4. Der südliche Teilbereich weist keine anderen Planinhalte aus als in der Ursprungs-Gesamtplanung. Die Bereitstellung von Wohnraum ist ein dringendes und existentielles Anliegen der Stadt. Wenn dafür Bereiche vorgezogen werden können, unter Berücksichtigung aller erforderlichen Belange, ist dies durchaus legitim. Die infrastrukturellen Gegebenheiten sind für das vorliegende Wohngebiet ausreichend. Eine neue Kindertagesstätte, ein Spielplatz für die Altersklasse 7-13 Jahre sowie Rad- und Fußwegeverbindungen sind Bestandteil der Planung. Darüber hinaus sollen alternative Verkehrsmittel (e-Mobilität, Carsharing usw.) durch den Erschließungsträger gefördert werden. Nach den Angaben des Amtes für Schule und Sport sind im Plangebiet keine neuen Schulstandorte erforderlich. Erforderliche Planungen sind bei weiteren Maßnahmen in Brinkmannsdorf zu ermitteln. Gemäß Amt für Verkehrsanlagen gilt das Plangebiet entsprechend Nahverkehrsplan Mittleres Mecklenburg/Rostock als erschlossen. Der Stadt ist allerdings an einem Ausbau des ÖPNV im Plangebiet entsprechend dem Mobilitätsplan Zukunft gelegen ist. Dazu sind Maßnahmen außerhalb des B-Plan-Verfahrens erforderlich. Eine Berücksichtigung der Südtangente ist im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht möglich. Die Verbindung Achse Neubrandenburger Straße – Tessiner Straße ist im Flächennutzungsplan vorgesehen. Über deren Realisierungsmöglichkeiten kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Aussage getroffen werden. Konkretere Planungen dazu liegen noch nicht vor.</p>		

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 2 2-4	Bürger	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 13.12.2017
-------------------	--------	-------------	---------------	---------------------------

Bedenken und Anregungen	Behandlung
--------------------------------	-------------------

deshalb umso wichtiger, gewachsenen Baumbestand als Puffer zwischen dem bestehenden und neu zu bebauenden Gebiet zu belassen. Der Grünwall dient im konkreten Sachverhalt u.a. Rehen, Fledermäusen, Füchsen, anderen Kleinsäugetern, verschiedenen Vogelarten, Insekten und Kriechtieren als Lebensraum. Auch die Fledermaus hat letztlich mehr von einer Waldfläche, als lediglich einer Flugschneise zwischen Bauwerken.

Aktuell wurde mit hohem finanziellem Aufwand ein Winterquartier für Fledermäuse direkt angrenzend an den vorhandenen Grünwall errichtet. Des Weiteren werden die zahlreichen Nistkästen an den Bäumen auf dem Grünwall durch die verschiedenen Tierarten genutzt. Was nutzt der Fledermaus ein Quartier ohne Nahrungs-, Jagd- und Lebensraum?!

6. Die Schallschutzimmissionen wurden nicht ausreichend berücksichtigt

Der vorhandene Lärmschutzwall dient entgegen der Annahme der Planungsbegründung nicht nur dem Schutz vor Beeinträchtigungen durch die Molkerei, sondern auch vor sonstigen Geräuschbelastungen, wie z.B. Straßenlärm. Ausweislich der Schallimmissionsprognose vom 27.06.2016, S. 21 werden in der Nachtzeit für das gesamte Planungsgebiet die Orientierungswerte überschritten. Insoweit hat der Lärmschutzwall für die angrenzende Wohnbebauung weiterhin eine wichtige Funktion, insbesondere bei den häufig vorherrschenden Westwinden. Auch aus diesem Grund muss der vorhandene Grünwall erhalten bleiben.

Abschließend möchten wir nochmal klarstellen, dass wir nicht grundsätzlich gegen die Bebauung des Gebietes sind. In der nunmehr vorliegenden Entwurfsplanung wird aber das neue Wohngebiet rücksichtslos ohne Einbindung in die vorhandene Umgebung geplant.

Deshalb bitten wir, den derzeitigen Bebauungsplanentwurf dahingehend zu überarbeiten, so dass der vorhandene Grünwall vollständig als innerstädtische Parkanlage erhalten bleibt.

Die Übergänge zum vorhandenen Wohngebiet Kassebohm können durch wasserfeste Wege über den Wall, oder durch geringfügige Unterbrechungen des Walls realisiert werden. Dies wäre sowohl städtebaulich als auch im Hinblick auf das landschaftliche Bild die bessere Variante. Letztlich würden damit auch die Planungsrichtlinien der Stadt Rostock umgesetzt und dem Willen mehrerer hundert Anwohner entsprochen.

Mit freundlichen Grüßen

5.
Der Einwand ist unzutreffend. Sämtliche artenschutzrechtlichen Belange wurden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag bearbeitet und mit den zuständigen Ämtern abgestimmt. Es werden außerordentlich viele Ersatzmaßnahmen realisiert (Fledermauswinterquartier, großes Eidechsenbiotop, Brut- und Fledermauskästen, Fledermauskorridor usw.).

6.
Gemäß Lärmschutzgutachten ist eine unzulässige Lärmbelastung für die 2. Reihe nicht mehr gegeben.
Die vorhandene Bebauung in Kassebohm wird durch den westlichen Lärmschutzwall geschützt. Dieser wird in nördliche Richtung verlängert. Die mögliche Entfernung von vorhandenen Wohngebäuden zur Lärmquelle Straße beträgt damit mind. ca. 140 m. Hinzu kommt die abschirmende Wirkung durch die künftige Bebauung. Die vorhandene Bebauung ist daher nach wie vor ausreichend vor Straßenverkehrslärm geschützt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzliche Ablehnung der Neubebauung besteht.
Aus Sicht der Stadt wurde gerade unter besonderer Berücksichtigung des Umfeldes geplant, s. o.g. Ausführungen.
Um mögliche Bedenken Kassebohmer Einwohner jedoch angemessen zu berücksichtigen und um auf eine gute Nachbarschaft abzielen, wird als zusätzliche Maßnahme anstelle des Walls eine 10m breite öffentliche Grünfläche im Böschungsbebereich zwischen dem neuen und dem alten Wohngebiet angelegt, so dass sich eine begrünte, visuelle Untergliederung ergibt.

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 3 3-1	Bürger	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 14.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
Bebauungsplan „Ehemalige Molkerei“ Sehr geehrte Damen und Herren, gegen das geplante Bauvorhaben „Ehemalige Molkerei“ Bebauungsplan Nr. 12.W.188 – Teilbereich 1 erheben wir folgende Einwendungen: <ul style="list-style-type: none"> - Der Bebauungsplan Nr. 12.W.188 wurde nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt – dieser sieht eine Gewerbefläche vor. Daher ist ein beschleunigtes Verfahren, wie hier angewandt, nicht anzuwenden. - Es wird stark angezweifelt, ob auf eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung verzichtet werden kann. - Des Weiteren gab es keine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. In der Ortsbeiratssitzung Brinckmansdorf wurde im Juni 2015 diese Beteiligung eingefordert, nachdem die ersten Informationen zum Projekt bekannt waren. - Ebenfalls wurde nicht rechtzeitig auf die Beschlussvorlage in der Ortsbeiratssitzung Brinckmansdorf am 05.09.2017 hingewiesen. Im „Stätischen Anzeiger“ vom August 2017 war die Tagesordnung noch nicht verfügbar und im Bürgerinformationssystem wurde auf den Auslegungsbeschluss erst am selben Tag verwiesen. Siehe nachfolgenden Beweis: Dokumentenzeitstempel vom 05.09.2017 09:33Uhr. Dadurch war es vielen Anwohnern / uns eingeschlossen nicht möglich Anregungen und Wünsche mit in den Bebauungsplan einfließen zu lassen. 		Der aktuelle Flächennutzungsplan weist derzeit ein Gewerbegebiet aus. Ein Verfahrensvorteil zur Beschleunigung der sonst langwierigen Verfahren ist beim § 13a BauGB, dass der Flächennutzungsplan im Verfahren der Berichtigung an den B-Plan angepasst wird. In Abstimmung mit den Umweltbehörden überprüft, ob eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 u. 2a BauGB erforderlich sind oder ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB für den Bereich durchgeführt werden kann. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine klassische „Wiedernutzbar-machung von Flächen“ handelt, hier die Umnutzung von innerörtlichen Gewerbebrachen, wurde der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Planung führt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen. Im „beschleunigten Verfahren“ kann von der Aufstellung eines Umweltberichtetes nach § 2a BauGB abgesehen werden. Die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Ortsbildes sind jedoch angemessen zu berücksichtigen. Die frühzeitige Beteiligung ist im Verfahren nach § 13a BauGB nicht zwingend vorgeschrieben, trotzdem erfolgte diese im Rahmen einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung bereits 2015 unter reger Beteiligung der Öffentlichkeit. Im Ortsbeirat gab es eine rege Diskussion mit Bürgern zur Entwurfsplanung. Darüber hinaus wurden Anregungen im Rahmen der Auslegung vorgebracht, die hier behandelt werden.		

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 3 3-2	Bürger	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 14.12.2017
-------------------	--------	-------------	---------------	---------------------------

Bedenken und Anregungen

Behandlung

Tagesordnung - Sitzung des Ortsbeirates Brinckmansdorf

Hansestadt Rostock
 Bürgerschaft
 Einladung

Sitzung des Ortsbeirates Brinckmansdorf
 Sitzungstermin: Dienstag, 05.09.2017, 18:30 Uhr
 Raum, Ort: Klassenraum Grundschule "John
 1858 Rostock

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordre
2. Änderung der Tagesordnung
3. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung
4. Wünsche und Anregungen der Einwohner
5. Beschlussvorlagen
 - 5.1. Satzung der Hansestadt Rostock über die notwendigen Dienstpläne für Kraftfahrzeuge, Altkraftfahrzeuge für Transport und Arbeitsfahrzeuge für notwendige Dienstleistungen, Fernverkehrsleistungen und Dienstpläne
 - 5.2. Beschluss über die Auslegung der südlichen Bebauungspläne Nr. 12.W.188 „Ehemalige Neubaubrandenburger Straße“

Document Properties

Titel	Tagesordnung
Vorfasser	
Thema	2017/0815/103
Sichwörter	Sitzung des Ortsbeirates Brinckmansdorf
Erstellt am	05.09.2017 09:33:00
Geändert am	05.09.2017 09:33:00
Anwendung	Microsoft Office Word

Der städtische Anzeiger ist das offizielle Mitteilungsblatt der Stadt. Dieses liegt u.a. auch in den Verwaltungen aus und wird im Internet veröffentlicht. Die Bürger haben sich selbständig über entsprechende Bekanntmachungen zu informieren. Die Ostseezeitung ist nicht das Bekanntmachungsorgan der Stadt.

Private Äußerungen stellen keinen zu berücksichtigenden Belang in der Bauleitplanung dar.

- Der Städtische Anzeiger wird nicht allen Haushalten zugestellt, da er in einem Werbeanzeiger, dem „Ostsee Anzeiger“, drinsteckt und nur die Haushalte diesen Anzeiger erhalten können, die keinen Aufkleber „Bitte keine Werbung“ auf dem Briefkasten stehen haben. Somit wurden nicht alle Haushalte über die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfs im Städtischen Anzeiger informiert.
 - Ein Beitrag aus der Ostsee-Zeitung vom 16.03.2017 ließ vermuten, dass der südlich bewaldete Erdwall entfallen soll. In der Ortsbeiratssitzung Brinckmansdorf vom 01.09.2015 hieß es noch: „Grünstreifen und Erdwall in Richtung Waldgebiet und Wohngebiet Kassebohm bleibt bestehen“.
- Auszug aus dem Protokoll:
- Herr Scheube macht Ausführungen zum Inhalt des geplanten Bebauungsplanes.
- mehrgeschossige Wohn- und Gewerbebebauung
 - Grünstreifen und Erdwall in Richtung Waldgebiet und Wohngebiet Kassebohm bleibt bestehen
 - Gewerbe soll in Richtung der Bahn angeordnet werden (Lärm- und Emissionsschutz)
 - zwischen im Mischgebiet soll „stilles Gewerbe“ angesiedelt werden
 - Änderung sind noch möglich, wenn B-Plan ausliegt
 - Schaffung von alternativen Wohnformen (z. B. altersgerechtes Wohnen)
 - Zeitfenster beträgt ca. 2 Jahre (Aufstellung, Auslegung B-Plan, etc.)
 - Baubeginn frühestens 2017
- Die Vorgehensweise, dass ein Mitglied des Ortsbeirates gegenüber einem Anwohner bereits vor der Ortsbeiratssitzung Brinckmansdorf am 05.09.2017 und somit vor der Abstimmung verkündet hat: „Der südliche Grünwall kommt weg, die goldenen Zeiten sind vorbei“, kann von uns nicht nachvollzogen werden. Auf eine Nachfrage unsererseits bezüglich des Erhalts des Grünwalls antwortete Herr Scheube in einer E-Mail vom 09.06.2017 noch folgendermaßen: „... der Fortbestand des Walls und der Bäume für wichtig erachtet und wird Bestand des zu bearbeitenden B-Planes sein. Bevor der B-Plan zur Auslegung kommt, was im Herbst erwartet wird, haben wir diesen im Ortsbeirat zur Beratung und werden u.a. darauf achten.“ Folglich fühlen wir uns von dem Ortsbeirat Brinckmansdorf

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 3 3-3	Bürger	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 14.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>verschaukelt, da wir weder rechtzeitig Informationen erhalten haben und die Interessen der Bürger hier keine Rolle zu spielen scheinen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Planungsentwurf sieht vor, dass an unser Grundstück zukünftig mindestens 4 weitere Grundstücke grenzen sollen. Laut Auskunft der WIRO, die die Grundstücke im Wohngebiet Kassebohm damals vermarktete, war der Grundstückspreis von Faktoren wie Lage des Grundstücks, Anzahl der Nachbarn und angrenzende Grünstreifen abhängig. Auf Grund dessen, dass unser Grundstück nach Planungsentwurf jetzt nicht mehr Randlege sein würde und auch nicht mehr an einen Grünstreifen grenzt, würde uns ein erheblicher Planungsschaden entstehen. Dieses ist einer kalten Enteignung gleichzusetzen. - Der an unser Grundstück direkt angrenzende begrünte Lärmschutzwall bietet auch Schutz gegen den Verkehrslärm entlang der L191. Wir bezweifeln, dass die 4-Geschosser entlang der L191 mindestens denselben Lärmschutz bieten wie der derzeit vorhandene Lärmschutzwall. Ausweislich der Schallimmissionsprognose vom 27.06.2016 werden in der Nachtzeit für das geplante Planungsgebiet die Orientierungswerte überschritten. Insofern hat der Lärmschutzwall für die angrenzende Wohnbebauung weiterhin eine wichtige Funktion. - In der Begründung zum Planungsentwurf wird der südliche Grünwall nur auf eine Funktion heruntergebrochen nämlich Lärmschutzwall zum Gewerbe. Der bewaldete Erdwall besitzt aber noch viele weitere wichtige Funktionen! Nachfolgend werden einige Beispiele aufgezählt: *Der bewaldete Erdwall südlich des geplanten Bauvorhabens soll, nachdem umfangreiche Holzfallerarbeiten ausgeführt sind, komplett abgetragen werden. Durch den zu erwarteten ansteigenden Verkehr wird es zu einer drastischen Zunahme von Schadstoffen kommen. Der Wald hat eine ausgleichende Wirkung für das Lokalklima, er filtert Staub und Luftverunreinigungen, speichert und reinigt Niederschlagswasser. *Der bewaldete Erdwall ist in diese Funktion hineingewachsen (20Jahre). Er bietet ein aktives Bodenleben, was im Hinblick auf die lehmigen Böden in der Umgebung wichtig ist. *Der Grünwall hat wesentlichen Einfluss auf das Wohlfühlklima der Bewohner Kassebohms, womit auch ein Stück Lebensqualität verbunden ist. Städtisches Flair gepaart mit ländlichem Charme machen diesen Teil Rostocks zu einem einmaligen Wohngebiet. *Zudem ist der Grünwall unter anderem Lebensraum für Rehe, Fledermäuse, Füchse und andere Kleinsäuger, verschiedene Vogelarten, Insekten und Kriechtiere. Die zahlreichen Nistkästen an den Bäumen werden von den Tieren sehr gut genutzt. <ul style="list-style-type: none"> - Die Erhaltung des südlichen Grünwalls würde auch bestens die Höhenunterschiede zwischen den Baugebieten ausgleichen (terrassenartige Flächen). - Ausgleichs- und Ersatzflächen, die für das Bauvorhaben geplant sind, befinden sich weit entfernt. Durch die hohe Feinstaubbelastung ist ein ökologischer Ausgleich in der Nähe wichtig. Immer wieder ist aus den Medien zu entnehmen, dass ein neuer CO2-Höchststand erreicht wird. Ein Erhalt des südlichen Waldes würde den entsprechenden Ausgleich für das geplante Wohngebiet schaffen. - In immer mehr Städten werden Begrünungsprogramme entwickelt, weil mit grünen Hinterhöfen und blühenden Bäumen die Stadt für eine hohe Lebensqualität wirbt. Schade, dass hier aus Profitgründen Grünflächen und Bäume vernichtet werden sollen. 		<p>Die Sitzungen der Stadt und der Ortsbeiräte sind öffentlich und werden öffentlich bekannt gemacht. Dabei hat der Bürger das Recht, sich zu äußern, ebenso im Rahmen der Auslegung, wie vorliegend. Die Interessen der Bürger werden im vorliegenden Fall dadurch gewürdigt, dass als zusätzliche Maßnahme anstelle des Walls eine 10m breite öffentliche Grünfläche im Böschungsbereich zwischen dem neuen und dem alten Wohngebiet angelegt wird, so dass sich eine begrünte, visuelle Untergliederung ergibt.</p> <p>Eine Randlege bestand vorher nicht, sondern ein benachbartes Gewerbegebiet mit Lärmschutzwall. Aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen ist es sinnvoll und wünschenswert, dass das neue Baugebiet eine Verbindung zum Wohngebiet Kassebohm erhält und nicht durch eine Barriere separiert wird. Der Lärmschutzwall wurde als lineare technische Anlage errichtet und entspricht keinem besonders wertvollen landschaftlichen Element. Stattdessen wird eine neue begrünte Fußwegeverbindung zwischen dem alten und dem neuen Wohngebiet hergestellt. Ein Recht auf „keine Nachbarn“ besteht nicht, die Planungshoheit liegt bei der Stadt. Das öffentliche Interesse der Schaffung von Wohnraum steht über privaten Einzelinteressen. Ein Planungsschaden liegt nicht vor, die Grundstücksbewertung ist positiv einzuschätzen als mit einem benachbarten Gewerbegebiet.</p> <p>Gemäß Lärmschutzgutachten ist eine unzulässige Lärmbelastung für die 2. Reihe nicht mehr gegeben.</p> <p>Die vorhandene Bebauung in Kassebohm wird durch den westlichen Lärmschutzwall geschützt. Dieser wird in nördliche Richtung verlängert. Die mögliche Entfernung von vorhandenen Wohngebäuden zur Lärmquelle Straße beträgt damit mind. ca. 140 m. Hinzu kommt die abschirmende Wirkung durch die künftige Bebauung. Die vorhandene Bebauung ist daher nach wie vor ausreichend vor Straßenverkehrslärm geschützt.</p> <p>Wohngebiete verursachen in der Regel geringere Emissionen als benachbarte Gewerbegebiete.</p>		

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 3 3-4	Bürger	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 14.12.2017
-------------------	--------	-------------	---------------	---------------------------

Bedenken und Anregungen	Behandlung
-------------------------	------------

- Der bewaldete Erdwall bietet für das Wohngebiet Kassebohm einen hervorragenden Lärmschutz/Windschutz aufgrund der teils vorherrschenden Windrichtung aus Westen.
- Dieser Knick-ähnlich bewaldete Erdwall steht zum Beispiel in Schleswig-Holstein unter Naturschutz!
- Der Erhalt des südlichen Waldes führt auch zu einer schönen Optik im Landschaftsraum. Wie in der Begründung behauptet vermittelt der südliche Teil des Plangebietes keinen tristen Eindruck, siehe Foto.



- Der Planungsentwurf sieht nur eine Bebauung im südlichen Teil vor, nicht aber auf den tatsächlich vom städtebaulichen Missstand betroffenen Flächen. Stattdessen sollen Grünflächen und Bäume weichen und die wirklichen Schandflecke bleiben bestehen.
- Die von Herrn Müller, Amtsleiter für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft vorgetragene Wirtschaftlichkeitsberechnungen zum Erhalt des südlichen Erdwalls auf der Sitzung der Bürgerschaft am 11.10.2017 werden zurückgewiesen. Nach einer Waldumwandlung im gesamten Plangebiet muss kein Bauabstand von 30m zu dem erhaltenswerten südlichen Erdwall eingehalten werden. Der südliche Erdwall würde so wie der östliche Erdwall in eine andere Nutzungsart umgewidmet werden unter Erhalt der Bäume.
- Der südliche Erdwall nimmt circa eine Fläche von 4000 Quadratmetern ein. An dessen Stelle sollen etwa zehn Wohneinheiten errichtet werden. Diese 10 Wohneinheiten könnte man bei geschickter Planung auch auf die Viergeschossverteilung, wie zum Beispiel statt Viergeschoss 3-Geschosser + 2-Dachgeschoss bauen.
- Es ist sinnvoll das neue Wohngebiet und das bestehende Wohngebiet Kassebohm städtebaulich durch einen Grünwall zu trennen, da Kassebohm schon das größte Wohngebiet Rostocks ist, welches explizit unter Erhalt einer Vielzahl von Grünflächen geplant wurde. Durch die anstehende Maßnahme wird dieses Wohngebiet nahtlos erweitert, ohne den über Jahre gewachsenen Grünbestand zu erhalten. Das Ziel des Bebauungsplanes Kassebohm, ein ausgewogenes Maß zwischen Mensch und Natur, zwischen Grün- und bebauter Fläche zu erreichen, wird dadurch untergraben. Der Wall stellt eine Grünausgleichsmaßnahme für den B-Plan Kassebohm dar. Die Baudichte zwischen den Wohngebieten ist signifikant. Zum Vergleich Kassebohm: ca. 1000WE auf 120ha und Teilbereich 1: ca. 500WE auf 10ha.
- Die Infrastrukturplanung ist nicht ausreichend. Bei der Planung wird nicht auf die zunehmende Stauproblematik entlang der L191 eingegangen. Da das Plangebiet nur über die L191 zu erreichen ist, wird besonders bei Aus- und Zufahrten mit größeren Rückstaus zu rechnen sein und der Stau entlang der L191 wird sich zu Stoßzeiten um ein Vielfaches vergrößern. Zu Stoßzeiten bildet sich bereits jetzt ein Rückstau vom weißen Kreuz bis auf Höhe des südlichen Grünwalls. Auf Nachfrage

Der Grünwall wurde als Lärmschutzwall ausschließlich zum Betrieb der Molkerei erforderlich. Aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen ist es sinnvoll und wünschenswert, dass das neue Baugebiet eine Verbindung zum Wohngebiet Kassebohm erhält und nicht durch eine Barriere separiert wird. Ein Anspruch auf den Erhalt einer Anlage auf einem Nachbargrundstück besteht nicht.
 Der Lärmschutzwall wurde als lineare technische Anlage errichtet und entspricht keinem besonders wertvollen landschaftlichen Element.
 Stattdessen wird eine neue begrünte Fußwegeverbindung zwischen dem alten und dem neuen Wohngebiet hergestellt.

Es ist nicht nachvollziehbar, wieso das Wallstück im Norden einen Windschutz vor Westwinden bilden soll. Dazu dient der Lärmschutzwall im Westen.
 Eine Bebauung „nur im südlichen Teil“ kann nicht nachvollzogen werden.

Die landschaftsplanerischen Belange und die des Natur- und Artenschutzes wurden außerordentlich ausführlich im Planverfahren berücksichtigt und durch umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Gleichzeitig wird der städtebauliche Missstand der Gewerbebrachflächen beseitigt.
 Der vorhandene Baumbestand wird durch entsprechenden Waldersatz ausgeglichen.

Eine starke Durchgrünung des Gebietes ist gewährleistet.
 Um mögliche Bedenken Kassebohmer Einwohner angemessen zu berücksichtigen und um auf eine gute Nachbarschaft abzielen, wird als zusätzliche Maßnahme anstelle des Walls eine 10m breite öffentliche Grünfläche im Böschungsbereich zwischen dem neuen und dem alten Wohngebiet angelegt, so dass sich eine begrünte, visuelle Untergliederung ergibt.

Die gegenwärtig angedachte Wohnungsanzahl liegt bei etwa 400 + ggf. studentisches Wohnen. Die exakte Zahl wird erst mit der konkreten Umsetzung genannt werden können.

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 3 3-5	Bürger	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 14.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>zur Stauproblematik erhielten wir vom Stadtamt die banale Aussage: „Stau haben wir in Rostock überall“ (Frau Schabehorn am 11.10.2017). Auf Schulstandorte, den öffentlichen Nahverkehr, Ärzte und Supermärkte/Discounter wird gar nicht erst Bezug genommen. Der gemeinsame Geh- und Radweg in Richtung Stadtzentrum befindet sich teilweise in einem schlechten Zustand und bietet auch keinen Schutz zur Straße Mühlendamm. Auf eine Beleuchtung entlang des Plangebietes wird gänzlich verzichtet, somit kann man hier nur bedingt von einem attraktiven Fuß- und Radweg sprechen. Zu einer modernen Stadt gehören auch Radwege (keine kombinierten Fuß- und Radwege, da es hier immer wieder zu Konfliktsituationen kommen kann)!</p> <p>Wir haben das Gefühl, dass aufgrund des Stopps der Planungen für den neuen Stadtteil Groß Biestow hier im Plangebiet jeder Quadratmeter zählt auf Kosten der Umwelt. Auch die Anzahl der geplanten WE deutet darauf hin. Im März 2017 wurden durch das Amt für Stadtplanung für das gesamte Wohngebiet (Teilbereich1 und 2) noch 250WE eingeplant unter Einhaltung wichtiger Schwerpunktthemen wie Infrastruktur und Grüne Stadt. Diese Punkte werden jetzt vollständig außer Acht gelassen und es sollen bereits im Teilbereich 1 500WE errichtet werden.</p> <p>Erschreckend ist ein Artikel aus der Ostseezeitung vom 12.12.2017, in dem deutlich wird, dass 2146 Wohnungen in Rostock (Groß Klein und Toitenwinkel) mit 7,12 Millionen Euro Fördergeldern abgerissen wurden. Diese Flächen sollen aber nur teilweise wieder bebaut werden und stattdessen sollen hier in Kassebohm Grünflächen für übermäßige Baumaßnahmen weichen obwohl eigentlich anderweitige Bauflächen vorhanden sind.</p> <p>Wir stellen klar, dass wir nicht gegen eine Bebauung des Plangebietes „Ehemalige Molkerei“ sind. Auch wir wissen Wachstum bringt Konflikte. Wie auch schon beim Forum der OSTSEE-ZEITUNG über Rostocks Stadtentwicklung im Mai 2017 von Oberbürgermeister Roland Methling beschrieben.</p> <p>Bisher führten der Investor und das Amt für Stadtplanung aus unserer Sicht eine sehr einseitige Planung unter teilweisem Ausschluss der Öffentlichkeit; durch nicht rechtzeitige Bekanntgabe. Schade, dass bei dem Planungsentwurf auf Wünsche und Ideen der Bürger bisher nicht eingegangen wurde.</p> <p>Ein Kompromissvorschlag wäre zum Beispiel den südlichen Grünwall nur zum Teil abzutragen, sprich den Grünwall in einer Tiefe von 20m bestehen zu lassen und dafür den östlichen Grünwall in der Tiefe um 5m zu verkleinern, somit würde fast das geplante Bauland für eine Bebauung zur Verfügung stehen.</p> <p>Deshalb fordern wir, dass der derzeitige Planungsentwurf dahingehend überarbeitet wird, den vorhandenen südlichen Grünwall vollständig/teilweise zu erhalten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p>Die infrastrukturellen Gegebenheiten sind für das vorliegende Wohngebiet ausreichend. Eine neue Kindertagesstätte, ein Spielplatz für die Altersklasse 7-13 Jahre sowie Rad- und Fußwegeverbindungen sind Bestandteil der Planung. Darüber hinaus sollen alternative Verkehrsmittel (e-Mobilität, Carsharing usw.) durch den Erschließungsträger gefördert werden. Nach den Angaben des Amtes für Schule und Sport sind im Plangebiet keine neuen Schulstandorte erforderlich. Erforderliche Planungen sind bei weiteren Maßnahmen in Brinkmannsdorf zu ermitteln. Gemäß Amt für Verkehrsanlagen gilt das Plangebiet entsprechend Nahverkehrsplan Mittleres Mecklenburg/Rostock als erschlossen. Der Stadt ist allerdings an einem Ausbau des ÖPNV im Plangebiet entsprechend dem Mobilitätsplan Zukunft gelegen ist. Dazu sind Maßnahmen außerhalb des B-Plan-Verfahrens erforderlich.</p> <p>Eine Berücksichtigung der Südtangente ist im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht möglich. Die Verbindungsachse Neubrandenburger Straße – Tessiner Straße ist im Flächennutzungsplan vorgesehen. Über deren Realisierungsmöglichkeiten kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Aussage getroffen werden. Konkretere Planungen dazu liegen noch nicht vor.</p> <p>Die vorliegende Planung erfolgt unabhängig von Biestow bereits seit 2015. Über einen städtebaulichen Wettbewerb wurde das Plangebiet (Teilfläche 1) von mehreren Interessenten untersucht und beplant. Durch Juryentscheid erhielt der jetzige Investor und Eigentümer den Zuschlag. Vorgabe war dabei der B-Planentwurf, der durch die Stadt entwickelt wurde. An diese Vorgaben hatten sich aller Bewerbe zu halten. Auf die Wünsche der Bürger wurde, wie oben ausgeführt, z.B. mit der begrünten Abstandsfläche eingegangen.</p> <p>Zu den weiteren Punkten vgl. o.g. Abwägung.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>		

Behandlung der Bedenken und Anregungen				
---	--	--	--	--

Lfd. Nr. 4 4-1	Bürger	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 14.12.2017
-------------------	--------	-------------	---------------	---------------------------

Bedenken und Anregungen	Behandlung
--------------------------------	-------------------

<p>Bebauungsplan Nr. 12.WA.188 der Hansestadt Rostock "Ehemalige Molkerei" Teilbereich 1 hier: Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum Entwurf vom 14.07.2017</p> <p>Sehr geehrte Frau Schabehorn,</p> <p>als Bauherr im Bereich des o.g. B-Planes haben wir folgende Anmerkungen mit der Bitte um Berücksichtigung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die konkrete Flächenermittlung der geplanten, viergeschossigen Gebäude laut Wettbewerbsentwurf in den WA 1 hat ergeben, dass die GRZ eingehalten, die zu-lässige GFZ von 1,2 nach § 17 BauNVO für WA-Gebiete jedoch überschritten wird. Wir bitten, dies künftig in den Festsetzungen zu berücksichtigen. • Feuerwehraufstellflächen sind ebenfalls bei der GRZ zu berücksichtigen. • im Plangebiet sind aufgrund der Höhenunterschiede Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich. Diese sollen nicht auf die zulässige GRZ angerechnet werden. <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Die Einwände der planenden Architekten bzw. des Bauherrn werden berücksichtigt. Dabei wird bei der verbleibenden GRZ von 0,4 die benötigte bzw. mögliche GFZ (Geschossflächenzahl) in den WA1 gemäß der möglichen, 4-geschossigen Bauweise auf 1,5 und in den WA 4 auf 1,3 festgesetzt und in den Teil B-Text mit aufgenommen. In der Begründung wird die beabsichtigte Überschreitung gemäß § 17 (2) BauNVO begründet. Die Planung soll, wie im Wettbewerbsentwurf vorgesehen, mit Anteilen städtischer Verdichtung umgesetzt werden. Eine höhere Verdichtung ist in den genannten Bereichen daher seitens der Stadt gewünscht – sie dient u.a. auch dem Schallschutz der dahinter liegenden Bebauung - und wird durch die großzügig angelegten Grünflächen und die Vermeidung zu großer Stellplatzflächen durch den Bau von Tiefgaragen ausgeglichen.</p> <p>Die Anregung zu den Feuerwehraufstellflächen wird ebenfalls dahingehend berücksichtigt, als dass diese nicht in die GRZ-Berechnung einfließen sollen. Dazu sind die Feuerwehraufstellflächen in Schotterrasen auszuführen und nicht durch Pflaster o.ä. zu versiegeln.</p> <p>Zu den Abgrabungen und Aufschüttungen in dem z.T. stark abfallenden Gelände wird ebenfalls eine textliche Festsetzung aufgenommen, dass diese nicht auf die GRZ anzurechnen sind. Außerdem sind die Abstandsflächen auf das neu hergestellte Geländeniveau zu beziehen. Die zulässige Gebäudehöhe im WA 1 wird in diesem Zusammenhang von 14,0 auf 14,5 m geändert. Ebenfalls werden die Festsetzungen für die Tiefgaragen angepasst, da diese aufgrund des abfallenden Geländes nicht an jeder Stelle komplett unterirdisch realisiert werden können, sondern z.T. aus der Erde herausragen (und dann zu begrünen sind).</p> <p>Darüber hinaus wird für das lagemäßig nun feststehende Heizhaus eine Festsetzung aufgenommen, dass der Schornstein des Heizhauses ist bei der Berechnung der Abstandsflächen nicht zu berücksichtigen ist.</p> <p>Die Anregungen werden berücksichtigt.</p>
--	---

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 9 9-1	Bürger	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 15.12.2017
-------------------	--------	-------------	---------------	---------------------------

Bedenken und Anregungen

Behandlung

Sehr geehrter Herr Müller,

im Namen der Bürgerinitiative „Rettet den Grünwall“ wende ich mich mit der Bitte an Sie, die Planung des neu zu bebauenden Geländes auf dem Gebiet der „Alten Molkerei“ dahingehend zu überdenken, dass der bestehende Wald erhalten wird. Unsere Bedenken, Einwände und rechtlichen Positionen haben wir Ihnen im bisherigen Schriftverkehr dargelegt bzw. sind Ihnen durch die aktuell formulierten Einwände der Bürgerinnen und Bürger aus Kassebohm bekannt.

In der Anlage übersende ich Ihnen die Kopie unserer Unterschriftenlisten, als Ausdruck des Protestes vieler Kassebohmer gegen die bisherigen Planungen.

Wir als Bürgerinitiative stehen nicht „gegen etwas“, sondern wir plädieren für die Bebauung des Geländes „Alte Molkerei“ unter Berücksichtigung und Erhalt der bestehenden Waldflächen.

Einem persönlichen Gespräch stehen wir offen gegenüber und hoffen auf einen baldigen Dialog.

Wir wünschen Ihnen eine besinnliche Weihnachtszeit.

Mit freundlichen Grüßen

Der Grünwall wurde als Lärmschutzwall ausschließlich zum Betrieb der Molkerei erforderlich. Aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen ist es sinnvoll und wünschenswert, dass das neue Baugebiet eine Verbindung zum Wohngebiet Kassebohm erhält und nicht durch eine Barriere separiert wird. Ein Anspruch auf den Erhalt einer Anlage auf einem Nachbargrundstück besteht nicht.

Eine Verschlechterung der Wohnsituation ergibt sich dadurch nicht. Durch die Fußwegeverbindungen in nördliche Richtung wird die Anbindung des Wohngebietes verbessert. Lärmbelastungen durch die Molkerei und den damit verbundenen Lkw-Verkehr entfallen künftig. Die Grundstücksbewertung ist positiver einzuschätzen als mit einem benachbarten Gewerbegebiet.

Die landschaftsplanerischen Belange und die des Natur- und Artenschutzes wurden außerordentlich ausführlich im Planverfahren berücksichtigt und durch umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Gleichzeitig wird der städtebauliche Missstand der Gewerbebrachflächen beseitigt. Der vorhandene Baumbestand wird durch entsprechenden Waldersatz ausgeglichen.

Um mögliche Bedenken Kassebohmer Einwohner jedoch angemessen zu berücksichtigen und um auf eine gute Nachbarschaft abzielen, wird als zusätzliche Maßnahme anstelle des Walls eine 10m breite öffentliche Grünfläche im Böschungsbereich zwischen dem neuen und dem alten Wohngebiet angelegt, so dass sich eine begrünte, visuelle Untergliederung ergibt.

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 9 9-2	Bürger	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 15.12.2017
-------------------	--------	-------------	---------------	---------------------------

Bedenken und Anregungen	Behandlung
--------------------------------	-------------------

<p style="text-align: center;">Bürgerinitiative „Rettet den Grünwall“</p> <p>Auszüge offener Brief (vollständige Fassung wurde ausgehändigt)</p> <p>...die Anwohner von Brinckmansdorf, Ortsteil Kassebohm, protestieren auf das Schärfste gegen die geplante Entfernung des Grünwalls und die damit einhergehende Rodung des Baumbestandes zwischen dem bestehenden Wohngebiet und dem neu zu bebauenden Gebiet auf dem Gelände der ehemaligen Molkerei.</p> <p>Gemäß § 1 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Entfernung des Walls mit seiner vielfältigen Flora und Fauna, insbesondere mit seinem umfangreichen Baumbestand, ist ein Eingriff in die Natur im Wohngebiet des Ortsteils Kassebohm und entspricht nicht den gesetzlich festgeschriebenen Vorgaben.</p> <p>Der Grünwall hat wesentlichen Einfluss auf das Wohlfühlklima der Bewohner. Städtisches Flair gepaart mit ländlichem Charme machen diesen Teil Rostocks zu einem einmaligen Wohngebiet. Jedem Einzelnen von uns sind die aktuellen Diskussionen um die Feinstaub- und Lärmbelastung, insbesondere in Großstädten präsent und sollten unserer Auffassung nach Berücksichtigung bei der Erstellung von entsprechenden Bebauungsplänen finden. „Jeder Baum zählt!“</p> <p>Mit meiner Unterschrift stimme ich gegen den derzeit vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Kassebohm „Ehemalige Molkerei“ und damit für den Erhalt des Grünwalls mit seinem Baumbestand, im Interesse der hier lebenden Rostocker Bürger und unter nachhaltiger ökologischer Verantwortung.</p>	<p>Der Grünwall wurde als Lärmschutzwall ausschließlich zum Betrieb der Molkerei erforderlich. Aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen ist es sinnvoll und wünschenswert, dass das neue Baugebiet eine Verbindung zum Wohngebiet Kassebohm erhält und nicht durch eine Barriere separiert wird. Ein Anspruch auf den Erhalt einer Anlage auf einem Nachbargrundstück besteht nicht. Eine Verschlechterung der Wohnsituation ergibt sich dadurch nicht. Durch die Fußwegeverbindungen in nördliche Richtung wird die Anbindung des Wohngebietes verbessert. Feinstaub- und Lärmbelastungen durch die ehemaligen die Molkereien und den damit verbundenen Lkw-Verkehr entfallen künftig. Die Grundstücksbewertung ist positiver einzuschätzen als mit einem benachbarten Gewerbegebiet.</p> <p>Die landschaftsplanerischen Belange und die des Natur- und Artenschutzes wurden außerordentlich ausführlich im Planverfahren berücksichtigt und durch umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Gleichzeitig wird der städtebauliche Missstand der Gewerbebrachflächen beseitigt. Der vorhandene Baumbestand wird durch entsprechenden Waldersatz ausgeglichen.</p> <p>Alle gesetzlichen Vorgaben werden eingehalten.</p> <p>Um mögliche Bedenken Kassebohmer Einwohner jedoch angemessen zu berücksichtigen und um auf eine gute Nachbarschaft abzielen, wird als zusätzliche Maßnahme anstelle des Walls eine 10m breite öffentliche Grünfläche im Böschungsbereich zwischen dem neuen und dem alten Wohngebiet angelegt, so dass sich eine begrünte, visuelle Untergliederung ergibt.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>
---	--