Beschlussvorlage	Datum: 20.10.2015
Entscheidendes Gremium: **Bürgerschaft**	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling bet. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:
Beteiligte Ämter: Amt für Kultur, Denkmalpflege und Museen Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Ortsamt Mitte Senator für Bau und Umwelt Tief- und Hafenbauamt Zentrale Steuerung	

Bebauungsplan Nr. 09.W.175 für das Gebiet "Hellberg II" Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
12.11.2015	Ortsbeirat Südstadt (12)	Vorberatung
18.11.2015	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
24.11.2015	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
26.11.2015	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
02.12.2015	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr.09.W.175 für das Gebiet „Hellberg II“ eingereichten Stellungnahmen von Bürgern sowie Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit dem in Anlage 1 dargestellten Ergebnis geprüft.
   Die als Anlage 1 beigefügten Abwägungsergebnisse sind Bestandteil des Beschlusses.

2. Für eine Fläche in der Rostocker Südstadt, begrenzt

   - im Norden durch die Tychsenstraße,
   - im Westen und Süden durch die Dorothea-Erxleben-Straße und
   - im Osten durch die Schwaaner Landstraße.

   wird entsprechend § 10 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB der Bebauungsplan Nr.09.W.175 für das Gebiet „Hellberg II“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. (Anlage 2)

3. Die Begründung wird gebilligt. (Anlage 3)

Beschlussvorschriften:
§ 22 Abs. 2 KV M-V

bereits gefasste Beschlüsse:
2014/BV/0540 vom 25.03.2015

Sachverhalt:
Das Plangebiet liegt in der Rostocker Südstadt. Die betroffenen Flächen sind für den Wohnungsbau prädestiniert und seit längerer Zeit für die Entwicklung eines Wohngebiets vorgesehen.

Am 29.01.1997 wurde für diesen Bereich der Bebauungsplan Nr. 09.WA.97 für das Wohngebiet „Am Hellberg“ als Satzung beschlossen. Dieser wurde von der Genehmigungsbehörde jedoch teilweise versagt. Auf der genehmigten Teilfläche wurden lediglich der Bau der Dorothea-Erxleben-Straße realisiert und westlich und südlich dieser Straße mehrgeschossige Wohngebäude errichtet. Da nach zehn Jahren kein Interesse an einer Überarbeitung der Planung auf der Grundlage neu zu erstellender Gutachten ersichtlich war, wurde das Verfahren durch Bürgerschaftsbeschluss am 09.05.2007 eingestellt und der Satzungsbeschluss aufgehoben.

Daher bestand für die unbebauten Grundstücke im Plangebiet lange Zeit kein Baurecht. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung bzw. vollständige Realisierung des Wohngebietes zu schaffen, war die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Ziel der Planung ist die Errichtung von Wohnhäusern, deren Bauweise, Hausform und Geschossigkeit sich am Bestand der vorhandenen Wohnbebauung in der Umgebung orientieren.

Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgebietes und der baulichen Vorprägung um das Plangebiet handelt sich im Sinne einer Nachverdichtung von Flächen um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Daher kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Anwendung finden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen dar. Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,7 ha.

Finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt sind nicht zu erwarten: Planungskosten und Kosten für alle erforderlichen Gutachten wurden vom Investor übernommen. Zur Übertragung der Erschließungsaufwendungen wurde zwischen der Hansestadt Rostock und dem Vorhabenträger ein Erschließungsvertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie der bis dahin vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahme wurde vom 11.05. bis zum 06.07.2015 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 04.05.2015.

Schwerpunkte in der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sind verkehrliche Belange und der Immissionsschutz.

Finanzielle Auswirkungen:
keine - Die Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Bezug zum Haushaltssicherungskonzept:

Kein Bezug zum HASIKO 2015 – 2020.

Roland Methling

Anlage/n:
1. Abwägungsergebnis
2. Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B)
3. Begründung

Bebauungsplan Nr. 09.W.175 für das Gebiet „Am Hellberg II“
Übersicht zur Beteiligung von Behörden, Nachbargemeinden, Trägern öffentlicher Belange und Bürgern

20.10.2015 Hellberg II

Nr.	Datum Zeichen	Beteiligte Behörden / Träger öffentlicher Belange						keine Antwort / ohne Anregungen	Mitteilung von Anregungen
1.	08.05.2015/341TOEB201500402	Amt für Geoinformation,	Vermessungs- und Katasterwesen	Mecklenburg-Vorpommern	Lübecker Straße 289	19059	Schwerin		X (v.b.)
2.	27.05.2015 / 110-506.12/09.W.175	Amt für Raumordnung und	Landesplanung	Region Rostock	Erich-Schlesinger-Straße 35	18059	Rostock	X	
3.	26.05.2015	Amt für Stadtgrün, Naturschutz	und Landschaftspflege		Am Westfriedhof 2	18059	Rostock		X (t.b.)
4.	21.08.2012	Amt für Umweltschutz			Holbeinplatz 14	18069	Rostock		X (v.b.)
5.	10.06.2015	Bauamt Abt. Bauordnung			Holbeinplatz 14	18069	Rostock	X	
6.	15.05.2015	Bauamt Abt. Bauverwaltung und			Holbeinplatz 14	18069	Rostock		X (t.b.)
7.	15.05.2015 / g-113ko2015	Brandschutz- und Rettungsamt			Erich-Schlesinger-Straße 24	18059	Rostock		X (t.b.)
8.		BUND Rostock	nur per Email an bund.mv@bund.net		*Wismarsche Straße 3*	*18057*	*Rostock*		
9.	12.05.2015 / 232622-2015 / PTI 23 / PPB2	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH			Postfach 2 29	14526	Stahnsdorf		X (v.b.)
10.	26.06.2015 / Plu/15/30	E.ON edis AG	Regionalbereich Nord-Mecklenburg	Standort Recknitz	Ostring 1	18320	Plummendorf	X	
11.	11.06.2015	EURAWASSER	Aufbereitungs- und Entsorgungs- G.m.b.H Rostock		Carl-Hopp-Straße 1	18069	Rostock		X (v.b.)
12.	01.06.2015	Gemeinde Papendorf	Amt "Warnow- West"		Schulweg 1 a	18198	Kritzmow	X	
13.		Gesundheitsamt			St.-Georg-Straße 109	18055	Rostock		
14.	27.05.2015 / S36898	Kabel Deutschland	Vertrieb und Service G.m.b.H & Co. KG		Eckdrift 81	19061	Schwerin		X (v.b.)
15.	09.06.2015	Kataster-, Vermessungs- und	Liegenschaftsamt		Holbeinplatz 14	18069	Rostock		X (v.b.)
16.		Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie	Mecklenburg- Vorpommern	Dezernat 400/Frau Nösse	Postfach 1338	18263	Güstrow	X	

17.	24.06.2015	Landesamt für zentrale Aufgaben der Polizei	Brand- und Katastrophenschutz	Mecklenburg-Vorpommern	Graf-Yorck-Straße 6	19061	Schwerin		X (v.b.)
18.	28.05.2015 / 7442.3/FoA 21 17.08.2015	Landesforst Mecklenburg-Vorpommern	Forstamt Billenhagen		Billenhagen Nr. 3	18182	Blankenhagen	X	X (v.b.)
19.									
20.		Naturschutzbund Deutschland e.V.	Landesverband Mecklenburg-Vorpommern	Nur per Email an LGS@NABU-	Wismarsche Straße 146	19053	Schwerin		
21.		Ortsamt Mitte	32.23.Mitte		Neuer Markt 1a	18055	Rostock		
22.	12.05.2015 / TGS/fi	Rostocker Straßenbahn AG			Hamburger Straße 115	18069	Rostock		X (v.b.)
23.	08.06.2015 / 12c-063/15	Staatliches Amt für Landwirtschaft	und Umwelt Mittleres Mecklenburg	Abt. 4 Naturschutz, Wasser und Boden	Erich-Schlesinger-Straße 35	18059	Rostock		X (v.b.)
24.		Staatliches Amt für Landwirtschaft	und Umwelt Mittleres Mecklenburg	Abt. 5 Immissions- und Klimaschutz,	Erich-Schlesinger-Straße 35	18059	Rostock		
25.	28.05.2015	Stadtwerke Rostock AG	Zentraler Auskunfts-	und Netzdokumentationsdienst	Postfach 15 11 33	18063	Rostock		X (t.b.)
26.	13.08.15	Tief- und Hafenbauamt	Abt. Verkehrsplanung und -förderung		Holbeinplatz 14	18069	Rostock	X	
27.		Tief- und Hafenbauamt	Abt. Komplexe Erschließung/Genehmigungen		Holbeinplatz 14	18069	Rostock		
28.	04.06.2015	Warnow-Wasser- und Abwasserverband			Carl-Hopp-Straße 1	18069	Rostock		X (v.b.)
29.	22.06.2015	Wasser- und Bodenverband	Untere Warnow/Küste		Alt Bartelsdorfer Straße 18 A	18146	Rostock	X	
30.	24.06.2015	N. Schneider,	H. Pemsel		Fr.-Witte-Str. 1, 4	18059	Rostock		X (n.b.)
31.	11.08.2015	Am Hellberg Projekt GmbH	J. Flössner		Friedhofsweg 47	18057	Rostock	x	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		**Bebauungsplan Nr. 09.WA.175 „Am Hellberg II“**		
Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Entwurf vom 15.04.2015				
Lfd. Nr.	Behörden/sonstige TÖB bzw. Bürger	Postausgang 04.05.2015	Schreiben vom	Posteingang
01	Amt f. Geoinformation, Vermessungs- u. Katasterwesen MV		08.05.2015	

Stellungnahme	Behandlung
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). 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. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Frank Tonagel	Es wurden keine Bedenken gegen den Planentwurf geltend gemacht. Geodätische Festpunkte sind im Plangebiet nicht berührt. Abwägungsrelevante Belange sind insoweit nicht zu berücksichtigen. Die Vermessungs- und Katasterbehörde wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt. **Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.**

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		**Bebauungsplan Nr. 09.WA.175 „Am Hellberg II“**		
Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Entwurf vom 15.04.2015				
Lfd. Nr.	Behörden/sonstige TÖB bzw. Bürger	Postausgang 04.05.2015	Schreiben vom	Posteingang
02	Amt f. Raumordnung u. Landesplanung Region Rostock		27.05.2015	

Stellungnahme	Behandlung
Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hier: **Landesplanerische Stellungnahme zum Entwurf des B-Plans Nr. 09.W.175, Wohngebiet „Am Hellberg II“, der Hansestadt Rostock** Es haben folgende Unterlagen vorgelegen: - Satzung/Planzeichnung M 1:1.000 (Entwurf, Stand 15.04.2015) - Begründung zum B-Plan (Entwurf, Stand 15.04.2015) **1. Planungsinhalt** Aktivierung einer innerstädtischen Baulandreserve (langjährige Brachfläche) durch Ausweisung von Wohnbauflächen als allgemeine Wohngebiete (WA) zur Errichtung von ca. 26 Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern mit insgesamt ca. 48 WE. Der Plangeltungsbereich beträgt ca. 2,69 ha. **2. Beurteilungsgrundlagen** Der Entwurf des B-Planes Nr. 09.W.175 der Hansestadt Rostock für das Wohngebiet „Am Hellberg II“ wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms M-V (LEP M-V) vom Mai 2005 und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt. Der wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock stellt im Geltungsbereich des B-Plans Wohnbaufläche dar. **3. Ergebnis der Prüfung** Nach Abwägung aller raumordnerischen Belange kann festgestellt werden, dass der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 09.W.175 der Hansestadt Rostock für das Wohngebiet „Am Hellberg II“ mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Der Rückgriff auf im Siedlungsbestand vorhandene Flächen im Sinne einer Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung entspricht dem Ziel der Raumordnung „Innen- vor Außenentwicklung“, Programmsatz 4.1 (3) des RREP. Eine flächenschonende nachhaltige Stadtentwicklung trägt zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Erhöhung der Auslastung bestehender Infrastruktureinrichtungen bei. 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. Die Planung ist im Amt unter der Reg.-Nr. **2_049/11** erfasst. Schäde Amtsleiter	Es wurden keine Bedenken gegen den Planentwurf geltend gemacht; abwägungsrelevante Belange sind insoweit nicht zu berücksichtigen. **Die Belange der Raumordnung u. Landesplanung sind vollständig berücksichtigt.**

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		**Bebauungsplan Nr. 09.WA.175 „Am Hellberg II“**		
Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Entwurf vom 15.04.2015				
Lfd. Nr.	Behörden/sonstige TÖB bzw. Bürger	Postausgang 04.05.2015	Schreiben vom	Posteingang
03	Amt f. Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege		26.05.2015	

Stellungnahme	Behandlung
hier: TÖB-Beteiligung A67 zum B-Planverfahren Nr. 09.W.175 Wohngebiet „Am Hellberg II“ Die uns mit dem Schreiben vom 08.05.2015 übergebenen Unterlagen zum Entwurf des B-Planes und der dazugehörenden Begründung wurden in der vorliegenden Fassung von uns geprüft. Wir stimmen dieser Fassung unter Aufnahme der im Folgenden genannten Ergänzungen zu. Folgende Ergänzungen sind der **Begründung** hinzuzufügen: zu Punkt 6.3 Kosten und Finanzierung: Die Folgekosten für die Unterhaltungspflege im öffentlichen Raum nach Ablauf der Entwicklungspflege werden auf der Grundlage der Kostenleistungsabrechnung des Amtes für Stadtgrün auf rund 500,-€ / Jahr geschätzt. Folgende Ergänzungen sind den **Hinweisen des Textteiles B** hinzuzufügen: Die Baufeldfreimachung und die Bauarbeiten müssen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28.Februar erfolgen. Eine Bauzeitenregelung für die Gehölzrodungen sowie für die Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld von Gehölzen kann entfallen, wenn die Arbeiten vor Besetzung der Brutreviere beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Dr.–Ing. Stefan Neubauer	Die Planbegründung wird entsprechend der Anregung ergänzt. Der angeregte Hinweis soll die Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotsnormen sichern, die in §§ 39, 44 BNatschG geregelt sind. Das Gesetz entfaltet seine Wirkung unabhängig von dem Bebauungsplan. Eine Aufnahme des Hinweises in den B-Plan ist deshalb nicht erforderlich. **Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.**

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		**Bebauungsplan Nr. 09.WA.175 „Am Hellberg II“**		
Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Entwurf vom 15.04.2015				
Lfd. Nr.	Behörden/sonstige TÖB bzw. Bürger	Postausgang 04.05.2015	Schreiben vom	Posteingang
04	Amt f. Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege		21.08.2015	

Stellungnahme	Behandlung
Mit Ihrem Schreiben vom 04.05.2015 baten Sie uns um eine Stellungnahme zum Entwurf des o.g. B-Plans. Das Amt für Umweltschutz hat keine Einwände zum vorgelegten Entwurf des B-Planes sowie dessen Begründung. Nachfolgend möchten wir zum immissionsschutzrechtlichen Teil der Stellungnahme des Staatlichen Amtes Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU-MM) vom 08. Juni 2015, Aktenzeichen: 12c-063/15, Stellung nehmen. Wesentliche Aspekte sind: a) der Bestandsschutz der nach BImSchG - Anlage (Muehlhan Deutschland GmbH) sowie b) mögliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 durch die Summe aller auf das B-Plan-Gebiet einwirkenden Gewerbeimmissionen	Es wurden keine Bedenken gegen den Planentwurf geltend gemacht; abwägungsrelevante Belange sind insoweit nicht zu berücksichtigen.
<u>zu a)</u> Das B-Plan-Gebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereiches der Oberflächenbehandlungsanlage der Muehlhan Deutschland GmbH (genehmigungsbedürftige Anlage nach dem BImSchG). Der Einwirkungsbereich einer Anlage ist nach 2.2 der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift) wie folgt definiert: „Einwirkungsbereich einer Anlage sind die Flächen, in denen die von der Anlage ausgehenden Geräusche a) einen Beurteilungspegel verursachen, der weniger als 10 dB(A) unter dem für diese Fläche maßgebenden Immissionsrichtwert liegt oder b) Geräuschspitzen verursachen, die den für deren Beurteilung maßgebenden Immissionsrichtwert erreichen.“ Im Fall, dass durch die o.g. Anlage die genehmigten Immissionsrichtwerte am IO 2 (Wohnblock Kurt-Tucholsky-Str.17-21) sowie die genehmigten Emissionspegel (vgl. Genehmigungsbescheid nach BImSchG vom 15.04.2008) eingehalten werden, werden die Immissionsrichtwerte der TÄ Lärm für ein allgemeines Wohngebiet am nächstgelegenen Baufeld des B-Plan-Gebietes Nr. 09.W.175 tags um 26 dB(A) und nachts um 15 dB(A) unterschritten.	Die Darlegungen zu a) und zu b) fließen in die Begründung der Abwägungsentscheidung Nr. 22 ein (vgl. 22-1, 22-3). **Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.**

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		**Bebauungsplan Nr. 09.WA.175 „Am Hellberg II“**		
Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Entwurf vom 15.04.2015				
Lfd. Nr.	Behörden/sonstige TÖB bzw. Bürger	Postausgang 04.05.2015	Schreiben vom	Posteingang
04	Amt f. Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege		21.08.2015	

Stellungnahme	Behandlung

Ähnliches gilt für die gesondert zu betrachtenden Geräuschspitzen. Werden die Geräuschspitzen der TA Lärm am IO 2 erreicht, ist der entsprechende Immissionsrichtwert an der nächstgelegenen Baufeldgrenze des B-Plan-Gebietes Nr. 09.W.175 tags wie nachts um 11 dB(A) unterschritten. Eine Einschränkung der o.g. Anlage findet durch das B-Plan-Gebiet Nr. 09.W.175 nicht statt. Es sind ausreichend Entwicklungsreserven vorhanden.

zu b)

Zum B-Plan Gebiet 09.W.157 „Wohngebiet nördlich der Tychsenstraße“ wurde eine Lärmimmissionsprognose von Mai 2008 durch SHK Ingenieurgesellschafft erarbeitet. Diese betrachtet u.a. die gewerblichen Emissionen im Gewerbe- und Industriegebiet „Ehemaliges DMR-Gelände“ mit dem Stand von März 2008. Die seinerzeit geplante BImSchG-Anlage (Muehlhan Deutschland GmbH) wurde auf Grundlage einer Schalltechnischen Untersuchung (erstellt für den immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsbescheid der Anlage vom 15.04.2008, durch TÜV Nord Umweltschutz GmbH am 15.01.2008 erbracht) bereits berücksichtigt.

Das Gutachten untersucht drei unterschiedliche Varianten:

1. Maximalauslastung des GE-Gebietes (Lw“ = 60/60 dB(A)/m² tags/ nachts)
2. Vorschlag einer Lärmkontingentierung, bei der in der unmittelbaren Nachbarschaft die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden
3. Abschätzung des tatsächlichen Emissionsverhaltens

Die für alle drei Varianten erstellten Rasterlärmkarten weisen im Gebiet des B-Plans Nr. 09.W.175 Beurteilungspegel aus, die den Immissionsrichtwert der TA Lärm (55/40 dB(A) tags/nachts) jeweils deutlich unterschreiten. Die Abstände zwischen dem B-Plan-Gebiet Nr. 09.W.175 und den kritischen Isophonen (tags/ nachts: 55/40 dB(A)) sind wie folgt:

	Tag	Nacht
Variante 1:	380 m	90 m
Variante 2:	390 m	330 m
Variante 3:	380 m	340 m

Selbst im Falle einer Maximalauslastung bzgl. der Geräuschemissionen (Variante 1) ist das geplante B-Plan-Gebiet mehr als ausreichend weit entfernt.

Es wurden alle gewerblichen Vorhaben ermittelt, die nach der Erstellung des o.g. von Mai 2008 nach dem BauGB genehmigt wurden. Diese Vorhaben unterschreiten die empfohlenen Lärmkontingentierungen aus dem o.g. Gutachten. Es sind keine erheblichen Lärmbeeinträchtigungen im B-Plan-Gebiet 09.W.175 durch gewerbliche Anlagen im Gewerbe- und Industriegebiet „Ehemaliges DMR-Gelände“ zu erwarten. Die Zulassung der Wohnbebauung ist vertretbar.

Dr. Brigitte Preuß

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		**Bebauungsplan Nr. 09.WA.175 „Am Hellberg II“**		
Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Entwurf vom 15.04.2015				
Lfd. Nr.	Behörden/sonstige TÖB bzw. Bürger	Postausgang 04.05.2015	Schreiben vom	Posteingang
05	Bauamt Abt. Bauordnung		10.06.2015	
Stellungnahme		Behandlung		
Stellungnahme: Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 09.W.175 Wohngebiet „Am Hellberg II“ haben wir in bauordnungsrechtlicher Hinsicht keine weiteren Anmerkungen. Renée Schäfer		Es wurden keine Bedenken gegen den Planentwurf geltend gemacht; abwägungsrelevante Belange sind insoweit nicht zu berücksichtigen.		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		**Bebauungsplan Nr. 09.WA.175 „Am Hellberg II“**		
Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Entwurf vom 15.04.2015				
Lfd. Nr.	Behörden/sonstige TÖB bzw. Bürger	Postausgang 04.05.2015	Schreiben vom	Posteingang
06	Bauamt Abt. Bauverwaltung		15.05.2015	

Stellungnahme	Behandlung
Für das o.g. B-Plangebiet soll zur Erschließung ein Städtebaulicher Vertrag mit dem Investor abgeschlossen werden. Um eine klare Abgrenzung der von ihm herzustellenden Anlagen zu ermöglichen, wäre es wünschenswert, wenn die Anbindungen der Planstraße A an die Dorothea-Erxleben-Straße in den Geltungsbereich des B-Planes mit einbezogen würden. Der Erschließungsvertrag wird auf der Grundlage des mit den Ämtern abgestimmten Vertragsmusters erstellt und den Ämtern im Entwurf zur weiteren Stellungnahme vorgelegt. Der Hinweis in der Begründung unter 6.2 zu der Verwendung des Merkblatts Baumpflanzungen im Erschließungsvertrag gehört nicht in den B-Plan. Weitere Hinweise zum B-Plan haben wir nicht. Ulrike Wilke	Die Planzeichnung wird entsprechend der Anregung geändert. Die Einbeziehung zusätzlicher Teile der D.-Erxleben-Str. als öffentliche Straßenverkehrsfläche in den Geltungsbereich ist ohne planungsrechtliche Auswirkungen, weil eine entsprechende verkehrsrechtliche Widmung und verkehrliche Nutzung bereits besteht. Eine ergänzende Betroffenenbeteiligung i.S.v. § 4a (3) BauGB ist deshalb nicht erforderlich. Mit der Aufnahme eines Hinweises auf das Merkblatt „Baumpflanzungen in der Hansestadt Rostock“ in die Planbegrünung möchte das Amt für Stadtgrün die Umsetzung eines stadteinheitlichen Standarts sichern und diesbezügliche Abstimmungsprozesse vereinfachen. Der Hinweis in Abschnitt 3.7 der Planbegründung wird deshalb beibehalten. **Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.**

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		**Bebauungsplan Nr. 09.WA.175 „Am Hellberg II“**		
Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Entwurf vom 15.04.2015				
Lfd. Nr.	Behörden/sonstige TÖB bzw. Bürger	Postausgang 04.05.2015	Schreiben vom	Posteingang
07-1	Brandschutz- und Rettungsamt		15.05.2015	

Stellungnahme	Behandlung

Brandschutztechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 09.W.175 „Am Hellberg II“

Nach Einsichtnahme in die eingereichten Unterlagen, wie z.B. Begründung zum Vorentwurf (Stand 15.04.2015) und Planzeichnung Teil A, wird auf Grundlage des § 20 (1) BrSchG M-V zum o.g. Bebauungsplan aus brandschutztechnischer Sicht zu nachfolgenden feuerwehrspezifischen Inhalten:

- Anforderungen, die sich aus der Sicherstellung der Löschwasserversorgung ergeben,
- Zugänglichkeit zu Grundstücken einschließlich Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr (soweit diese von der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ abweichen),
- Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr insbesondere zur Lage und Anordnung der zum Anleitern bestimmter Stellen,
- Einrichtungen der Brandbekämpfung,

wie folgt Stellung genommen.

1. Anforderungen

1.1 Zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr ist die Planstraße A für die Befahrung mittels Fahrzeugen der Feuerwehr auszulegen.
(siehe hierzu §§ 3 (1), 5 und 33 LBauO M-V in Verbindung mit „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ i.d.F. 2006)

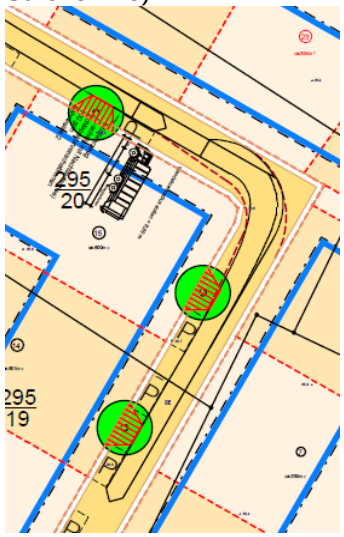
Begründung:
Die Kurvenradien sind dementsprechend zu dimensionieren.

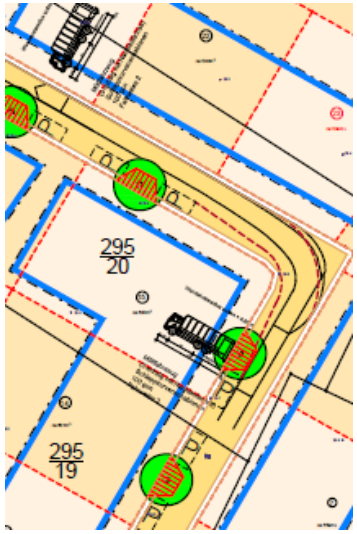
1.2 Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist ein Ringschluss der Löschwasser führenden Trinkwasserleitung in der Dorothea-Erxleben-Straße über die Tychsenstraße führend zur Schwaaner Landstraße herzustellen ggf. die Tychsenstraße zu durchörtern, um einen Anschluss an die auf der gegenüberliegenden Straßenseite verlaufenden Trinkwasserleitung herzustellen.
In Höhe Dorothea-Erxleben-Straße / Ecke Tychsenstraße ist ein Unterflurhydrant zu setzen bzw. der vorhandene Spülhydrant nach dem Ringschluss als Feuerlöschhydrant umzuwidmen.

Weitere Einzelheiten hierzu sind mit dem Brandschutz- und Rettungsamt , Abt. Vorbeugender Brandschutz sowie dem Tief- und Hafenbauamt abzustimmen.
(siehe hierzu §§ 3 (1) und 14 LBauO M-V)

Begründung:
Eine Nichtrealisierung zuvor beschriebener Maßnahme hätte zur Folge, dass im Brandfall sich der Aufbau einer stabilen und den Erfordernissen entsprechende Löschwasserversorgung nicht unerheblich verzögern kann. Zur Entnahme von 96 m³ Löschwasser pro Stunde über 2h aus der Löschwasser führenden Trinkwasserleitung sind zwei Fa - Hydranten erforderlich. Der Fa Hydrant 9376 befindet sich zum letzten Gebäudeeingang in einer Entfernung von ca. 195m; Fa 9378 in ca. 225m. (siehe hierzu /1/ Seite 2 -Fazit-)

Zu 1.1: Die Empfehlungen der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ wurden bei der Dimensionierung der Planstraße A berücksichtigt; die Kurvenradien sind beachtet (vgl. rote Strichellinie).





Zu 1.2: Die für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermenge wird nach den Empfehlungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405: 2008-02 in Abhängigkeit von der Art und dem Maß der baulichen Nutzung und von der Gefahr der Brandausbreitung bemessen. Für die im B-Plan zugelassene Wohnbebauung (besteht danach ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h, der über mind. 2 h abzusichern ist. Die Löschwassermenge muß gem. W 405 in einem Radius von 300 m um das Brandobjekt, der frei von unüberwindbaren Hindernissen ist (z.B. Bahntrassen o.ä.), zur Verfügung stehen. Diese Anforderungen sind mit den Hydranten Fa 9376, 9377, 9378 (jwls. 96 m³/h) und den Hydranten Fb 9374, 9379 (48 m³/h) auch unter Berücksichtigung der vertraglich vereinbarten Löschwasser-Entnahme aus jwls. 2 Hydranten erfüllt. Der Versorgungspflicht der Hansestadt Rostock gem. § 2 Brandschutzgesetz wird damit ausreichend genügt. Ein Erfordernis für den angeregten Ringschluss der Trinkwasserleitung besteht deshalb nicht. Auch aus versorgungstechnischer Sicht besteht kein Erfordernis für den Ringschluss (Auskunft EWN GmbH v. 04.08.15).

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		**Bebauungsplan Nr. 09.WA.175 „Am Hellberg II“**		
Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Entwurf vom 15.04.2015				
Lfd. Nr.	Behörden/sonstige TÖB bzw. Bürger	Postausgang 04.05.2015	Schreiben vom	Posteingang
07-2	Brandschutz- und Rettungsamt		15.05.2015	

Stellungnahme	Behandlung
2. Hinweise: 2.1 Poller im Zuge von Feuerwehrzufahrten sind mit einer Feuerwehrschließung auszustatten. 2.2 Baumbewuchs darf die Sicherstellung von Rettungswegen insbesondere die Anleiterbarkeit von Rettungsfenstern nicht beeinträchtigen. (siehe Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in Verbindung mit §§ 5 und 33 LBauO M-V) Frank Konarski **Anlage** /1/ AGBF –Bund- vom 16.11.2009; Information zur Löschwasserversorgung **Fazit** Unabhängig von der faktischen Bereitstellung durch Stadtwerke oder andere Betriebe ist die Gemeinde nach den Feuerschutzgesetzen für die Bereitstellung von Löschwasser verantwortlich. Hier müssen auf örtlicher Ebene Vereinbarungen zwischen Feuerwehr und Betreibern der Hydrantennetze getroffen sein. Darin müssen die vereinbarten Hydrantenabstände festgehalten sein. Eine Entfernung von 75 m in Luftlinie zwischen dem betreffenden Gebäude an der Straßenkante und der nächsten Entnahmestelle dürfte aus Sicht der Feuerwehren die gerade noch erträgliche Grenze darstellen, da dies mit einem Löschfahrzeug und ohne besonderen, zusätzlichen Personal- und Ausstattungsaufwand noch lösbar ist. Im Brandschutzbedarfsplan sollte auf dieses Thema und dann hoffentlich bestehende Vereinbarungen mit dem Wasserversorger eingegangen werden. Nicht nur für die Löschwasserversorgung ist es von Bedeutung, dass sich die Brandschutzdienststellen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen beteiligen. Forderungen zu einzelnen Entnahmestellen sind hier in der Regel nicht möglich, aber es muss der Zusammenhang zwischen zugelassener Bebauung und von der Gemeinde bereitgestelltem Löschwasser hergestellt werden. Es erscheint angesichts der vergrößerten Abstände wesentlich, dass die einzelnen Hydranten bei Bedarf tatsächlich nutzbar sind. Darauf sollte seitens der Feuerwehr besonders geachtet werden. Dort findet sich in Teil 1 des W 400 auch eine eindeutige, fordernde Formulierung: „Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser.....leicht möglich ist.“	Zu 2.: Die Hinweise beziehen sich auf bauordnungsrechtliche Problemstellungen (außerhalb des Regelungsinhaltes des B-Plans). **Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.**

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		**Bebauungsplan Nr. 09.WA.175 „Am Hellberg II“**		
Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Entwurf vom 15.04.2015				
Lfd. Nr.	Behörden/sonstige TÖB bzw. Bürger	Postausgang 04.05.2015	Schreiben vom	Posteingang
09	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH		12.05.2015	

Stellungnahme	Behandlung
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: Gegen die o. g. Planung haben wir keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken. Im Planbereich befinden sich bereits zahlreiche Telekommunikationsanlagen der Telekom. Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien zur Versorgung der neuen Wohnbebauung ist zurzeit in Planung. Wir werden zu gegebener Zeit zu der noch entstehenden Infrastruktur im Bebauungsplan detaillierte Stellungnahmen abgeben. Mit freundlichen Grüßen i. A. Michael Höhn Michael Höhn	Ein Hinweis auf die lfd. Planung zur Neuverlegung von TK-Linien wird in der Planbegründung (Pkt. 3.6.7) ergänzt. **Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.**

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		**Bebauungsplan Nr. 09.WA.175 „Am Hellberg II“**		
Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Entwurf vom 15.04.2015				
Lfd. Nr.	Behörden/sonstige TÖB bzw. Bürger	Postausgang 04.05.2015	Schreiben vom	Posteingang
10	EDIS AG		26.06.2015	

Stellungnahme	Behandlung
gegen die o.g. Planung bestehen unserseits keine Bedenken. Im gekennzeichneten Bereich befinden sich keine Anlagen der E.DIS AG. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen E.DIS AG i.A. Bessert i.A. Schurr Raik Bessert Karl-Heinz Schurr	Es wurden keine Bedenken gegen den Planentwurf geltend gemacht; abwägungsrelevante Belange sind insoweit nicht zu berücksichtigen.

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		**Bebauungsplan Nr. 09.WA.175 „Am Hellberg II“**		
Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Entwurf vom 15.04.2015				
Lfd. Nr.	Behörden/sonstige TÖB bzw. Bürger	Postausgang 04.05.2015	Schreiben vom	Posteingang
11	EURAWASSER Nord GmbH		11.06.2015	

Stellungnahme	Behandlung
der Planung stimmen wir zu. Folgende Hinweise sind zu berücksichtigen: In den Randzonen des Planbereiches befinden sich öffentliche Einrichtungen und Anlagen des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes (Verband), die aus dem beigefügten Bestandsplan ersichtlich sind. Mit der Erschließung der Grundstücke in der Dorothea-Erxleben-Straße wurden bereits Anschlussleitungen vorverlegt, die vorrangig zu nutzen sind. Das anfallende Regenwasser ist grundsätzlich über den Staukanal DN 1800 B abzuleiten. Ein Anschluss an den Regenwassersammler in der Schwaaner Landstraße wird nicht gestattet. Die Trinkwasserleitung DN 100 AZ im südlichen Bereich des Plangebietes kann stillgelegt werde. Beachten Sie hierzu die Stellungnahme des Verbandes vom 04.06.2015. Nicht alle Hydranten im Umfeld des Plangebietes haben eine Leistung von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden. Die Löschwasserhydranten zwischen Friedrich-Witte-Straße und Tychsenstraße haben eine Kapazität von 48 m³/h. Die Trassen der Leitungen dürfen auf keinen Fall mit starkwüchsigen Gehölzen oder Bäumen 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. Sollten sich aus Ihrer Sicht noch Fragen ergeben, so stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen EURAWASSER Nord GmbH i. V. Britta Schuster Leitung Planung/Bau i. A. Udo Schultz Leitung Baumanagement	Die Hinweise zur RW-Ableitung werden beachtet. Bzgl. des östl. Teils des Baugebietes WA 3 ist das Entwässerungskonzept insoweit zu überarbeiten (Anschluss an neu zu verlegenden RW-Sammler an der Westseite der Schwaaner Landstraße) – Anpassung Planbegründung Pkt. 3.6.3. Die Stellungnahme des WWAV v. 04.06.15 wird durch Ergänzung der Planbegründung beachtet. Der Hinweis auf die Fb-Hydranten nördlich der F.-Witte-Str. wird zur Kenntnis genommen (Ergänzung Planbegründung). Für den Nachweis einer ausreichenden LöWa-Versorgung sind gleichwohl die 3 Fa-Hydranten im Bereich der Schwaaner Landstraße maßgeblich. Die Festsetzungen über Anpflanzgebote berücksichtigen die erforderlichen Trassenkorridore und lassen genügend Raum für Leitungstrassen in der Planstraße A. Ein Hinweis auf die erford. Trassenabstände wird in der Planbegründung (Pkt. 7) ergänzt. **Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.**

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		**Bebauungsplan Nr. 09.WA.175 „Am Hellberg II“**		
Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Entwurf vom 15.04.2015				
Lfd. Nr.	Behörden/sonstige TÖB bzw. Bürger	Postausgang 04.05.2015	Schreiben vom	Posteingang
12	Amt Warnow West Bauverwaltung Gemeinde Papendorf		01.06.2015	
Stellungnahme		Behandlung		
die Gemeinde Papendorf hat keine Anregungen oder Hinweise zu den angegebenen Planungsinhalten. Mit freundlichen Grüßen i.A. Drews Bauverwaltung		Es wurden keine Bedenken gegen den Planentwurf geltend gemacht; gemeindenachbarliche Belange i.S.v. § 2 (2) BauGB sind insoweit nicht zu berücksichtigen.		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		**Bebauungsplan Nr. 09.WA.175 „Am Hellberg II“**		
Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Entwurf vom 15.04.2015				
Lfd. Nr.	Behörden/sonstige TÖB bzw. Bürger	Postausgang 04.05.2015	Schreiben vom	Posteingang
14	Kabel Deutschland		27.05.2015	

Stellungnahme	Behandlung
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Mit freundlichen Grüßen Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.	Der Anlagenbestand wird zur Kenntnis genommen. Im Einmündungsbereich der Tychsenstraße in die Schwaaner Landstraße ist planbedingt eine Leitungsumlegung vorgesehen (vgl. Entwurf v. 15.04.15, Planzeichnung). In der Planbegründung (Pkt. 3.6.7) wird ergänzend auf den erforderlichen Planungsvorlauf hingewiesen. **Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.**

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		**Bebauungsplan Nr. 09.WA.175 „Am Hellberg II“**		
Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Entwurf vom 15.04.2015				
Lfd. Nr.	Behörden/sonstige TÖB bzw. Bürger	Postausgang 04.05.2015	Schreiben vom	Posteingang
15	Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt HRO		09.06.2015	

Stellungnahme	Behandlung
B-Plan Nr. 09.W.175 „Wohngebiet Am Hellberg II“ **hier: Stellungnahme** Bei der Überprüfung des B-Plan Entwurfes ist folgendes aufgefallen. Die Flurstücke 295/16, 295/17, 295/19, 295/20, 295/21, 295/22, 295/30, 296/8, 296/9 und 296/10 sind historisch und wurden als Flurstück 465 verschmolzen. Dieses Flurstück 465 wurde laut Archikart wiederum in die Flurstücke 465/1 bis 465/29 zerlegt. Auf den Flurstücken 280/5 und 296/6 befinden sich aktuelle Verkaufsverfahren. Laut Geoport wurden folgende Flurstücke bereits weiter zerlegt (Einarbeitung in Archikart noch nicht möglich): 280/5 → 280/6 und 280/7 296/6 → 296/13 und 296/14 465/11 → 465/30 und 465/31 Der Geltungsbereich welcher in Geoport hinterlegt ist, entspricht nicht dem Geltungsbereich der Übersichtskarte und sollte aktualisiert werden (südl. Schwaaner Landstraße). Eine DXF-Datei des B-Plans mit aktuellen Liegenschaftsdaten liegt bei 62.14 vor. Andreas Adler	Die Kartengrundlage des B-Plans wurde aktualisiert und am 27.05.15 mit dem Katasteramt abgestimmt. **Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.**

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		**Bebauungsplan Nr. 09.WA.175 „Am Hellberg II“**		
Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Entwurf vom 15.04.2015				
Lfd. Nr.	Behörden/sonstige TÖB bzw. Bürger	Postausgang 04.05.2015	Schreiben vom	Posteingang
17	LA für zentrale Aufgaben und Technik PBK		24.06.2015	
Stellungnahme		Behandlung		
mit Ihrem o. a. Schreiben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu dem im Bezug stehenden Vorhaben. Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brand- und Katastrophenschutz wird wie folgt Stellung genommen: Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken. Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben. Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung *(Kampfmittelbelastungsauskunft)* der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag gez. Jacqueline Babel (elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)		Das Brandschutz- und Rettungsamt der Hansestadt Rostock wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt. Ein Hinweis auf mögliche Kampfmittelfunde und damit verbundene Rechtspflichten des Flächeneigentümers ist in der Planbegründung enthalten (Pkt. 7) **Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.**		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		**Bebauungsplan Nr. 09.WA.175 „Am Hellberg II“**		
Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Entwurf vom 15.04.2015				
Lfd. Nr.	Behörden/sonstige TÖB bzw. Bürger	Postausgang 04.05.2015	Schreiben vom	Posteingang
18	Landesforst MV Forstamt Billenhagen		28.05., 17.08.2015	

Stellungnahme	Behandlung
zum o.g. B-Planverfahren gebe ich zuständigkeitshalber nachfolgende Stellungnahme ab. Die vorgelegten Planungsunterlagen wurden hinsichtlich Waldbetroffenheit zum Landeswaldgesetz (LWaldG M-V)[1] geprüft. Die Forstbehörde hat bei Planungen und Maßnahmen zu prüfen, ob Waldflächen direkt betroffen sind oder durch die vorgesehene Bebauung Auswirkungen auf Waldflächen haben können. Die Prüfung der eingereichten Unterlagen ergab, dass innerhalb des Geltungsbereiches keine Waldflächen betroffen sind. Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich nordwestlich angrenzend Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V. Die Lage der Waldfläche habe ich Ihnen in der Anlage beigefügt. Festgestellt habe ich, dass der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 Meter durch das Baufeld WA o IV unterschritten wird. Entsprechend § 20 Abs. 1 LWaldG M-V ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Waldabstand von 30 Meter einzuhalten. Nach § 3 Abs. 1 der WAbstVO M-V[2] dürfen Unterschreitungen des Waldabstandes nicht genehmigt werden, wenn es sich, wie in diesem Falle, um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Der § 20 LWaldG M-V i. V. m. der WAbstVO M-V erfordert die Ausübung von Ermessen seitens der Forstbehörde. Ich habe die in Betracht zu ziehenden Ausnahmen überprüft. Das genannte Baufeld ist für eine Wohnbebauung vorgesehen und ist daher kein nach § 2 WAbstVO M-V zu beurteilendes Vorhaben. § 3 Abs. 1 Satz 3 WAbstVO M-V trifft ebenfalls nicht zu, da es sich hierbei nicht um die Schließung einer Baulücke handelt. Nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 der WAbstVO M-V ist der Ausnahmetatbestand für Vorhaben zu prüfen, die sich an eine bestehende Bebauung anschließen, sofern der durch die zukünftige Bebauung geprägte Waldabstand nicht unterschritten wird. Die Planungsunterlage lässt erkennen, dass durch die Lage des Baufeldes diese Vorgabe aus der bereits vorhandenen Bebauung eingehalten wird. Des Weiteren konnte ich der Planzeichnung entnehmen, dass zwischen der Waldfläche und dem vorgesehenen Baufeld IV Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen vorgesehen sind. Auf Grund der Lage des Baufeldes zur Hauptwindrichtung herrscht hier ein erhebliches Gefahrenpotential. Es wird daher keine Ausnahme für die Errichtung von Nebenanlagen nach § 2 Pkt. 1, außer § 4 Satz 1 - 4, der WAbstVO M-V erteilt. Mit freundlichem Gruß Im Auftrag Dr. Bernhard von Finckenstein Forstamtsleiter	Die Planung wurde im Ergebnis der Stellungnahme und eines Ortstermins am 04.06.15 wie folgt überarbeitet: -Verschiebung der vorderen Baugrenze um ca. 1 m in Richtung D.-Erxleben-Str. -Verschiebung der rückwärtige Baugrenze gleichzeitig um ca. 2 m (entspricht der rückwärtigen Bauflucht der Bebauung an der D.-Erxleben-Straße) -Textfestsetzung Nr. 2.2: Begrenzung der Überschreitungsmöglichkeit der rückwärtigen Baugrenze im WA 4 auf max. 1,5 m (Terrassen, Balkone). Die geänderte Planfassung wurde gem. § 20 (3) LWaldG einvernehmlich mit dem Forstamt abgestimmt (e-mail vom 05.06.15). Mit Schreiben v. 06.08.15 erfolgte eine formgerechte Ergänzungsbeteiligung der von der Änderung Betroffenen (§ 4a (3) BauGB). **Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.** Sehr geehrte Damen und Herren, die vorgelegten Planungsunterlagen wurden hinsichtlich Waldbetroffenheit zum Landeswaldgesetz (LWaldG M-V)[1] abschließend geprüft. Den Forderungen der Forstbehörde wurde entsprochen (s. E-Mail-Verkehr vom 05.06.2015 mit dem Planungsbüro bsd). Aus forstrechtlicher Sicht bestehen daher keine weiteren Bedenken. Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung 1610 eingeg. am 19. AUG. 2015 weitergeleitet an 61.30 Mit freundlichem Gruß Im Auftrag i.V. Dr. Bernhard von Finckenstein Forstamtsleiter

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		**Bebauungsplan Nr. 09.WA.175 „Am Hellberg II“**		
Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Entwurf vom 15.04.2015				
Lfd. Nr.	Behörden/sonstige TÖB bzw. Bürger	Postausgang 04.05.2015	Schreiben vom	Posteingang
21	Rostocker Straßenbahn AG		12.05.2015	

Stellungnahme	Behandlung
zum o. g. B-Plan erhalten Sie unsere Stellungnahme unter der Reg.-Nr. 63/ 2015. In der Tychsenstraße, vor der Einmündung in die Dorothea-Erxleben-Straße, befindet sich die Bushaltestelle „Am Kringelgraben“ in Richtung Schwaaner Landstraße. Wir gehen davon aus, dass die Haltestelle außerhalb des B-Plangebietes liegt, ansonsten sind weitere Abstimmungen mit uns notwendig. Kabel- und Leitungsbestände unseres Unternehmens befinden sich nicht im Betrachtungsgebiet. Diese Stellungnahme verliert nach einem Jahr ihre Gültigkeit. Mit freundlichen Grüßen Andreas Lüdtke Abt. Ltr. Technischer Service - Betriebsanlagen Astrid Fischer Mitarbeiterin Planung Gleisbau/ Streckenanlagen	Die Haltestelle liegt außerhalb des Plangebietes. **Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.**

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		**Bebauungsplan Nr. 09.WA.175 „Am Hellberg II“**		
Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Entwurf vom 15.04.2015				
Lfd. Nr.	Behörden/sonstige TÖB bzw. Bürger	Postausgang 04.05.2015	Schreiben vom	Posteingang
22-1	Staatl. Amt f. Landwirtschaft u. Umwelt Mittleres Mecklenburg		08.06.2015	

Stellungnahme	Behandlung
zu den eingereichten Unterlagen gebe ich im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab: Zuständige Naturschutzbehörde ist die untere Naturschutzbehörde der Hansestadt Rostock. Mögliche Maßnahmen am im Vorhabensgebiet befindlichen Gewässer II. Ordnung sind mit dem unterhaltspflichtigen WBV sowie der hier zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock abzustimmen. Nach § 14 Abs. 3 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V)[1] sind die Landräte und Oberbürgermeister (Bürgermeister) der kreisfreien Städte für die Ermittlung und Erfassung altlastverdächtiger Flächen zuständig. Die Prüfung der im Planungsgebiet ggf. gelegenen Altlastverdachtsflächen nehmen Sie bitte in eigener Zuständigkeit wahr. 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 nach § 10 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)[2] verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 41 KrWG. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG[3] 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)[4] sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen. Bezüglich der von meiner Behörde zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes und des Abfallrechtes gibt es hinsichtlich des B-Plans „Wohngebiet Am Hellberg II“ folgende Hinweise: 500 m nördlich des den B-Plan betreffenden Gebietes befindet sich die Anlage zur Oberflächenbehandlung von Stahl mit festen Strahlmitteln (Produktionsleistung: 1.200 t/a) einschließlich einer Verzinkerei (Durchsatz: 8.000 kg/a) der *Muehlhan Deutschland GmbH*. Diese Anlagen wurden gemäß Nummer 3.20V und 3.9.2V des Anhangs 1 der 4. BImSchV immissionsschutzrechtlich genehmigt und genießen infolgedessen **Bestandsschutz**. Um den Emissionen in Form von Staub und Schall Rechnung zu tragen, wurden innerhalb des Genehmigungsbescheides vom 15.04.2008 folgende Immissionsschutzrechtlichen Auflagen festgelegt (**auszugsweises Zitat aus dem Genehmigungsbescheid vom 15.04.2008):**	Die im B-Plan Nr. 09.W.175 zugelassenen Nutzungen haben keine Auswirkungen auf den Bestandsschutz der am 15.04.08 genehmigten BImSch-Anlage (Strahl- und Konservierungshalle). Entsprechend Genehmigungsbescheid liegen bei bestimmungsgemäßem Betrieb der Anlage die Beurteilungspegel an allen Immissionsorten tags um 12 dB(A) und mehr sowie nachts um 6 dB(A) und mehr unter den Immissionsrichtwerten für WA-Gebiete (55/40 dB(A)). Der Immissionsanteil der Anlage darf entsprechend Pkt. 3.2.1 der TA Lärm deshalb bereits an den maßgeblichen Immissionsorten als irrelevant angesehen werden. Ebenso unterschreitet die maximale Staubemission der Anlage lt. Genehmigungsbescheid den Bagatellmassenstrom gem. TA Luft (1 kg/h). Das Irrelevanzkriterium trifft aufgrund der Entfernung umso mehr für das Plangebiet 09.W.175 zu. Die für die Beurteilung von Entwicklungsmöglichkeiten der gewerblichen Nutzung maßgeblichen Immissionsorte liegen in Entfernungen zwischen 460 und 800 m nördlich des geplanten Wohngebietes. Das B-Plan Gebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereiches der Oberflächenbehandlungsanlage der Muehlhahn Deutschland GmbH (genehmigungsbedürftige Anlage nach dem BImSchG). Der Einwirkungsbereich einer Anlage ist nach 2.2 der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift) wie folgt definiert: „Einwirkungsbereich einer Anlage sind die Flächen, in denen die von der Anlage ausgehenden Geräusche a) einen Beurteilungspegel verursachen, der weniger als 10 dB(A) unter dem für diese Fläche maßgebenden Immissionsrichtwert liegt, oder b) Geräuschspitzen verursachen, die den für deren Beurteilung maßgebenden Immissionsrichtwert erreichen.“ Im Fall, dass durch die o.g. Anlage die genehmigten Immissionsrichtwerte am IO 2 (Wohnblock Kurt-Tucholsky-Str.17-21) sowie die genehmigten Emissionspegel (vgl. Genehmigungsbescheid nach den BImSchG vom 15.04.2008) einhalten (erreicht) werden, werden die Immissionsrichtwerte der TÄ Lärm für ein allgemeines Wohngebiet am nächstgelegenen Baufeld des B-Plan-Gebietes Nr. 09.W.175 am Tag um 26 dB(A) und in der Nacht um 15 dB(A) unterschritten. Ähnliches gilt für die gesondert zu betrachtenden Geräuschspitzen. Würden die Immissionsrichtwerte für Geräuschspitzen der TÄ Lärm am IO 2 erreicht, würde der Immissionsrichtwert der TÄ Lärm an der nächstgelegenen Baufeldgrenze des B-Plan-Gebietes Nr. 09.W.175 am Tag und in der Nacht um 11 dB(A) unterschritten sein. Auch für etwaige Entwicklungen der BImSch-Anlage stellt die Wohnnutzung im Plangebiet 09.W.175 deshalb keine relevante Konkurrenzplanung dar. Es sind ausreichend Entwicklungsreserven vorhanden.

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		**Bebauungsplan Nr. 09.WA.175 „Am Hellberg II“**		
Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Entwurf vom 15.04.2015				
Lfd. Nr.	Behörden/sonstige TÖB bzw. Bürger	Postausgang 04.05.2015	Schreiben vom	Posteingang
22-2	Staatl. Amt f. Landwirtschaft u. Umwelt Mittleres Mecklenburg		08.06.2015	
Stellungnahme		Behandlung		

„ **Schall**

2.3.2.2 Die Anlage ist nach dem Stand der Lärmbekämpfungstechnik zu errichten und zu betreiben. Durch den Betrieb sämtlicher Betriebsteile, Aggregate und Transportmittel sowie durch den Fahrzeugverkehr auf dem Betriebsgelände der Gesamtanlage dürfen folgende Immissionsrichtwerte (Beurteilungspegel) nicht überschritten werden:

- IO 1: Grenze Kleingartenanlage 42 dB(A) am Tage und 40 dB(A) nachts
- 0,5 m vor geöffneten Fenstern des IO 2, Wohnblock Tucholskystr., 4. OG (WA) 40 dB(A) am Tage und 34 dB(A) nachts
- 0,5 m vor geöffneten Fenstern des IO 6, Kindertagesstätte – Kindertagesstätte Tucholskystr. (WA) 39 dB(A) am Tage
- 0,5 m vor geöffneten Fenstern des IO 7, Kindertagesstätte Tucholskystr. (WA), 45 dB(A) am Tage
- 0,5 m vor geöffneten Fenstern des IO 8, Schule Mendelejewstr. (WA) 38 dB(A) am Tage

2.3.2.3 Die Emissionspegel der Kamine werden wie folgt beschränkt:

- Kamine Strahlkabine L_{WA} = 80dB(A)
- Kamine Lackierung L_{WA} = 80 dB(A)

2.3.2.4 Die Immissionsrichtwerte unter Punkt 2.3.2.2 dieser Genehmigung gelten während des Tages für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden (6:00-22:00 Uhr) und während der Nacht (22:00-6:00Uhr) für die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel. Ein Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit ist gemäß Pkt. 6.5 der TA Lärm zu berücksichtigen.

2.3.2.5 Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte gemäß Pkt. 2.3.2.2 dieser Genehmigung am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Staub

2.3.2.7 Der Emissionsgrenzwert Gesamtstaub von 20 mg/m³ in der Abluft der bestehenden Strahlanlage entsprechend der nachträglichen Anordnung vom 19.10.2006 bleibt bestehen, die darin enthaltene Messanordnung wird aufgehoben.

2.8.2.8 In der BE 1 – Strahlen – dürfen die staubförmigen Emissionen (Gesamtstaub, einschließlich Feinstaub) den Massenstrom von 0,20 kg/h oder die Massenkonzentration von 20 mg/m³ nicht überschreiten. Auch bei Einhaltung oder Unterschreitung eines Massenstromes von 0,20 kg/h darf im Abgas die Massenkonzentration 0,15 g/m³ nicht überschritten werden.

2.3.2.9 In der BE 02 – Verzinken – dürfen die staubförmigen Emissionen die Massenkonzentrationen 5 mg/m³ nicht überschreiten.

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		**Bebauungsplan Nr. 09.WA.175 „Am Hellberg II“**		
Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Entwurf vom 15.04.2015				
Lfd. Nr.	Behörden/sonstige TÖB bzw. Bürger	Postausgang 04.05.2015	Schreiben vom	Posteingang
22-3	Staatl. Amt f. Landwirtschaft u. Umwelt Mittleres Mecklenburg		08.06.2015	

Stellungnahme	Behandlung
2.3.2.10 In der BE 04 – Lackieren – dürfen die staubförmigen Emissionen im Abgas (Lackpartikel) den Massenstrom 15 g/h oder die Massenkonzentration 3 mg/m³ nicht überschreiten.“ **(Ende des auszugsweisen Zitates aus dem Genehmigungsbescheid vom 15.04.2008)** Gemäß Ziffer 2.2.1 des o. g. Genehmigungsbescheides wurde durch eine einmalige Messungen nachgewiesen, dass o. g. Grenzwerte bezüglich der staubförmigen Emissionen eingehalten werden. Mit dem letzten Bericht über die Lärmmessung, welcher gemäß Ziffer 2.2.8 des o. g. Genehmigungsbescheides alle 3 Jahre meiner Behörde vorgelegt werden muss, wurde bestätigt, dass die o. g. Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Da jedoch auf dem Standort, an welchem sich auch o. g. BImSch-Anlage befindet, weitere nach dem BauGB genehmigte Anlagen liegen, von denen ebenfalls Emissionen in Form von Schall ausgehen, bitte ich durch eine schalltechnische Untersuchung zu überprüfen, ob eine Wohnbebauung an dem geplanten Standort vertretbar ist. Bezüglich der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau/Bauleitplanung wird auf DIN 18 005 und die dort angegebenen Beurteilungspegel für das allgemeine Wohngebiet hingewiesen, deren Einhaltung bzw. Unterschreitung sichergestellt werden sollte. • Tags (06.00-22.00 Uhr) 55 dB(A) • Nachts (22.00-6.00 Uhr) 40 dB(A) bzw. 45 dB(A) In vorbelasteten Bereichen (vorhandende Bebauung, vorhandene Verkehrswege, etc.) lassen sich die o. g. Orientierungswerte oft nicht einhalten, sodass im Rahmen einer Abwägung mit plausibler Begründung eine Abweichung erfolgen kann. Im Zuge dessen sollte möglichst ein Ausgleich durch Anordnung und Grundrissgestaltung und durch bauliche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Gemäß § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen. Eine E-Mail mit dem gleichen Inhalt wie dieses Schreiben geht Ihnen zur Erleichterung Ihrer Bearbeitung ebenfalls zu. Mit freundlichen Grüßen Jean Weiß	Zur Beurteilung der Vertretbarkeit einer Wohnbebauung im Plangebiet 09.W.175 in Bezug auf Schallimmissionen, die von dem Gewerbe- und Industriegebiet „Ehemaliges DMR-Gelände“ ausgehen, wird eine dazu vorliegende Lärmimmissionsprognose herangezogen (SKH Ingenieurges. mbH, 05/2008). Das Gutachten wurden im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 09.W.157 erarbeitet und enthält eine Ermittlung und Bewertung der Schallimmissionen des besagten Gewerbestandortes. Das SKH-Gutachten berücksichtigt bereits die o.g. (seinerzeit geplante) BImSch-Anlage auf der Grundlage eines Lärmschutzgutachtens der TÜV Nord Umweltschutz GmbH v. 15.01.2008, welches gleichzeitig auch dem immissionsrechtlichen Genehmigungsbescheid vom 15.04.2008 zugrunde lag. Für die Beurteilung der Auswirkungen des Gewerbegebietes ist das SKH-Gutachten von 05/2008 insoweit weiterhin geeignet. Bzgl. seit 2008 zusätzlich genehmigter Gewerbenutzungen erfolgte eine ergänzende Prüfung – s.u. Das Gutachten untersucht unterschiedliche Szenarien: A) lärmtechnische Maximalauslastung des GE-Gebietes B) Vorschlag einer Lärmkontingentierung, bei der in der unmittelbaren Nachbarschaft die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden C) Abschätzung des tatsächlichen Emissionsverhaltens auf Grundlage vorliegender Prognosen/Messungen sowie ergänzend auf Grundlage von Literaturangaben. Die für alle drei Szenarien erstellten Rasterlärmkarten weisen im Gebiet des B-Plans Nr. 09.W.175 Beurteilungspegel aus, die den Immissionsrichtwert der TA Lärm (55/40 dB(A) tags/nachts) jeweils deutlich unterschreiten. Im Worst-Case-Szenario A (lärmtechn. Maximalauslastung im GE-Gebiet) verlaufen die kritischen Isophonen (tags/nachts: 55/40 dB(A)) ca. 380 m bzw. 90 m (tags/nachts) nördlich des Geltungsbereichs. Im realistischen Szenario C (tatsächliche Emissionssituation im GE-Gebiet) liegen die kritischen Isophonen ca. 380 m bzw. 330 m nördlich des Geltungsbereichs. Im Szenario B mit einer für die weitere Planungs- und Genehmigungspraxis empfohlenen Lärmkontingentierung des GE-Gebietes verlaufen die kritischen Isophonen im Abstand von ca. 390 bzw. 340 m nördlich des Geltungsbereichs. Aus dieser Beurteilung ist erkennbar, dass die Zulassung der Wohnbebauung im B-Plan Nr. 09.W.175 vertretbar ist und sich nicht im Konflikt mit den Lärmimmissionen vom Gewerbestandort „Ehemaliges DMR-Gelände“ befindet. Um sicherzustellen, ob das SKH-Gutachten noch hinreichend aussagekräftig ist, wurde ermittelt, welche zusätzlichen, für die Schallemissionen des Gewerbegebietes relevanten Vorhaben seit der Begutachtung 2008 genehmigt wurden. Diese Genehmigungen unterschreiten jeweils die gutachterlich empfohlene Lärmkontingentierung. Die o.a. lärmtechnischen Schlussfolgerungen bzgl. des Plangebietes 09.W.175 bleiben insoweit uneingeschränkt zutreffend; es sind keine erheblichen Lärmbeeinträchtigungen im B-Plan -Gebiet 09.W.175 durch gewerbliche Anlagen im DMR-Gelände zu erwarten. **Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.**

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		**Bebauungsplan Nr. 09.WA.175 „Am Hellberg II“**		
Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Entwurf vom 15.04.2015				
Lfd. Nr.	Behörden/sonstige TÖB bzw. Bürger	Postausgang 04.05.2015	Schreiben vom	Posteingang
24-1	Stadtwerke Rostock AG		28.05.2015	
Stellungnahme		Behandlung		

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 Tief- und Hafenbauamtes Rostock

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 folgenden Bereichen befinden sich keine Leitungsbestände:

- Lichtsignalanlagen des Tief- und Hafenbauamtes Rostock
- Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hansestadt Rostock

Hier sind keine technischen Anlagen in Rechtsträgerschaft der Stadtwerke Rostock AG, der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH, des Tief- und Hafenbauamtes Rostock bzw. der Stadtverwaltung der Hansestadt Rostock vorhanden.

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

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock
Aktiengesellschaft

i.V. Baudisch

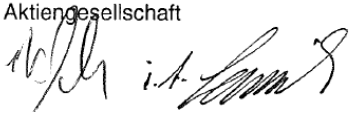
Anlage

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		**Bebauungsplan Nr. 09.WA.175 „Am Hellberg II“**		
Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Entwurf vom 15.04.2015				
Lfd. Nr.	Behörden/sonstige TÖB bzw. Bürger	Postausgang 04.05.2015	Schreiben vom	Posteingang
24-2	Stadtwerke Rostock AG		22.05.2015	

Stellungnahme	Behandlung
Sie erhalten auf der Grundlage Ihres Schreibens unsere Stellungnahme zum genannten Vorhaben. Im genannten Bereich befinden sich Anlagen der öffentlichen Stromversorgung unseres Unternehmens, deren Lage Sie aus den beigefügten Unterlagen entnehmen können. **Im Umgestaltungsbereich der Straßen Tychsenstr. und Schwaaner Landstr. befinden sich Niederspannungskabel (NSK) und Kabelverteilerschränke (KVS) unseres Unternehmens. Für diese Anlagen ist voraussichtlich eine Baufreimachung notwendig und zu beantragen. Die geplante Kabelverlegung ist im Fußweg oder im unbepflanzten, unbefestigten Schutzstreifen einzuordnen. Für Kabelverteiler ist ein Platzbedarf von 0,5x1,0 m zu berücksichtigen. Die Errichtung erfolgt möglichst neben dem Gehweg mit dem Rücken zur Grundstücksgrenze.** **In der Planstr. A ist im Abschnitt „P/G-Parken und Grün im Wechsel“ eine mindestens 0,3 m breite Trasse für notwendige Kabellegearbeiten freizuhalten. Die Standorte der gepl. Bäume und Büsche (Planstr. A) in den öffentlichen Grünflächen sind mit der Netzgesellschaft unter Beachtung der Baumschutzordnung nachweislich abzustimmen.** Die Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter- /überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o. ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers umzuverlegen. Die jeweils gültigen gesetzlichen Vorschriften (z. B. Landesbauordnung, Baugesetzbuch) und das geltende technische Regelwerk sind zu beachten. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die Bestimmungen gemäß der DIN VDE 0105, 0298 und der DIN 1998 einzuhalten. Standorte für geplante Bäume und Büsche in den öffentlichen Grünflächen sind mit der Netzgesellschaft unter Beachtung der Baumschutzordnung nachweislich abzustimmen. Für die Stromversorgung des B-Plangebietes ist vom Erschließungsträger ein Antrag auf Stromversorgung zu stellen. Mit Antragstellung ist die Anzahl der Wohnungen zu benennen, ein Lageplan M 1:500 und ein Ablaufplan zu übergeben. Auf Grundlage der Antragstellung wird mit dem Erschließungsträger eine Vereinbarung zur Stromversorgung abgeschlossen. Hausanschlüsse werden nach Antragstellung realisiert. Eine eventuelle Vorverlegung ist gesondert zu vereinbaren. Unter Berücksichtigung der genannten Hinweise bestehen keine Bedenken zum o.g. Vorhaben 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 Schultz. Freundliche Grüße Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH Anlage i.V. Wegner i.A. Schultz	Die bestehenden Anlagen sind entsprechend dem übersandten Plan „Strombestand“ v. 13.05.15 im B-Plan berücksichtigt. Außerhalb des öff. Bauraums sind betroffen: Kabelverteilerschrank 09-0196 - Südseite Tychsenstraße, Kabelverteilerschrank 09-0197 - Westseite Schwaaner Landstraße 1 Niederspannungskabel - südwestlich der Einmündung Tychsenstraße in die Schwaaner Landstr. und Westseite Schwaaner Landstr. / Flst. 465/8, 465/31. Die KVS sind planungsrechtlich gesichert und können fortbestehen. Das NS-Kabel soll in den betroffenen Teilabschnitten in den öff. Bauraum verlegt werden; der B-Plan enthält eine entsprechende Kennzeichnung; auf die erforderliche Leitungsumlegung wird in der Planbegründung (Pkt. 3.4) hingewiesen. Die weitergehende planerische Berücksichtigung der Umverlegungsmaßnahme ist Gegenstand der nachfolgenden Erschließungsplanung. Dazu wird in Pkt. 3.6.4 der Planbegründung eine zusammenfassende Darstellung der betroffneen Anlagen, der erforderlichen Leitungsverlegung und der angestrebten Einordnung im öff. Bauraum ergänzt. Für Kabellegearbeiten in der Planstraße A steht ein ausreichender Bauraum zur Verfügung. Die vorgesehenen Baumstandorte werden in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für weiterführende Planungen (u.a. Erschließungsplan). Bedenken gegen diese Standorte wurden nicht vorgebracht. Die weitere Planung des Kabelnetzes ist insoweit auf diese Baumstandorte abzustimmen. Die Hinweise zu technischen Bedingungen und Anforderungen zur Trassensicherung werden zur Kenntnis genommen; sie werden Gegenstand der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		**Bebauungsplan Nr. 09.WA.175 „Am Hellberg II“**		
Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Entwurf vom 15.04.2015				
Lfd. Nr.	Behörden/sonstige TÖB bzw. Bürger	Postausgang 04.05.2015	Schreiben vom	Posteingang
24-3	Stadtwerke Rostock AG		18.05.2015	

Stellungnahme	Behandlung
Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Im genannten Bereich befinden sich Versorgungsanlagen der Hauptabteilung Wärmenetz. Bitte beachten Sie: ➢ Den Trassenverlauf ersehen Sie aus den beigefügten Planunterlagen. ➢ Zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen sind die Richtlinien der Stadtwerke Rostock AG einzuhalten. ➢ Die Merkblätter “Allgemeine Hinweise zum Schutz der Anlagen der Fernwärmeversorgung bei Kreuzung oder Näherung durch Baumaßnahmen und bei Bepflanzung“ und „Tiefbauarbeiten im Bereich von Fernwärmeleitungen“ (siehe Anlage). Wir planen den Neubau von Fernwärmeleitungen im oben genannten Wohngebiet. Mit Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Nowak unter der Telefonnummer 0381 805-1385. Mindestens 3 Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei den Stadtwerke Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen. Haben Sie Fragen? Dann wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter Herrn Pannwitz unter Telefon 0381 805-2362 oder Mobil 0171 1707086. Freundliche Grüße Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft i.A. i.A. **Anlage**	Die Hinweise zu Anforderungen zur Trassensicherung werden zur Kenntnis genommen; sie werden Gegenstand der nachfolgenden Erschließungsplanung. In der Planbegründung (Pkt. 7) wird ein Verweis auf die einschlägigen Merkblätter ergänzt. Die erforderliche Ergänzung des Fernwärme-Versorgungsnetzes ist in den Planunterlagen berücksichtigt (vgl. Planbegründung Pkt. 3.6.6).

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		**Bebauungsplan Nr. 09.WA.175 „Am Hellberg II“**		
Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Entwurf vom 15.04.2015				
Lfd. Nr.	Behörden/sonstige TÖB bzw. Bürger	Postausgang 04.05.2015	Schreiben vom	Posteingang
24-4	Stadtwerke Rostock AG		21.05.2015	
Stellungnahme		Behandlung		
im angefragten Bereich befinden sich in Betrieb befindliche und stillgelegte Erdgasleitungen mit einer unbekannten Gaskonzentration. Sollte für Ihr Vorhaben der Rückbau dieser Leitungen erforderlich werden, wenden Sie sich bitte an den zuständigen Rohrnetzmeister, Herrn Malowitz, der die fachgerechte Ausführung veranlasst. Sie erreichen Herrn Malowitz unter Telefon 0381 805-1428 oder per E-Mail dirk.malowitz@swrag.de Freundliche Grüße Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft 		Die stillgelegte Erdgasleitung DN 200 ist in den Planunterlagen (Planzeichnung, Planbegründung Pkt. 3.11) berücksichtigt. Die Hinweise zum Rückbau weden in der Planbegründung (Pkt. 3.6.6) ergänzt.		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		**Bebauungsplan Nr. 09.WA.175 „Am Hellberg II“**		
Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Entwurf vom 15.04.2015				
Lfd. Nr.	Behörden/sonstige TÖB bzw. Bürger	Postausgang 04.05.2015	Schreiben vom	Posteingang
24-5	Stadtwerke Rostock AG		20.05.2015	

Stellungnahme	Behandlung
Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Im genannten Bereich befinden sich informationstechnische Anlagen der Hauptabteilung Betriebsführung, es handelt sich um: Fernmeldekabel Bitte beachten Sie: ➢ 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. 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 unsere Mitarbeiterin Frau Kowalke unter Telefon 0381 805-1718. Freundliche Grüße Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft Anlage i. A. Dgr i. A. Kowalke	Für die bestehenden Fernmeldeanlagen verlaufen gem. Bestandsplan v. 13.05.15 im öff. Bauraum. Aufgrund des B-Plans ergeben sich keine Auswirkungen auf diese Kabel.

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		**Bebauungsplan Nr. 09.WA.175 „Am Hellberg II“**		
Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Entwurf vom 15.04.2015				
Lfd. Nr.	Behörden/sonstige TÖB bzw. Bürger	Postausgang 04.05.2015	Schreiben vom	Posteingang
24-6	Stadtwerke Rostock AG		19.05.2015	

Stellungnahme	Behandlung
Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Wir gehen davon aus, dass die neu zu errichtende Beleuchtungsanlage in die Baulastträgerschaft des Tief- und Hafenbauamtes der Hansestadt Rostock (THBA) 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 THBA 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: Frau Luschas (Lichtsignalanlagen) 0381 381-6625 Herr Hennigfeld (Informationskabel) 0381 381-2411 oder 0171 8604442 Freundliche Grüße Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft	Die Ausführung der Straßenbeleuchtungsanlage berührt keine Regelungsinhalte des B-Plans. Die vorgesehenen Baumstandorte werden in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für weiterführende Planungen (u.a. Erschließungsplan, Lichtplanung). Bedenken gegen diese Standorte wurden nicht vorgebracht. Die weitere Planung der Straßenbeleuchtung ist insoweit auf diese Baumstandorte abzustimmen. **Die Anregungen der SWR AG werden teilweise berücksichtigt.**

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		**Bebauungsplan Nr. 09.WA.175 „Am Hellberg II“**		
Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Entwurf vom 15.04.2015				
Lfd. Nr. 26	Behörden/sonstige TÖB bzw. Bürger Tief- und Hafenbauamt, Verkehrsplanung	Postausgang 04.05.2015	Schreiben vom 13.08.2015	Posteingang 17.08.15

Stellungnahme	Behandlung
25 Hansestadt Rostock PE-Nr. Amt für Stadtplanung 1576 eingeg. am: 17. AUG. 2015 Wir + Hor - De weitergeleitet an: 61.30 MW von : 66.1 an : 61 13.08.2015 Sachb.: Herr Pagenkopf Tel. –6692/Fax – 6906 Gz. 66.11 **B-Plan Nr.09.W.175 „Am Hellberg II“** Zum B-Plan haben wir keine Hinweise und Bedenken. H. Schröder Heike Schröder	Es wurden keine Bedenken gegen den Planentwurf geltend gemacht; abwägungsrelevante Belange sind insoweit nicht zu berücksichtigen.

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		**Bebauungsplan Nr. 09.WA.175 „Am Hellberg II“**		
Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Entwurf vom 15.04.2015				
Lfd. Nr.	Behörden/sonstige TÖB bzw. Bürger	Postausgang 04.05.2015	Schreiben vom	Posteingang
27	Warnow-Wasser- und Abwasserverband		04.06.2015	

Stellungnahme	Behandlung
seitens des Verbandes bestehen zum o. g. Vorhaben grundsätzlich keine Einwände. Die entbehrliche im privaten Grundstücksbereich an der Westseite der Schwaaner Landstraße befindliche Asbestzementleitung ist vom Erschließungsträger vollständig zurückzubauen oder in sein Eigentum zu übernehmen. Ein Verbleib der Altleitung auf dem Grundstück und im Eigentum des WWAV´s ist auszuschließen. Ergänzend zu unseren Ausführungen verweisen wir auf die separate Stellungnahme unserer Betreiberfirma, die EURAWASSER Nord GmbH. Mit freundlichen Grüßen Katja Gödke i. A. Rainer Horn	Der Hinweis zum Rückbau/Umgang mit der entbehrlichen Asbestzementleitung wird in der Planbegründung (Pkt. 3.6.1) ergänzt. Die Stellungnahme der EWN GmbH wird vollständig berücksichtigt. **Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.**

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		**Bebauungsplan Nr. 09.WA.175 „Am Hellberg II“**		
Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Entwurf vom 15.04.2015				
Lfd. Nr.	Behörden/sonstige TÖB bzw. Bürger	Postausgang 04.05.2015	Schreiben vom	Posteingang
28	Wasser- und Bodenverband Untere Warnow-Küste		22.06.2015	

Stellungnahme	Behandlung
Sehr geehrte Damen und Herren, im Bereich des o.g. Bauvorhabens befinden sich keine Anlagen des WBV. Mit freundlichen Grüßen Jörn Steinhagen Verbandsingenieur Dipl.-Ing. Jörn Steinhagen Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow – Küste“ Körperschaft des öffentlichen Rechts Alt Bartelsdorfer Str. 18 A 18146 Rostock Tel: +49 (0)381 63 72 93 66 Fax: +49 (0)381 44 02 46 12 E-Mail: steinhagen@wbv-mv.de WBV-Rostock@wbv-mv.de Internet: www.wbv-mv.de	Es wurden keine Bedenken gegen den Planentwurf geltend gemacht; abwägungsrelevante Belange sind insoweit nicht zu berücksichtigen.

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		**Bebauungsplan Nr. 09.WA.175 „Am Hellberg II“**		
Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Entwurf vom 15.04.2015				
Lfd. Nr.	Behörden/sonstige TÖB bzw. Bürger	Postausgang 04.05.2015	Schreiben vom	Posteingang
29	N Schneider, H. Pemsel		24.06.2015	

Stellungnahme	Behandlung
Norbert Schneider Fr.-Witte-Str. 1 18059 Rostock Tel. 4000673 Pemsel, Herbert Fr.-Witte-Str. 4 18059 Rostock Tel. 20001051 Wohngebiet Hellberg II Verkehrssituation / Stellplätze – Die Verkehrssituation wird als ungelöst betrachtet, da die Dor.-Erxl.-Str. zu schmal ist. Das Verkehrsaufkommen wird zu gering. – Parkplatzsituation ist nicht ausreichend gelöst, bestehende Parkplätze werden wegfallen. 24.06.2015 Pemsel Schneider Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung 1237 eingeg. am: 25. JUNI 2015 Wetho weitergeleitet an: 61.30	Die D.-Erxleben-Straße erfüllt die Funktion einer Wohnstraße. Sie ist mit einer 5,5 m breiten Fahrbahn und einem 2 m breiten Gehweg ausgebaut. Fahrbahnbegleitend sind in der Straße 30 öffentliche Parkstände untergebracht. Die D.-Erxleben – Straße wurde auf der Grundlage der Planungsziele zum B-Plan Nr. 09.WA.97 hergestellt, der zwischenzeitlich allerdings aufgehoben ist. Die damaligen Planungsziele sahen gegenüber der nunmehr im B-Plan Nr. 09.W.175 zugelassenen Nutzung eine deutlich dichtere Wohnbebauung vor. Die RASt 06, Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, nennt unter Pkt. 5.2 als Einsatzgrenze für die Neuplanung von Wohnstraßen eine Belastungsgrenze von 400 Kfz/h bei Fahrbahnbreiten ab 4,5 m. Unter Berücksichtigung der bestehenden und der zusätzlich geplanten Wohnungszahl, die über die D.-Erxleben –Straße erschlossen wird (ca. 108 WE + max. 56 WE), wird deutlich, dass auch bei einer daraus resultierenden Spitzenbelegung die verkehrliche Leistungsfähigkeitsgrenze der D.-Erxleben-Str. nicht erreicht werden kann. Die Bedenken zum Verkehrsaufkommen sind deshalb unbegründet. Die Richtlinie RASt 06 ist dabei eine geeignete Orientierungshilfe für die städtebauliche Planung (vgl. Hess.VGH, U. v. 25.02.2004, 9 N 3123/01). Durch die geplante Bebauung entfallen 4 öff. Parkstände (südl. Einmündung Planstr. A, Zufahrt WA 4). Gleichzeitig werden 23 zusätzliche öff. Parkstände im Zuge der Tychsenstraße und der Planstraße A festgesetzt, deren Herstellung in einem Erschließungsvertrag verbindlich geregelt wird. Die Ausstattung des Gebietes mit öff. Parkständen bleibt damit annähernd unverändert (1 P je 4 WE). Klarzustellen ist dabei, dass die für den privaten Bedarf der Anwohner erforderlichen Pkw-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen sind. Für die bestehende Bebauung steht hierfür die Palette an der Schwaaner Landstraße und die Tiefgarage Fr.-Witte-Straße zur Verfügung. Für die im B-Plan Nr. 09.W.175 zusätzlich zugelassene Bebauung sind für die gepl. Einfamilienhaus-Grundstücke (WA 1, 2) jwls. 2 Pkw-Stellflächen nachweisbar. Im Bereich der gepl. Mehrfamilienhäuser (WA 3, 4) werden Tiefgaragen in ausreichender Größe vorgesehen. **Die Bedenken werden nicht berücksichtigt.**

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		**Bebauungsplan Nr. 09.WA.175 „Am Hellberg II“**		
Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Entwurf vom 15.04.2015				
Lfd. Nr.	Behörden/sonstige TÖB bzw. Bürger	Postausgang 04.05.2015	Schreiben vom	Posteingang
30	Flößner		11.08.2015	

Stellungnahme	Behandlung
Am Hellberg Projekt GmbH **Friedhofsweg 47** **18057 Rostock** Tel. 0381 444 3670 Fax: 0381 444 3671 Am Hellberg Projekt GmbH, Friedhofsweg 47, 18057 Rostock Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft z. Hd. Herrn Hortig-Delaunay Holbeinplatz 14 18069 Rostock Hansestadt Rostock Lfd. Nr. Amt für Stadtplanung 1957 eingeg. am: 11. AUG. 2015 weitergeleitet an: 61.30 Rostock, 11.08.2015 **„Am Hellberg II“** **hier: Ihr Schreiben vom 06.08.2015 - Betroffenenbeteiligung** Sehr geehrter Herr Hortig- Delaunay, für die in Ihrem Schreiben vom 06.08.2015 genannten Änderungen besteht Einvernehmen. Mit freundlichen Grüßen Jens Flößner	Es wurden keine Bedenken gegen den abgeänderten Planentwurf (Baugrenze im Baugebiet WA 4) geltend gemacht. Abwägungsrelevante Belange sind insoweit nicht zu berücksichtigen.

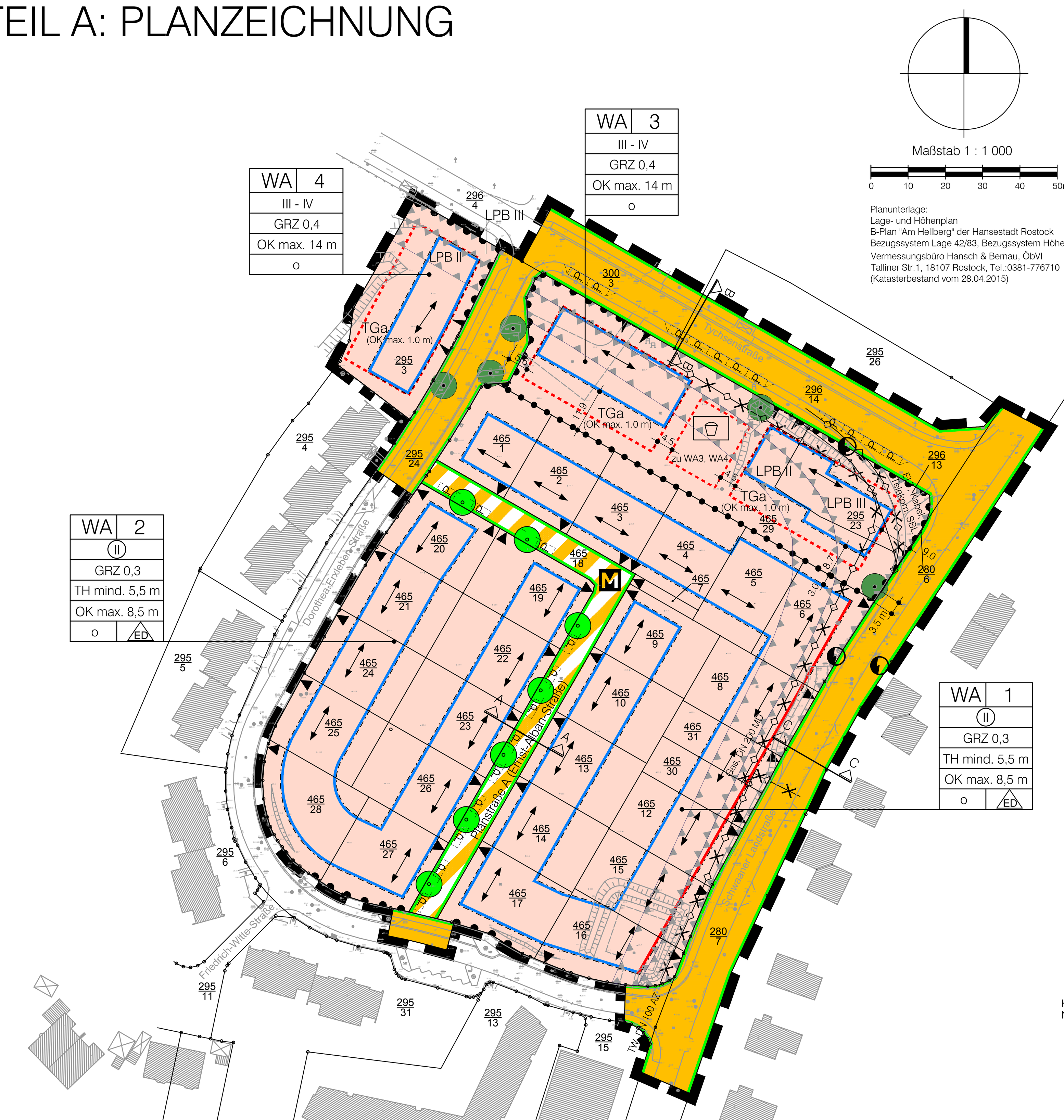
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 09.W.175 "AM HELLBERG II"

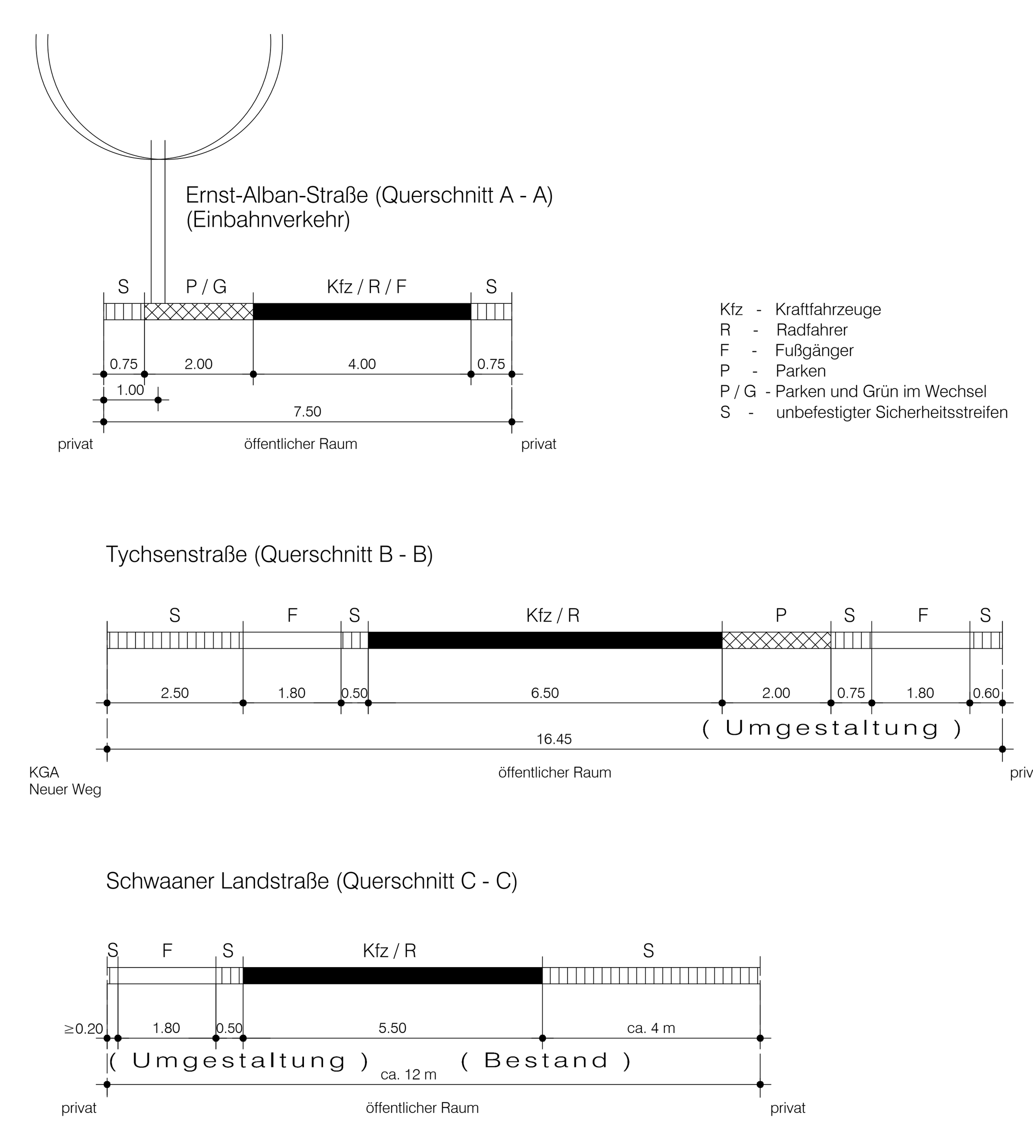
HANSESTADT ROSTOCK

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom …………….. folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 09.W.175 für das Gebiet „Am Hellberg II", südlich der Tychsenstraße zwischen der Schwaaner Landstraße und der Dorothea-Erxleben-Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



empfohlene Straßenquerschnitte
M 1:100



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	
III - IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	
(II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend	
Höhe baulicher Anlagen		
TH mind.	Traufhöhe als Mindestmaß über Straße (sh. TF 1.3)	
OK max.	Oberkante als Höchstmaß über Straße (sh. TF 1.3)	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o	offene Bauweise	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baulinie (sh. TF 2.1)	
	Baugrenze (sh. TF 2.2)	
NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	
Zweckbestimmung:		
TGa	Tiefgarage (Die zeichnerische Abgrenzung entspricht z.T. dem Verlauf der Baugrenze.)	
zu WA 3, WA 4	Gemeinschaftsspielplatz nach § 8 (2) LBauO M-V für Kinder von 0 bis 6 Jahren - mit Zuordnung des räumlichen Bereichs	(i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 22)
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenverkehrsflächen, öffentlich	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich	
Zweckbestimmung:		
M	Mischverkehrsfläche, öffentlich	
P	Parkplatz, öffentlich	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen		(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
	Einfahrt (sh. TF 2.3.3)	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Einfahrtbereich	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
	Anpflanzen von Bäumen mit Bindung für die Erhaltung (sh. TF 4.1)	
	nachrichtlich: Erhaltung von Bäumen (sh. Hinweis C)	- i.V.m. § 18 NatSchAG M-V
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Vorgabe der Fassadenausrichtung (sh. TF 6.2)	§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) LBauO M-V
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (sh. TF .5.1, 5.2)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
LPB III	Lärmpegelbereich gem. DIN 4109, Tab. 8	
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung	(§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. KENNZEICHNUNGEN		
	entfallende Hauptversorgungsleitung (hier: Gas MD, DN 200, TW, DN 100, ELT, Kabel, Telekom, Straßenbeleuchtung)	
	vorhandene Stromversorgungsanlage	

HINWEISE:

A Ferienwohnungen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans weder allgemein zulässig noch ausnahmsweise zulassungsfähig. Die Ferienwohnnutzung stellt planungsrechtlich eine eigenständige typisierte Nutzungsart dar; sie ist weder der allgemeinen Wohnnutzung noch den Betrieben des Beherbergungsgewerbes zuzurechnen. (OVG M-V 19.02.2014 - 3 L 212/12; OVG M-V 28.12.2007 - 3 M 190/07; BVerwG 08.05.1989 - 4 B 78.89)

B Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)

C Die Bestimmungen des § 18 NatSchAG M-V und der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock sind einzuhalten. Bei notwendigen Baumfällungen ist ein Fällantrag beim Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, als zuständiger Naturschutzbehörde einzureichen.

D Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 19.09.2001 sowie die Spielflächensatzung der Hansestadt Rostock vom 07.11.2001 anzuwenden.

E Die DIN 4109 ist im Bauamt der Hansestadt Rostock, Abt. Bauordnung, im Haus des Bauens und der Umwelt, Holbeinplatz 14 in 18069 Rostock einsehbar (vgl. TF 5.1).

F Die Arbeiten zur Baufeldfreimachung (einschl. Gehölzrodungen) müssen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Eine Bauzeitenregelung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor Besetzung der Brutreviere beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden.

TEIL B: TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1, 16, 18 BauNVO

1.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten die Vorschriften der §§ 4, 12-14 BauNVO mit der Maßgabe, dass Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig sind. Ferienwohnungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 (3), (5), (6) BauNVO)

1.2 Eine Nutzung als Dachterrasse ist in den Baugebieten WA 1 und WA 2 oberhalb des zweiten Vollgeschosses und in den Baugebieten WA 3 und WA 4 oberhalb des vierten Vollgeschosses unzulässig. (§1 (7) BauNVO)

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

1.3.1 Höhenbezug: Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen und die Höhenlage der Geländeoberfläche i.S.d. LBauO M-V ist das Höhenniveau der zur Grundstückserschließung bestimmten Verkehrsfläche im Mittelpunkt des Anschlussbereichs an das jeweilige Baugrundstück (Grundstückszufahrt).

1.3.2 Als Traufhöhe gilt die Höhenlage der Schnittlinie der Dachaußenhaut mit der aufgehenden Fassade.

1.3.3 Die in Teil A geregelte Mindesttraufhöhe gilt nicht für Gebäudeteile, die sich insgesamt über weniger als 50% der zugeordneten Fassadenbreite ausdehnen (Erker, Loggien, Veranden), und nicht für Garagen und Carports sowie für Nebenanlagen.
Die in Teil A geregelte maximale Oberkante darf durch Fahrstuhl-Schachtköpfe konstruktionsbedingt überschritten werden.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2, 4 BauGB)

2.1 Für Vorbauten (Veranden, Erker), die insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gebäudebreite einnehmen, kann ein (straßenseitiges) Vortreten vor die Baulinien bis max. 1,50 m zugelassen werden. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen bleibt hiervon unberührt. (§ 23 (2) BauNVO)

2.2 Für die Errichtung ebenerdiger Terrassen und für Balkone kann eine Überschreitung der rückwärtigen (straßenabgewandten) Baugrenzen in den Baugebieten WA 1 - 3 bis max. 3 m und im Baugebiet WA 4 bis max. 1,5 m zugelassen werden. (§ 23 (3) BauNVO)

2.3 Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen

2.3.1 In den Baugebieten WA 3 und WA 4 sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. (§ 12 (6) BauNVO)

2.3.2 In den Baugebieten WA 1 und WA 2 dürfen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen, Baulinien) nur mit einem Mindestabstand von 5 m zur Dorothea-Erxleben-Straße und zur Schwaaner Landstraße bzw. mit einem Mindestabstand von 3 m zur Ernst-Alban-Straße zugelassen werden. Die Zulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen und von Nebenanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO bleibt hiervon unberührt. (§ 23 (5) BauNVO)

2.3.3 Von den in Teil A festgesetzten Einfahrten sind Lageabweichungen zulässig, soweit die Kronentraufbereiche von Bäumen unberührt bleiben. (§ 23 (5) BauNVO)

3. Mindestgröße von Baugrundstücken, Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3, 6 BauGB)

3.1 Die Mindestgröße eines Baugrundstücks wird festgesetzt mit 500 m² für die Errichtung von Einzelhäusern und mit 300 m² für die Errichtung von Doppelhäusern (je Doppelhaushälfte).

3.2 In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.

4. Anpflanzgebote sowie Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

4.1 An den in Teil A festgesetzten Einzelstandorten ist jeweils ein Baum der Art Pyrus calleryana "Chanticleer" (Chinesische Wildbirne) als 3x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 -20 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust art- und qualitätsgerecht zu ersetzen. Die Baumscheibe ist in einer Mindestgröße von 12 m² und einer Mindestbreite von 2,5 m dauerhaft unbefestigt zu belassen.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz) § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume usw.) entsprechend ihrer Nutzung und dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämmmaße gem. Tab. 8 der DIN 4109 eingehalten werden. Soweit sich beim Nachweis der resultierenden bewerteten Schalldämmmaße aufgrund vorhandener Gegebenheiten (Veränderung der Immissionssituation) ein maßgeblicher Außenlärmpegel ergibt, der von dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich abweicht, ist dieser dem Nachweis zugrunde zu legen. Dabei darf der ermittelte maßgebliche Außenlärmpegel für die lärmabgewandten Gebäudeseiten ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden.

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 (Tab. 8)

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils für ...		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume
I	bis 55	35 dB	30 dB	-
II	56 bis 60	35 dB	30 dB	30 dB
III	61 bis 65	40 dB	35 dB	30 dB

5.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern zur schallabgewandten Seite zu orientieren. Ist dies nicht möglich, sind ab Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind nach Norden oder Osten ausgerichtete Terrassen und Balkone unzulässig.

6. Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) LBauO M-V

6.2 An der Grundstücksseite, die dem Verkehrsanschluss dient, sind die Gebäudefassaden parallel zu der in Teil A festgesetzten Vorgabe auszurichten. Am Kurvenbereich der D.-Erxleben-Straße ist keine Fassadenausrichtung vorgegeben.

6.3 Sämtliche Außenwandflächen baulicher Anlagen sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugswert von mind. 70% auszuführen.

6.4 Einfriedungen innerhalb eines Abstands von 5 m zur Tychsenstraße, Dorothea-Erxleben-Straße und zur Schwaaner Landstraße bzw. von 3 m zur Ernst-Alban-Straße dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten und nicht als Mauern ausgebildet werden.
Einfriedungen sonstiger Grundstücksteile dürfen eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten.

6.5 Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.
Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 05.10.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger" am 19.10.2011 erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPIG beteiligt worden.
3. Die Öffentlichkeit konnte sich am 13.11.2014 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zu der Planung äußern.
4. Die Bürgerschaft hat am 25.03.2015 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 11.05.2015 bis zum 06.07.2015 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger" am 29.04.2015, 27.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.05.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
7. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am .... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom .... gebilligt.

Hansestadt Rostock, (Siegel) Leiter Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

9. Der katastermäßige Bestand am .... im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Hansestadt Rostock, (Siegel) KVL-Amt, im Auftrag

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Rostock, (Siegel) Oberbürgermeister

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger" am .... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des .... in Kraft getreten.

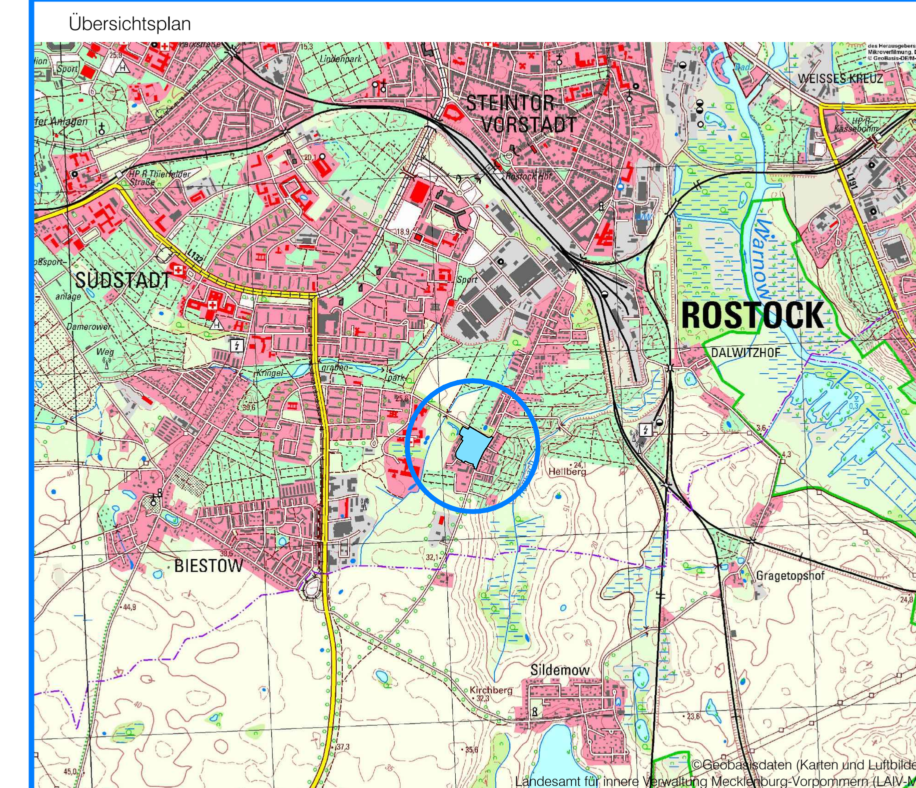
Hansestadt Rostock, (Siegel) Leiter Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

2015/BV/1267

Satzung der Hansestadt Rostock
über den Bebauungsplan Nr. 09.W.175
für das Gebiet „Am Hellberg II"
südlich der Tychsenstraße zwischen der Schwaaner Landstraße und der Dorothea-Erxleben-Straße

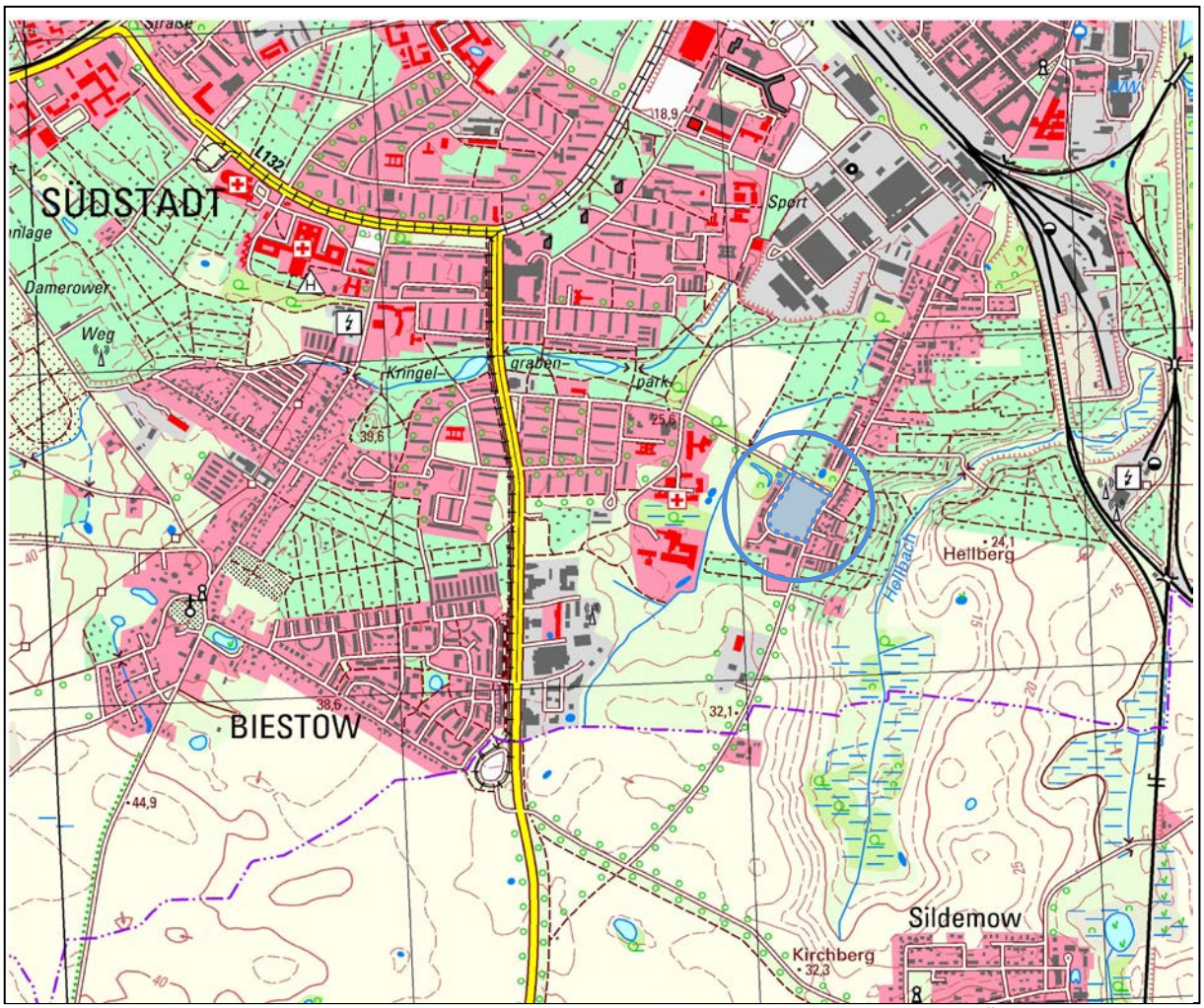
SATZUNG — Bearbeitungsstand: 13.10.2015

Übersichtsplan



Hansestadt Rostock, (Siegel) Oberbürgermeister

Dipl.- Ing. Wilfried Millahn Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-92-1-d
bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • Fax (0381) 377 06 59
Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung
Dipl.-Ing. Reinhard Böhm
Dipl.-Ing. Ute Hoffmann
Dipl.-Ing. Wilfried Millahn



Übersichtsplan o.M.

Hansestadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 09.W.175
für das Gebiet „Am Hellberg II“,
südlich der Tychsentraße
zwischen der Schwaaner Landstraße und der Dorthea-Erxleben-Straße

Begründung

- Satzung -

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom

ausgefertigt am ..... (Siegel) Oberbürgermeister

Arbeitsstand: 13.10.2015

Inhalt

1 PLANUNGSANLASS 4

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge 4

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 5

1.3 Bisheriger Verfahrensablauf 6

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN 7

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen 7

2.2 Angaben zum Bestand 9

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung 9

2.2.2 Nutzung und Bebauung 9

2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur 10

2.2.4 Eigentumsverhältnisse 11

2.2.5 Baugrundverhältnisse, Altlasten 11

3 PLANUNGSINHALTE 13

3.1 Art der baulichen Nutzung 13

3.2 Maß der baulichen Nutzung 14

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Wohnungszahl 16

3.4 Verkehrserschließung 18

3.5 Flächen für Versorgungsanlagen 19

3.6 Technische Infrastruktur 20

3.6.1 Wasserversorgung 20

3.6.2 Löschwasser/ Brandschutz 20

3.6.3 Abwasserableitung 20

3.6.4 Elektroenergieversorgung 21

3.6.5 Straßenbeleuchtung 21

3.6.6 Erdgasversorgung, Fernwärmeversorgung 21

3.6.7 Anlagen der Telekommunikation 22

3.6.8 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft 22

3.7 Grünordnung 22

3.8 Artenschutzrechtliche Aspekte der Planung 23

3.9 Eingriffs- Ausgleichsbilanz 24

3.10 Nutzungsbeschränkungen (Immissionsschutz) 25

3.11 Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen 30

4 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG 31

5 FLÄCHENBILANZ 34

6 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG 35

6.1 Bodenordnende Maßnahmen 35

6.2 Verträge 35

6.3 Kosten und Finanzierung 35

7 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE 36

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Die Entwicklung der Hansestadt Rostock als Wirtschafts-, Wissenschafts- und Verwaltungsstandort und die seit 2003 jährlich zu verzeichnenden Einwohnerzuwächse bewirken einen anhaltenden Wohnraumbedarf im Rostocker Stadtgebiet. Mit dem B-Plan Nr. 09.W.175 soll dieser aktuell Nachfrage Rechnung getragen und eine langjährige Brachfläche für eine Wohnbebauung nutzbar gemacht werden.
Der B-Plan Nr. 09.W.175 dient damit der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung und der Aktivierung innerstädtischer Baulandreserven. Die zurückliegende bauliche Entwicklung des Bereiches Tychsenstraße, Schwaaner Landstraße zeigt, dass eine Nutzung zu Wohnzwecken eine hohe Akzeptanz und Nachfrage in der Bevölkerung findet. Die integrierte Standortlage, die stadttechnische Primärerschließungssituation dieses Bereichs sowie die bestehende Nahverkehrsanbindung und gut erreichbare Arbeitsstätten, Freizeiteinrichtungen und Nahversorgungseinrichtungen bilden günstige Voraussetzungen für eine Erweiterung der bestehenden Wohnbebauungen.
Die unbebaute Fläche an der Tychsenstraße, zwischen der Schwaaner Landstraße und der Dorothea – Erxleben – Straße gehört deshalb bereits langjährig zu den Wohnbaupotenzialen der Stadt. Ein dazu in den 90-er Jahren erarbeiteter Bebauungsplan (Nr. 09.WA.97) konnte wegen seinerzeit bestehender Genehmigungshindernisse allerdings nicht verwirklicht werden und dann infolge von zusätzlichen Verfahrensbestimmungen aufgrund des EAG Bau[1] sowie von ungeklärten privaten Investitionsabsichten auch anschließend nicht mehr umgesetzt werden (Aufhebungsbeschluss v. 09.05.2007).

Im Ergebnis veränderter privater Eigentumsverhältnisse und einer Neuabstimmung der privaten Investitionsabsichten mit den Entwicklungszielen der Stadt soll das ursprüngliche Planungsziel eines Wohngebietes nun wieder aufgenommen werden. Das planerische Konzept des Bebauungsplans Nr. 09.W.175 geht dabei von folgenden Grundzügen aus:

- Errichtung von 3- bis 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern entlang der Tychsenstraße in maßstäblicher Fortsetzung der Gebäudezeile an der Nordwestseite der Dorothea – Erxleben - Straße;
- Bebauung des südlich angrenzenden Quartiers zwischen Schwaaner Landstraße und Dorothea – Erxleben - Straße mit 2-geschossigen Einfamilienhäusern in weitgehend einheitlichen, städtisch geprägten Bauformen als Einzel- und Doppelhäuser;
- Fortsetzung der klaren Bauflucht entlang der Schwaaner Landstraße.

Hierzu wurde zwischen der Hansestadt Rostock und dem Flächeneigentümer ein Bebauungs- und Erschließungskonzept abgestimmt, das sich z.T. auch auf die angrenzenden öffentlichen Straßenräume der Tychsenstraße und der Schwaaner Landstraße erstreckt (Abb. 1).

Als weitere Planungsziele soll mit dem B-Plan Nr. 09.W.175 gesichert werden, dass

- durch planungsrechtliche und gestalterische Vorgaben die Vielfalt unterschiedlicher Gebäudetypen im Interesse einer erkennbaren städtebaulichen Ordnung begrenzt wird;
- zusammenhängende private Freiflächen gewährleistet sind und eine übermäßige Baudichte vermieden wird;
- im öffentlichen Raum der neu herzustellenden Wohnstraße ein gestalterischer Mindestanspruch verwirklicht wird;
- zur Wahrung der bestehenden Ortsbildsituation private Stellplätze auf den Grundstücksflächen entlang der Tychsenstraße vermieden werden.

[1] Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien v. 24. 06. 2004, Einführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Abbildung 1: Bebauungskonzept, Var. 5

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 09.W.175 „Am Hellberg II“ befindet sich am südöstlichen Rand des Stadtteils Südstadt. Im Norden grenzt die Kleingartenanlage „Neuer Weg“ und die Wohnanlage „Kösters Hof“ an den Geltungsbereich; im Osten schließen die Einfamilienhäuser Schwaaner Landstraße/Kolonie Hellberg und im Süden und Westen die Mehrfamilienhäuser der D. – Erxleben – Straße an.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

- im Norden: durch die Tychsenstraße;
- im Osten: durch die Schwaaner Landstraße;
- im Süden: durch die Dorothea – Erxleben - Straße;
- im Westen: durch die Dorothea – Erxleben – Straße und die Niederung des Rote Burg – Grabens (Borngrabens).

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 295/3, 295/24 (teilw.), 280/6, 280/7 (teilw.), 295/23, 296/13, 296/14, 300/3465/1-10, 465/12-29 der Flur 1 im Flurbezirk III der Hansestadt Rostock.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 2,72 ha.

1.3 Bisheriger Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 09.W.175 wird nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind gegeben, da die von der Planung erfassten Baugebiete Bestandteil des integrierten Siedlungsbereiches der Hansestadt Rostock sind. Mit dem B-Plan wird eine Grundfläche von 6.492 m² zugelassen (vgl. § 13a (1) Nr. 2 BauGB: < 20.000 m²).
Darüber hinaus wird mit der Planung weder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet noch sind Natura 2000 – Gebiete von Planauswirkungen betroffen.
Von einer Umweltprüfung wurde deshalb gem. § 13a (2) i.V.m. § 13 (3) BauGB abgesehen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft vom 05.10.2011 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss ist im Städtischen Anzeiger vom 19.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Sitzung des Ortsbeirates Südstadt am 13.11.2014 konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs.3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans unterrichten. Der Erörterungstermin wurde zuvor im Städtischen Anzeiger vom 05.11.2014 bekannt gemacht.
Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und TöB nach § 4 (1) BauGB wurde gem. § 13a (2) i.V.m. § 13 (2) BauGB abgesehen.

Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 09.W.175 wurde am 25.03.2015 von der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.05.2015 bis zum 06.07.2015. Dies wurde im Städtischen Anzeiger vom 29.04., 27.05.2015 bekannt gemacht.
Die Behörden und TöB wurden parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs am 04.05.2015 gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Als Bestandteil der Entscheidungsgrundlagen für die planerische Abwägung nach § 1 (7) BauGB wurden

- eine Ermittlung der Lärmimmission im Plangebiet [2],
- ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) [3],
- ein geotechnischer Bericht mit Untersuchung auf umweltrelevante Schadstoffe [4]

beigebracht.

Der Bebauungsplan wurde am ..... durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock als Satzung beschlossen.

[2] Hansestadt Rostock, Amt f. Umweltschutz, 14.08.2013
[3] Büro für ökol. Studien Dr. N. Brielmann, Rostock, 03.07.2014
[4] IBURO, Rostock, 13.10.2014

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP) vorgegeben.

Landesraumentwicklungsprogramm (LEP)

Nach dem seit dem 30.05.2005 verbindlichen LEP (GVOBl. M-V S. 308) bildet das Oberzentrum Rostock mit seinen Umlandgemeinden einen wirtschaftlichen Kernraum des Landes M-V, dessen nationale und internationale Wettbewerbsfähigkeit gestärkt werden soll. Bestandteil dieser Entwicklungsförderung ist auch die Aufwertung der Innenstädte und Wohnquartiere. Die Wohnungsbautätigkeit ist danach auf die zentralen Orte zu konzentrieren; der Nutzung erschlossener Standortreserven und der Umnutzung / Erneuerung bebauter Gebiete ist dabei Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. Neue Wohngebiete sollen in guter Erreichbarkeit zu Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und Haltestellen des ÖPNV errichtet werden.

Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP)

Maßgebend für die Detaillierung der Ziele der Landesplanung ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm der Region Rostock (Landesverordnung vom 25.11.2010, GVOBl. 2011 S. 938).
Entsprechend den Vorgaben des LEP wurde mit den Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes Rostock ein verbindlicher Entwicklungsrahmen abgestimmt. Die dort enthaltenen Leitlinien der Siedlungsentwicklung sehen eine Konzentration der Wohnflächenentwicklung vorrangig auf die Kernstadt Rostock vor. (Ziel 3.1.2 (1) des RREP)
Das RREP verweist zudem die Neuausweisung von Wohnbauflächen vorrangig auf die zentralen Orte; zu bevorzugen sind dabei bereits erschlossene Standortreserven (Grundsatz 4.1(1), Ziel 4.1 (3) des RREP).

In den Planungszielen dieses Bebauungsplans werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung beachtet (landesplanerische Stellungnahme vom 27.05.2015).

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt im Geltungsbereich des B-Plans die Wohnbaufläche Nr. W 9.10 dar, die in den Planunterlagen als bestehende Flächenreserve geführt wird. Die Planungsziele und Festsetzungen des B-Plans Nr. 09.W.175 sind gem. § 8 (2) BauGB aus den FNP-Darstellungen entwickelt.

Unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Landschaftsplan (§ 1 abs. 6 Nr. 7g BauGB)

Der Landschaftsplan der Hansestadt Rostock liegt in der Fassung der Ersten Aktualisierung vor, die am 14.05.2014 von der Bürgerschaft am 01.04.1998 als Leitplan für die stadtraumbezogene Entwicklung von Natur und Landschaft beschlossen wurde. Der Landschaftsplan stellt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die Erfordernisse und Maßnahmen zur ihrer Verwirklichung dar und ist bei der Durchführung der Bauleitplanung sowie sonstiger Fachplanungen und städtebaulicher Rahmenplanungen auf dem Gebiet der Hansestadt Rostock als Rahmenvorgabe beachtlich.

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Tychsenstraße ist im Bereich des Plangebietes als wichtige Wegeverbindung erfasst; von Bedeutung ist dabei ihre Relevanz für die Erholungsvorsorge und ihre Verbindungsfunktion zur Erreichbarkeit von Grün- und Erholungsflächen. Die westlich benachbarte Niederung des Rote Burg Grabens ist als Fläche für Naturschutzmaßnahmen ausgewiesen; sie ist insbesondere für die Biotopverbundfunktion von Bedeutung.

Sonstige informelle Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g, 11 BauGB)

Umweltqualitäts-Zielkonzept (UQZK): Das am 07.09.2005 durch die Bürgerschaft beschlossene Konzept bündelt umwelt- und naturschutzfachliche Entwicklungsziele als Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung und dient als Abwägungsgrundlage in der Bauleitplanung sowie als Bewertungsmaßstab für UVP-Verfahren. Das UQZK verlangt eine betroffenheitsorientierte Festlegung von Untersuchungen zum Biotop- und Artenschutz (Umsetzung – sh. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag). Die UQZK-Zielwerte 2020 für die Lärmbekämpfung entsprechen den allgemeinen Planungsempfehlungen bzw. -vorgaben (hier: DIN 18005, 16. BImSchV). Darüber hinaus ergeben sich für das Plangebiet aus dem UQZK keine weitere Anforderungen: Hochwertige, besonders schutzwürdige Böden (UQZK: Klasse 3) sind im Plangebiet nicht anzutreffen. Aufgrund der Stadtrandlage des Plangebietes und der im Umfeld vorhandenen Freiflächen mit lokaler Ausgleichsfunktion steht das Gebiet nicht im Fokus besonderer Klimaschutz- und Luftreinhaltungsmaßnahmen. Quellen elektromagnetischer Felder, die nach dem UQZK beachtlich sind, werden im Plangebiet nicht berührt. Ebenso wenig sind im/am Plangebiet überwachungsbedürftige Gewässerläufe, potenzielle Überflutungsflächen (BHW 3,00 m NHN) oder Waldflächen betroffen, auf die sich das UQZK bezieht. Auch die UQZK-Ziele zur Kreislaufwirtschaft berühren keine Regelungsinhalte des B-Plans.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Maßnahmekonzepten zur Gewässerbewirtschaftung, Luftreinhaltung oder zum Umgebungslärm. Es liegt ebenfalls nicht im Bereich von Schutzgebieten. (Die Schwaaner Landstraße bildet östlich des Plangebietes die Grenze der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Warnow.)

2.2 Angaben zum Bestand

Abb. 2: Luftbild 2011 (Quelle: Hansestadt Rostock, 27.04.2015)

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Plangebiet liegt an der südlichen Peripherie des Rostocker Stadtgebietes. Die nähere Umgebung ist von einer überwiegend kleinteiligen Wohnbebauung der Schwaaner Landstraße und der D. – Erxleben – Straße geprägt. Im weiteren Umfeld befinden sich mehrere Kleingartenanlagen. Jenseits der Borngraben- / Rote Burg - Niederung schließen im Westen das DRK-Pflegeheim Südstadt und die Friedrich – Petersen – Klinik sowie weiter das Wohnquartier Lomonossowstraße an den Geltungsbereich an.
Das Plangebiet wurde bis Ende der 1980-er Jahre als Gärtnerei genutzt. Seitdem liegt die Fläche brach. Ehemalige Bebauungen des Gartenbaubetriebes wurden in den 1990-er Jahren zurückgebaut.

2.2.2 Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet ist unbebaut. Es weist zzt. einen Gras- / Krautbewuchs auf. Im nordöstlichen Bereich befinden sich 2 Birken und eine Tanne, die nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind.
Unmittelbar angrenzend ist die West- und Südseite der D.- Erxleben – Straße mit 4- geschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut. An der Schwaaner Landstraße (Ostseite) grenzen 1 ½ - und 2 - geschossige Einfamilienhäuser an den Geltungsbereich. Nördlich schließt die Wohnanlage Kösters Hof mit 5 – geschossigen Mehrfamilienhäusern und die Kleingartenkolonie Neuer Weg an.

2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Soziale und Versorgungsinfrastruktur
Das Plangebiet erfüllt z.Zt. keine Infrastrukturaufgaben.
Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs wird durch den Lebensmittel-Markt Tychsenstraße und das Südstadt-Center gewährleistet.
700 m westlich des Plangebietes liegt das Stadtteil-Begegnungszentrum „Heizhaus“.

Verkehrliche Infrastruktur
Die Erschließung für den Straßenverkehr erfolgt von Westen über die Tychsenstraße, die das Plangebiet an das städtische Hauptverkehrsnetz (Nobelstraße) anbindet. Die Schwaaner Landstraße ist von untergeordneter verkehrlicher Bedeutung und dient vorrangig der Erschließung der angrenzenden Wohngebiete sowie als Verbindung zum Ortsteil Sildemow der Nachbargemeinde Papendorf. Beide tangierenden Straßen sind geeignet, den aufgrund des Plangebietes hinzukommenden Verkehr aufzunehmen. Die Schwaaner Landstraße und die Tychsenstraße sind als Tempo 30-Zone bzw. mit Geschwindigkeitsbegrenzung 30 km/h ausgewiesen.

Das Gebiet ist über die Buslinie 26 in das ÖPNV-System der Stadt eingebunden; in Höhe des Plangebietes befindet sich die Haltestelle Am Kringelgraben. In der Nobelstraße (ca. 900 m) besteht Anschluss an das Straßenbahnnetz.

Über die Tychsenstraße und den Kringelgraben-Park sind verschiedene Infrastruktureinrichtungen auch fußläufig gut erreichbar. Die Schwaaner Landstraße bildet eine direkte Fuß- und Radwegeverbindung zur Innenstadt.

Stadttechnische Infrastruktur
Im Planbereich besteht eine zentrale Regenwasserkanalisation. In der D. – Erxleben – Straße befindet sich ein Sammler DN 400 (Beton), der im Südabschnitt zu einem Staukanal DN 1.800 ausgebaut ist. Dieser ist an den Regenwasser-Sammler DN 300 (Beton) in der Schwaaner Landstraße angeschlossen, der in nördliche Richtung entwässert. Die Vorflut bildet hier der Hellbach.

Die Schmutzwasserableitung im Planbereich erfolgt im Freigefälle. In der D. – Erxleben - Straße liegt ein Schmutzwassersammler DN 200 (PVC). Dieser schließt an den Schmutzwassersammler DN 200 (PVC) in der Schwaaner Landstraße an, der in nördliche Richtung entwässert.

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes wird zzt. über eine Versorgungsleitung DN 200 (Grauguss) im östlichen Seitenbereich der der Schwaaner Landstraße sichergestellt. Parallel dazu liegt eine weitere TW-Leitung DN 100 (Grauguss), die in Höhe von HNr. 36 die Schwaaner Landstraße quert und auf privaten Flächen im östlichen Randbereich des Plangebietes als Asbestzementleitung DN 100 weiter in Richtung südlicher Ortsausgang verläuft.
An die TW-Leitung DN 200 schließt eine TW-Versorgungsleitung DN 180 (PE) in der D. – Erxleben – Straße an.

Die Löschwasserversorgung der Baugebiete im Umfeld des Plangebietes wird über Hydranten abgedeckt. Das aufgrund der ursprünglichen Plankonzeption des (aufgehobenen) B-Plans Nr. 09.WA.97 hergestellte Hydrantennetz ist für die Gebietsversorgung ausreichend. Über die in der Schwaaner Landstraße heranführenden TW-Leitungen kann der erforderlichen Löschwasserbedarf von 96 m³/2h bereitgestellt werden.

Die öffentliche Regenwasseranlage, die Schmutzwasser- und die Trinkwasseranlagen in der D. – Erxleben – Straße wurden 1997 unter Mitberücksichtigung der Planziele des (aufgehobenen) B-Plans Nr. 09.WA.97 für die zzt. unbebauten Plangebietsfläche dimensioniert und hergestellt. Auf der Plangebietsfläche befinden sich für alle drei der vg. Medien mehrere Grundstücksanschlüsse.
In der Tychsenstraße befinden sich im Bereich des Plangebietes keine Wasserver- bzw. -entsorgungsleitungen.

Für die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie liegen in den umliegenden Straßen Niederspannungs-Versorgungsleitungen und Kabelverteiler der Stadtwerke Rostock AG, an die erforderliche Netzergänzungen anzuschließen sind.

In der Schwaaner Landstraße (Ostseite) befindet sich eine Gas-Mitteldruckleitung DN 200 (PE). In Höhe von HNr. 36 quert ein Abzweig die Schwaaner Landstraße und verläuft als stillgelegter Leitungsarm auf privaten Flächen des Plangebietes zurück in Richtung Tychsenstraße. In der D. – Erxleben – Straße und in der Tychsenstraße im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Gasversorgungsleitungen.

Das B-Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Hansestadt Rostock. Die Fernwärmeversorgungsleitungen führen von der Tychsenstraße an das Plangebiet heran und versorgen zzt. die vorhandene Bebauung an der D. – Erxleben – Straße. An der Ostseite der D. – Erxleben – Straße sind Wärmeversorgungsleitungen für die Ergänzungsbebauung des B-Plans Nr 09.W.175 bereits vorhanden. Im südlichen Planbereich (Nordseite der D. – Erxleben – Str.) besteht lediglich ein Anschlusspunkt an das Fernwärmenetz.

Die künftigen Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes sind grundsätzlich anschlussberechtigt. Mit der Herstellung des Wärmeversorgungsnetzes besteht Benutzungszwang zur Deckung des gesamten Grundwärmebedarfs für Raumwärme, Warmwasserbereitung und den sonstigen Wärmebedarf, der im Niedertemperaturbereich anfällt, aus dem Fernwärmenetz.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet betroffenen Flurstücke befinden sich überwiegend in privatem Eigentum.
Die Flurstücke 280/6, 280/7 (Schwaaner Landstraße), 296/14 und 300/3 (Tychsenstraße) sowie 295/24 (Teilstück der D. –Erxleben – Str.) sind Eigentum der Hansestadt Rostock. Im Einmündungsbereich der Tychsenstraße in die Schwaaner Landstraße ist das ca. 290 m² große städtische Flst. 296/13 für verkehrliche oder andere öffentliche Zwecke nicht mehr erforderlich und kann deshalb als Wohnbauland überplant werden.

2.2.5 Baugrundverhältnisse, Altlasten

In Vorbereitung der Erschließung und Bebauung des Plangebietes wurde ein orientierendes Baugrundgutachten zur Untersuchung der örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse sowie der Baugrund- und Baustoffeignung im Bereich der vorgesehenen Straßen- und Erschließungsflächen erstellt [4].

Danach treten im Plangebiet Wechsellagerungen von Beckenschluffen, sowie Geschiebemergelablagerungen des Spätglazials, die oberflächennah zu Geschiebelehm verwittert (entkalkt) sind, auf. Die Deckschichten werden überwiegend durch Mutterbodenauffüllungen gebildet, die bereichsweise in geringem Maße durch Bauschuttreste verunreinigt sind.
Die konsolidierten Beckenschluffe sind als Baugrund (Hochbau) in der Regel geeignet; sie sind jedoch stark frostempfindlich, kaum verdichtbar und neigen bei dynamischer Beanspruchung zu erheblicher Verringerung der Tragfähigkeit. Die Geschiebemergel- und Geschiebelehmböden sind als Baugrund (Hochbau) in der Regel geeignet, sie sind ebenfalls stark frostempfindlich und als mäßig verdichtbar zu bewerten. Nach Abschluss der Verdichtungsarbeiten sind längere Ruhezeiten vorzusehen.
Im Bereich höherer Verdichtungsanforderungen (z. B. unterhalb von Verkehrsflächen) werden zur Gewährleistung eines tragfähigen Erdplanums voraussichtlich zusätzliche Maßnahmen erforderlich.
Der bereichsweise im Untersuchungsgebiet auch auftretende Geschiebelehm in weichplastischer Konsistenz ist als Baugrund und Erdbaustoff in der Regel ungeeignet (Austausch unterhalb von Bauwerken).

Für die Versickerung von Niederschlagswasser sind der Geschiebemergel, der Geschiebelehm und die Beckenschluffe aufgrund ihrer geringen hydraulischen Leitfähigkeit ungeeignet. Im Plangebiet kann es zu einer oberflächennahen Schichtenwasserausbildung mit der Folge von zeitweise sehr geringen Bodenwasserflurabständen kommen.

Aufgrund der Vornutzung des Plangebietes durch einen Gartenbaubetrieb (bis 1990) waren Belastungen mit umweltrelevanten Schadstoffen nicht auszuschließen. Hierzu vorliegende Untersuchungen aus den 1990-er Jahren ergaben eine eng begrenzte Teilfläche mit stark erhöhten Gehalten vor allem an Mineralölkohlenwasserstoffen sowie zum Teil Schwermetallen (ehem. Betankungs-/Umfüllplatz). In weiteren Untersuchungen wurden bereichsweise erhöhte Gehalte an chlororganischen Pflanzenschutzmitteln festgestellt, aber als prinzipiell unschädlich bewertet. Aufgrund unvollständiger oder unzureichender Dokumentation waren diesbezüglich jedoch keine konkreten Belastungsbereiche ableitbar. Nach Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer und dem Umweltamt der Hansestadt Rostock wurde deshalb entschieden, den ehem. Betankungs-/Umfüllplatz und einen Teilbereich mit einer vorgesehenen, besonders sensiblen Nutzung als Kinderspielplatz auf mögliche Schadstoffgehalte hin zu untersuchen [4].
Im Bereich der bekannten MKW-Belastung wurde im Teufenbereich 0,0 – 0,6 m u. GOK ein leicht erhöhter MKW Gehalt (unterhalb des MKW-Grenzwertes der BBodSchV) festgestellt, der jedoch kein Erfordernis von Sanierungsmaßnahmen begründet. Die Mischprobe aus dem Teufenbereich 0,6 bis 1,5 m u. GOK wies keine erhöhten Schadstoffgehalte auf. Ein Wiedereinbau des Bodenmaterials in wassergebundener Bauweise in technischen Bauwerken wäre möglich.
Im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes wurde das Oberbodenmaterial nach der Erkundung von Gehalten an Schwermetallen, MKW, Lindan, DDT und PAK als unbelastet eingeschätzt. Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Bei Ausbau kann das Bodenmaterial als unbelastetes Material uneingeschränkt weiterverwendet werden.
Im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes bestehen für die Nutzung des Plangebietes deshalb keine Einschränkungen. Gefährdungen von Grundwasser, Boden, Flora oder Fauna, die auf Schadstoffverunreinigungen zurückzuführen wären, sind nicht erkennbar.

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (3) BauNVO werden die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 4 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie die Vorschriften der §§ 12 – 14 BauNVO über die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, Räumen für Freiberufler sowie von Nebenanlagen werden damit Bestandteil dieses Bebauungsplans, soweit dies durch die textliche Festsetzungen (TF) Nr. 1.1, 1.2, 2.3.1 nicht eingeschränkt wurde:
Läden, die der Versorgung des Baugebietes dienen, werden nach § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen, weil das Plangebiet eine Randlage im Stadtgebiet einnimmt. Für die Ansiedlung von Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sollen jedoch vorzugsweise zentral gelegene Standorte vorbehalten werden, um eine gute Erreichbarkeit für möglichst große Bevölkerungsteile zu ermöglichen. Diese Anforderung kann im Plangebiet nicht ausreichend erfüllt werden, eine Zulassung von Läden würde hier einer verbrauchernahen Grundversorgung entgegenlaufen.
Die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO als Ausnahme vorgesehenen Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nach § 1 (6) BauNVO in diesem Bebauungsplangebiet nicht zugelassen. Dies wird mit der Vermeidung von Störungen durch wohngebietsfremde Nutzungen und mit dem sparsamen Verbrauch von Bodenfläche begründet. Die ausgeschlossenen Nutzungsarten benötigen im Regelfall größere zusammenhängende Flächen als dies mit einem auf die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern zugeschnittenen engen Erschließungsraster möglich ist. Die herzustellenden Erschließungsanlagen würden dadurch ineffizient, was der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB im konkreten Fall zuwider liefe. Weiter würde durch die angeführten Nutzungsarten gebietsfremde Nutzungen und damit ein als Störung relevantes Konfliktpotenzial in die Wohnsiedlung getragen. Dies soll vermieden werden.
Vor dem Hintergrund aktuell aufgetretener Rechtsunsicherheiten wird auf die Unzulässigkeit von Ferienwohnungen in Allgemeinen Wohngebieten hingewiesen. Ferienwohnungen sind grundsätzlich nicht Bestandteil des Zulässigkeitskatalogs des § 4 BauNVO. Die Ferienwohnnutzung stellt planungsrechtlich eine eigenständige typisierte Nutzungsart dar; sie ist weder der allgemeinen Wohnnutzung noch den Betrieben des Beherbergungsgewerbes zuzurechnen[5]. Zu Klarstellungzwecken wurde die Ferienwohnnutzung deshalb ausgeschlossen; der Nutzungsausschluss folgt hier insoweit aus der unmittelbaren Rechtsanwendung.

Dachterrassen: In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten dieses Bebauungsplans wird eine Nutzung oberhalb des jeweils letzten zugelassenen Vollgeschosses ausgeschlossen (TF 1.2). Damit soll vermieden werden, dass die an der Umgebungsbebauung orientierten Bauhöhenfestsetzungen (s.u.) z.B. durch Dachterrassennutzungen und damit u.U. verbundene fliegende Aufbauten letztlich aufgeweicht werden. Die Regelung dient der Vermeidung bodenrechtlicher Spannungen und Nachbarkonflikte, die sich aus der Erwartung der künftigen Bewohner in eine verlässlich berechenbare Höhenentwicklung und in den Schutz ihres privaten Freibereichs vor einer übermäßigen Einsehbarkeit ergeben können. Die Hansestadt Rostock stützt sich mit der Festsetzung auf § 1 (7) Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 9 (3) BauGB, wonach Regelungen zur Art der Nutzung geschossweise differenziert werden können. Die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete, vorwiegend dem Wohnen zu dienen, ist aufgrund der Festsetzung nicht gefährdet.
Die alleinige Festsetzung der Bauhöhe ist kein geeignetes Mittel, um - etwa mit Blick auf eine Bauhöhenüberschreitung durch notwendige Geländer - der Entstehung von Dachterrassen wirksam vorzubeugen. Ein notwendigerweise einzuräumender Spielraum für eine gewisse

[5] OVG M-V 19.02.2014 – 3 L 212/12; OVG M-V 28.12.2007 - 3 M 190/07; BVerwG 08.05.1989 – 4 B 78.89

Gestaltungsfreiheit bei der Höhenentwicklung der künftigen Bebauung ließe einen sicheren Ausschluss von Dachterrassen nicht zu.

Tiefgaragen: Für die Baugebiete WA 3 und WA 4, auf denen die Errichtung von 3- bis 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist, werden Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Oberirdische Stellplätze und Garagen werden nach § 12 (6) BauNVO in den baugebieten WA 3, 4 gleichzeitig ausgeschlossen (TF 2.3.1). Dies ist städtebaulich durch stadtgestalterische Vorgaben und durch die geringe Tiefe der verfügbaren Grundstücksfläche begründet. Angrenzend an die Tychsenstraße sowie auch an die Dorothea-Erxleben-Straße in Fortsetzung der bestehenden Mehrfamilienhäuser soll die Einordnung von ebenerdigen Stellplätzen vermieden werden, weil die zu erwartende Häufung zu einer unerwünschten Verfremdung der im Umgebungsbereich bisher gewachsenen Situation führen würde. Die bestehende Situation mit einer Prägung durch begrünte private Freiflächen im Anschlussbereich an den öffentlichen Raum soll erhalten und fortgeführt werden (vgl. Tychsenstraße 5 – 16, D.-Erxleben-Str. 3 – 11, Schwaaner Landstraße/Kösters Hof, H.-Seehase-Ring 51 – 55 sowie auch Service-Wohnen Tychsenstraße 3/4). Unter dieser Prämisse wäre eine ebenerdige Unterbringung von Stellplätzen in ausreichender Anzahl auf den sonstigen Flächen im Baugebiet WA 4 gar nicht – und im Baugebiet WA 3 nur südlich der geplanten Mehrfamilienhäuser möglich. Eine derartige private Stellplatzlösung im Gebiet WA 3 würde jedoch die angrenzend geplanten Wohngrundstücke des Baugebietes WA 1 unzumutbar beeinträchtigen. Eine Lösungsalternative mit reduzierter Bebauungsintensität in den Gebieten WA 3 und WA 4 ermöglicht u.U. zwar eine verträgliche Unterbringung ebenerdiger Stellplätze, würde jedoch das bestehende Wohnbaupotenzial nicht genügend ausschöpfen und auch zu einer stadträumlich unzureichenden baulichen Ausformung der Raumkanten Tychsenstraße bzw. D.-Erxleben-Straße führen. Weil im sonstigen Umgebungsbereich des Plangebietes keine ausreichend geeigneten Stellplatzpotenziale ermittelt werden konnten, ist die Festsetzung von Flächen für Tiefgaragen als verbleibende Lösungsalternative erforderlich.
Die Flächen für die Errichtung von Tiefgaragen werden so bemessen, dass die Anforderungen der Garagenverordnung M-V an die Neigung der Einfahrtsrampe sowie an die Abmessung der Einstellplätze und die Breite von Fahrgassen berücksichtigt werden können und dass an den Einstellplätzen Abstellräume untergebracht werden können, die den Wohnungen entsprechend den Anforderungen der Landesbauordnung zugeordnet werden.
Die Tiefgaragenfestsetzung basiert auf der Ermächtigungsgrundlage des § 9 (1) Nr. 4 BauGB. Auf der bezeichneten Fläche darf eine Tiefgarage errichtet werden. Soweit die notwendige Anzahl von Einstellplätzen (vgl. Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock) an anderer geeigneter Stelle nachgewiesen werden kann, besteht hierfür jedoch keine Verpflichtung. Die Festsetzung beschränkt die Nutzung nicht auf ein reines Garagengeschoss (im Gegensatz etwa zu § 12 (4) BauNVO) und schließt deshalb nicht aus, dass im Kellergeschoss z.B. auch Abstellräume der Wohnungen entsprechend der planerischen Intention untergebracht werden dürfen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im B-Plan wird das Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB geregelt. Dies ist erforderlich zur verbindlichen Festlegung der zulässigen Nutzungsdichte und dient auch dazu, die möglichen Auswirkungen der Planung quantitativ zu erfassen (Flächenversiegelung, Oberflächenwasserversickerung, Vegetation). Nach § 16 (3) BauNVO sind bei Festsetzung des Maßes der Nutzung stets die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen festzusetzen.

In dem Bereich, der an die Tychsenstraße angrenzt, wird zwingend eine Nutzung für den mehrgeschossigen Wohnungsbau festgelegt. Die Geschosszahl in den Wohngebieten WA 3 und WA 4 wird dazu mit 3 Vollgeschossen als Mindestmaß und 4 Vollgeschossen als Höchstmaß geregelt. Das städtebauliche Entwicklungsziel besteht hier in einer bruchlosen Fortsetzung der bestehenden Baustruktur an der Westseite der D. – Erxleben – Straße.
Mit der zusätzlichen Festsetzung einer maximalen Bauhöhe (Oberkante baulicher Anlagen max. 14 m über der zum Grundstücksanschluss genutzten Straße) wird den Bebauungsmög-

lichkeiten eine absolute Obergrenze gesetzt. Dies ist erforderlich, weil mit der Regelung der Geschosszahl die Höhenentwicklung nur ungenau und nicht ausreichend verlässlich normierbar ist. Die festgesetzte Bauhöhe orientiert sich ebenfalls an der Bebauung D. – Erxleben – Str.

In den geplanten Mehrfamilienhaus-Gebieten WA 3 und WA 4wird die gem. § 17 (1) BauNVO zulässige Obergrenze für die Nutzungsdichte eines Allgemeinen Wohngebietes ausgeschöpft: Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (vgl. § 19 (1) BauNVO).
Nach § 19 (4) BauNVO darf die auf dem Baugrundstück zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Die festgesetzten GRZ erlaubt in beiden Baugebieten die Errichtung der Tiefgaragen in der zeichnerisch zugelassenen Flächengröße unter Ausschöpfung der allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeit. Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einzelfall weitere Überschreitungen zulassen. Wegen der begrenzten Größe des Baugebietes WA 4 ist zu erwarten, dass bei Ausschöpfung der für Nebenanlagen festgesetzten Fläche (Tiefgarage und weitere – z.B. Wohnungs-Abstellräume) zusätzlich notwendige Nebenanlagen (z.B. Müll-Stellplatz, Hauszugänge) eine solche „weitere Überschreitung“ erfordern. Die Festsetzungen des B-Plans stehen dem nicht entgegen, so dass diesbezüglich dem Ermessen der Baugenehmigungsbehörde keine Grenzen gesetzt wurden.

Die Baugebiete WA 1 und WA 2 werden für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Dabei werden zwei Vollgeschosse i.S.v. § 87 LBauO als zwingendes Nutzungsmaß festgesetzt um das unter Pkt. 1 erläuterte Planungsziel einer modernen Stadthaus-Bebauung umzusetzen. Mit dem Ziel einer verlässlichen Normierung der zulässigen Bauhöhen wird die Festsetzung um die Regelung einer Mindest-Traufhöhe und eines Höchstmaßes für den oberen Abschluss der Gebäude ergänzt: TH mind. 5,5 m, OK max. 8,5 m.
Dieser Festsetzungsrahmen zum Maß der Nutzung beschränkt die zulässigen Haustypen auf zweigeschossige Gebäude mit flach geneigten oder Flachdächern. Eine ausufernde Vielfalt in der Gebäudetypologie soll dadurch zugunsten der Entwicklung einer eigenen Identität des Gebietes und eines korrespondierenden Siedlungsbildes vermieden werden. Gebäude des Bungalowtypus oder des Steildachtypus sind in diesem Gebiet damit nicht umsetzbar; die geringe Größe des Plangebietes erfordert diese Beschränkung und lässt eine größere typologische Vielfalt nicht zu.
Die Textfestsetzungen Nr. 1.3.1 und 1.3.2 stellen die erforderliche Rechtsklarheit zur Bestimmung der Bauhöhen her. Die Bezugsebene für jedes Baugrundstück ist danach jeweils an der Nahtstelle zwischen dem öffentlichen und privaten Grund im Mittelpunkt der Grundstückszufahrt zu bestimmen.
Als Trauflinie gilt die Schnittlinie zwischen aufgehender Fassade und äußerer Dachhaut der Gebäude. (Bei Flachdachgebäuden mit Ausbildung einer Attika ist dies z.B. die geometrische Durchstoßlinie der Dachaußenhaut durch die äußere Fassadenebene.) Geneigte Trauflinien müssen in ihrem tiefsten Punkt dem festgesetzten Mindestkriterium genügen.
Zur Vermeidung unbilliger Härten in der Bauausführung und zur Gewährung ausreichender Variationsmöglichkeiten im individuellen Entwurf der künftigen Einfamilien-Wohnhäuser werden für untergeordnete Bauteile (Loggien, Veranden, Erker) und Nebenanlagen Unterschreitungen der Mindesttraufhöhe zugelassen (TF. 1.3.3). Dadurch ist gewährleistet, dass eine wünschenswerte Plastizität der Gebäudefassaden gleichwohl nicht eingeschränkt ist.

Für die Einfamilienhausgrundstücke in den Baugebieten WA 1 und WA 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 zugelassen. Bei der Ermittlung der Grundflächen sind neben der Grundfläche der Hauptgebäude auch die Flächen der Pkw-Stellplätze/Garagen und ihrer Zufahrten und die Fläche von Nebenanlagen zu berücksichtigen. Letztere dürfen die zulässige Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO um bis zu 50% überschreiten.
Gleichzeitig soll aber für den Wohnstandort insgesamt eine übermäßige Baudichte vermieden werden, da die Erfahrungen der Genehmigungspraxis zeigen, dass bei einer sehr hohen Baudichte nach einer gewissen Konsolidierungsphase des Baugebietes einzelne bauliche Vorstellungen aus planungsrechtlichen Gründen nicht realisiert werden können oder auf

Nachbarschaftskonflikte stoßen. Gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird deshalb für Einzelhäuser eine Mindestgröße des Baugrundstücks von 500 m² und für Doppelhäuser eine Mindestgröße von 300 m² (je Doppelhaushälfte) festgesetzt (TF 3.1).

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Wohnungszahl

Die überbaubaren Flächen der WA – Gebiete werden nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB allgemein durch Baugrenzen (vgl. § 23 (3) BauNVO) festgesetzt. Den Bebauungsfronten entlang der Tychsenstraße und der Schwaaner Landstraße kommt dabei eine etwas herausgehobene Bedeutung zu; sie werden maßgeblich die äußere städtebauliche Gestalt des Neubaugebietes prägen. An der Tychsenstraße ist die Ausprägung einer Raumkante bereits durch die Baumasse der geplanten Mehrfamilienhausbebauung ausreichend gesichert. Für die Bebauung an der Schwaaner Landstraße soll ebenfalls eine klar erkennbare vordere Bauflucht entwickelt werden. Dazu wird hier eine Baulinie festgesetzt (vgl. § 23 (2) BauNVO). Neben ihrer Bedeutung für die Fortführung der Struktur der Straßenrandbebauung in der Schwaaner Landstraße trägt die Baulinie auch der planerischen Entscheidung zum Verkehrslärmschutz Rechnung (Abschirmwirkung der einheitlichen Raumkante, s.u.).

Die Baulinie stellt eine zwingende Festsetzung dar; der Hauptbaukörper muss auf dieser Linie errichtet werden. Allgemein können nur für untergeordnete Gebäudeteile Abweichungen in geringfügigem Umfang gestattet werden. Zur Vermeidung einer mit der Festsetzung nicht beabsichtigten unverhältnismäßigen Starrheit der zu entwickelnden Raumkannte wird deshalb mit der TF 2.1 eine Lockerung vorgesehen, die eine großzügigere Handhabung bei Übertretungen der Baugrenze durch Vorbauten erlaubt, die im Einfamilienhausbau typischerweise vorkommen.

Die Baugrenze bindet die Lage der Hauptbaukörper nur teilweise. Sie darf von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht übertreten werden; ein Zurückbleiben hinter der Baugrenze ist jedoch zulässig. Für die Bebauungsfronten entlang der D. – Erxleben – Straße und der Planstraße A ist insoweit keine vergleichbar strenge lineare Gebäudeanordnung wie entlang der Schwaaner Landstraße vorgesehen. Im straßenabgewandten Grundstücksbereich ist eine strenge Baufluchtordnung noch weniger erforderlich. Hier dient die Baugrenzfestsetzung vorrangig dem Zweck, einen zusammenhängenden Grundstücksfreibereich im Sinne eines grünen Quartierinnenraums zu sichern. Deshalb werden hier für Terrassen und Balkone mit TF 2.2 die eng begrenzten allgemeingesetzlichen Überschreitungsmöglichkeiten des § 23 (3) BauNVO erweitert.

Die durch Baugrenzen und Baulinien bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen binden nur die sog. Hauptbaukörper in ihrer Lage auf dem Baugrundstück. Die in § 23 (5) BauNVO bezeichneten Nebengebäude, Garagen u.Ä. können grundsätzlich auch außerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Mit der TF 2.3.2 werden diese Möglichkeiten jedoch dahingehend begrenzt, dass der sog. Vorgartenbereich – 5 m entlang der D. – Erxleben – Straße und der Schwaaner Landstraße sowie 3 m entlang der Planstraße A – von Nebenanlagen und Garagen/Carports frei bleiben soll. (Nicht überdachte, ebenerdige Stellplätze sind davon nicht berührt.) Die Festsetzung dient der Vermeidung einer übermäßigen räumlichen Enge am öffentlichen Bereich und folgt i.Ü. den Anforderungen des § 3 (1) der Garagenverordnung.

Für alle Baugebiete des Plangebietes wird die offene Bauweise festgesetzt. Gebäude müssen danach zu den seitlichen Grundstücksgrenzen Abstände nach den Vorschriften der Landesbauordnung einhalten und dürfen eine Längenausdehnung von 50 m nicht überschreiten. Für die Baugebiete WA 3 und WA 4 sind diese Vorgaben ausreichend, um das Planungsziel einer Mehrfamilienhausbebauung umzusetzen.
Für die Baugebiete WA 1 und WA 2 sind ergänzende Regelungen erforderlich, um das angestrebte Ziel einer offenen Einfamilienhausbebauung zu erreichen. Dazu wird die zulässige Bebauungsform nach § 22 (2) BauNVO auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

Wohnungszahl: Darüber hinaus werden entsprechend dem Planungsziel „Einfamilienhäuser“ für die Baugebiete WA 1 und WA 2 gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen. Ziel der Festsetzung ist eine Begrenzung der möglichen baulichen- und Nutzungsverdichtung. Damit soll die Durchsetzung der beabsichtigten Einfamilienhausstruktur zusätzlich planungsrechtlich flankiert werden. Bei einer verdichteten Nutzung mit entsprechend höheren Wohnungszahlen – etwa in Form kleiner Eigentumswohnanlagen – ginge z.B. vom ruhenden Verkehr ein erhöhter Nutzungsdruck auf öffentliche und private Freiflächen aus. Als nachteilige Auswirkungen würden die Leistungsfähigkeitsgrenzen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bezüglich einer ausreichenden Anzahl von Parkständen überschritten. Die private Freiflächenausstattung der Wohnungen wäre durch einseitige Beanspruchung für Stellplatzzwecke stark reduziert mit der Folge einer entsprechend verminderten Wohnqualität. Die festgesetzte Obergrenze für die Wohnungsanzahl soll diesbezüglich entlastend wirken.

Bei der Umsetzung der Festsetzung ist klarzustellen, dass der Wohnungsbegriff planungsrechtlich nicht definiert und deshalb bauordnungsrechtlich zu bestimmen ist. Eine Wohnung ist danach durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- bauliche Abgeschlossenheit,
- Vorhandensein eines abschließbaren Zuganges,
- Vorhandensein einer belüftbaren Küche/Kochnische sowie
- Vorhandensein einer Waschgelegenheit (für die Körperpflege) und einer Toilette.

Als Wohngebäude i.S. dieser Festsetzung sind alle Gebäude zu betrachten, in denen die Wohnnutzung überwiegt. Ein Doppelhaus, also zwei auf benachbarten Grundstücken aneinandergebaute Gebäude, stellt ebenso wie z.B. ein Einzelhaus, das aus zwei auf einem Grundstück aneinandergereihten Wohngebäuden mit getrennten Eingängen besteht, bauordnungs- und planungsrechtlich zwei selbständige Wohngebäude dar. Die Festsetzung bezieht sich hier insoweit also auf die Doppelhaushälfte bzw. auf den Teil des Hauses, der mit einem eigenen Eingang von außen erschlossen und selbständig benutzbar ist. (vgl. § 2 (2) LBauO M-V).

Aufgrund des festgesetzten Nutzungsmaßes für die Ein- und Mehrfamilienhausgebiete dieses B-Plans und auf der Grundlage eines beispielhaften Parzellierungskonzeptes ist im Plangebiet die Errichtung von ca. 26 Einfamilienhäusern und von Mehrfamilienhäusern mit insgesamt ca. 48 Wohneinheiten (bei einer durchschnittlichen Größe von 55 .. 80 m²/WE) möglich.

Stellung baulicher Anlagen: Zur Sicherung einer städtebaulichen Grundordnung der künftigen Bebauung wird mit der TF 2.4 die Stellung baulicher Anlagen vorgegeben; die Regelung erstreckt sich dabei nur auf den Bereich der Bebauung, der an den öffentlichen Raum angrenzt. Die straßenseitigen Gebäudefassaden sollen grundsätzlich etwa parallel zu der angrenzenden Straßenachse ausgerichtet werden. Dazu werden in Teil A die jeweils maßgebliche Richtung zeichnerisch vorgegeben.

3.4 Verkehrserschließung

Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist über den bestehenden Straßenumring – Tychsenstraße, Schwaaner Landstraße, D. – Erxleben – Straße – gesichert. Für eine ausreichende innere Erschließung entsprechend der angestrebten kleinteiligen Bebauungs- und Parzellenstruktur ist eine zusätzliche Verkehrsfläche für die Anliegererschließung erforderlich.

Die Tychsenstraße und die Schwaaner Landstraße übernehmen Erschließungsfunktionen, die über das Plangebiet hinausgehen, und dienen der unmittelbaren Anliegererschließung. In beiden Straßen gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h, die aufgrund der Planung nicht in Frage gestellt wird.

Ungeachtet dieser Regelung zur Geschwindigkeitsbegrenzung erfüllen beide Straßenzüge weiterhin eine allgemeine Zweckbestimmung mit klar überwiegender Verkehrsfunktion und Trennung der Verkehrsarten. Dementsprechend werden sie als allgemeine öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die verkehrsrechtliche Tempo 30 - Anordnung rechtfertigt nicht die Festsetzung einer besonderen Zweckbestimmung (z.B. als verkehrsberuhigten Bereich o.Ä.). Für eine solche Regelung durch B-Plan gibt es keine Ermächtigungsgrundlage, weil dies keine bodenrechtliche (Nutzungs-) Regelung wäre, sondern dem Gebiet des Verkehrsrechts zuzuordnen ist.

Das trifft gleichermaßen auch für die D. – Erxleben – Straße zu, die als reine Anliegerstraße fungiert und ebenfalls als allgemeine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird, soweit sie im Plangebiet betroffen ist.

Die Planstraße A wird hingegen als reine Wohnstraße konzipiert und wird dazu als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Mischverkehrsfläche‘ festgesetzt. Hier sollen zu der Verkehrsfunktion (Ortsveränderung) in nennenswertem Umfang auch andere Funktionen (Aufenthalt, Kommunikation) hinzutreten. Auf diese Nutzungsanforderungen muss dann auch bei der Straßenraumgestaltung reagiert werden (Verzicht auf gegeneinander abgegrenzte Flächenaufteilung für die unterschiedlichen Nutzungsansprüche).

Aus der Planung heraus ergeben sich an der Tychsenstraße Ausbauerfordernisse: An der Südseite sollen 11 öffentliche Längsparkstände für den Besucherverkehr (s.u.) des Plangebietes hergestellt werden. Dies erfordert gleichzeitig eine Verlegung des bestehenden Gehweges um ca. 2,75 m nach Süden (vgl. Planzeichnung: Straßenquerschnitte). Im Einmündungsbereich in die Schwaaner Landstraße soll außerdem der südseitige Gehweg in eine fahrbahnbegleitende Lage verlegt werden, weil die Eckfläche hier funktionslos gewordene ist und deshalb dem Baugebiet WA 3 zugeordnet wurde. Die im Gehwegbereich befindlichen Leitungen (Elektro, Straßenbeleuchtung, Kabel St., Telekom) sind dabei sachgerecht mit umzulegen.

An der Schwaaner Landstraße ergeben sich keine planbedingten Änderungs- oder Ausbauerfordernisse; der bestehende Querschnitt mit einseitigem Gehweg und Fahrbahn wird grundsätzlich beibehalten. Im Zusammenhang mit der hier geplanten Verlegung eines Regenwasser-Fangsammlers und damit verbundenen Tiefbauarbeiten an der westlichen Straßenseite ist jedoch der hier befindliche Gehweg und der Straßenrandbereich wiederherzustellen. In diesem Zusammenhang wird eine Neuordnung des Seitenbereichs mit durchgängigem Gehweg entsprechend den Anforderungen der RASt 06 [6] vorgesehen (vgl. Planzeichnung: Straßenquerschnitte). Der Gehweg soll zwischen den Anschlüssen Tychsenstraße und D.-Erxleben-Straße durchgängig ausgebildet und dabei vollständig in den öffentlichen Raum zurückverlegt werden.

[6] Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, FGSV, Ausgabe 2006

Die Planstraße A ist vollständig neu herzustellen. Entsprechend dem hierzu abgestimmten Straßenquerschnitt (vgl. Planzeichnung) ist eine einbahnige Verkehrsführung innerhalb eines 4 m breiten Verkehrsraums vorgesehen. Im Seitenbereich sollen Baumpflanzungen (vgl. TF 4.1) und öffentliche Parkstände unter Berücksichtigung der künftigen Grundstückszufahrten eingeordnet werden.
Die Flächenbemessung berücksichtigt die Empfehlungen der RASt 06. Die unverbaute Fahrfläche genügt den Verkehrsraumanforderungen für die Feuerwehr und für 3-achsige Müllfahrzeuge.

Ruhender Verkehr:
Im Aufstellungsverfahren wurden die aufgrund der Planung entstehenden Erfordernisse für den ruhenden Verkehr geprüft. Der B-Plan beinhaltet Festsetzungen zur Sicherung einer ausreichenden Anzahl von öffentlichen Parkständen (Besucher- und Dienstleistungsverkehr) sowie zur Regelung der Unterbringung ausreichender privater, grundstücksbezogener Pkw-Stellplätze. Lkw-Stellplätze sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig (vgl. § 12 (2, 3) BauNVO).
Im öffentlichen Raum werden insgesamt 23 öffentliche Parkstände festgesetzt (Tychsenstraße, Planstraße A). Die Anzahl entspricht durchschnittlichen Ausstattungsstandards, die das Hafen- und Tiefbauamt für allgemeine Wohngebiete anstrebt. Sie wurde unter Zugrundelegung der vsl. Wohnungszahl (74 WE) und des privaten Stellplatzbedarfs (111 St) ermittelt.
Für den privaten Stellplatzbedarf ist eine Ausstattung mit 1 – 2 Stellplätzen/Wohnung als ausreichend anzusehen (§ 3 (1, 3) der Stellplatzsatzung Rostock). Auf den künftigen, mind. 500 m² großen Einfamilienhaus-Grundstücken sind jeweils mind. 2 Pkw-Stellflächen nachweisbar. In den Baugebieten für den Geschosswohnungsbau (WA 3, WA 4) wurde aus städtebaulichen Gründen eine ebenerdige Unterbringung von Stellplätzen und Garagen ausgeschlossen. Die Unterbringung der erforderlichen privaten Stellplätze wird in Tiefgaragen vorgesehen. (vgl. hierzu Pkt. 3.1). Die Größe der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen erlaubt die Unterbringung von jeweils ca. 24 Einstellplätzen und damit eine 100 % -ige Bedarfsdeckung.

3.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Plangebiet befinden sich an der Tychsenstraße und an der Schwaaner Landstraße Kabelverteilerschränke für die Stromversorgung und die Telekommunikation. Diese befinden sich z.T. auf den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten (privaten) Flächen. Wegen des geringen Flächenbedarfs ist eine zeichnerische Festsetzung als selbständige Versorgungsflächen nicht möglich; innerhalb des öffentlichen Verkehrsraums ist dies auch nicht erforderlich. Die entsprechenden Anlagen wurden deshalb in der Planzeichnung lediglich gekennzeichnet; ihre Unterbringung ist auch weiterhin nach § 14 (2) BauNVO zulässig und insoweit durch den B-Plan ausreichend berücksichtigt.

Im Aufstellungsverfahren wurde geprüft, ob im Plangebiet eine Fläche für die Abfallbeseitigung zur Unterbringung eines Recyclingcontainer-Stellplatzes vorzusehen ist. Aus dem Plangebiet ergibt sich hierfür kein selbständiger Bedarf. Auch für die im Umgebungsbereich befindlichen baulichen Nutzungen ergibt sich kein ausreichendes Erfordernis. Von einer entsprechenden Flächenausweisung wurde deshalb abgesehen. Für einen ggf. später entstehenden Bedarf stehen i.Ü. geeignete städtische Flächen im Umgebungsbereich der Planung zur Verfügung, so dass auch ein Planungsvorsorgeerfordernis in diesem B-Plan nicht besteht.

3.6 Technische Infrastruktur

3.6.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes wird über die Versorgungsleitung DN 200 (Grauguss), aus der Schwaaner Landstraße kommend, sichergestellt. Im Plangebiet ist das Versorgungsnetz entsprechend zu ergänzen.
Die Asbestzementleitung (DN 100) im privaten Grundstücksbereich an der Westseite der Schwaaner Landstraße ist entbehrlich, hier ist weiter südlich zzt. noch ein Baugrundstück angeschlossen. Die Leitung wird stillgelegt. Das Einzelgrundstück wird über das System DN 200 weiterversorgt (Der Anschluss wird umgeklemmt).

Die Altleitung DN 100 Az ist vollständig zurückzubauen oder in das Eigentum des Erschließungsträgers zu übernehmen. Ein Verbleib auf dem Grundstück und im Eigentum des WWAV ist auszuschließen.

3.6.2 Löschwasser/ Brandschutz

Die Löschwasserversorgung zur Gewährleistung des Grundschutzes (abwehrender Brandschutz) liegt gemäß § 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V in der Zuständigkeit der Hansestadt Rostock. Die LöWa-Bereitstellung wird über Hydranten aus dem Trinkwassernetz vorgesehen, da andere, unabhängige LöWa-Entnahmestellen für die Feuerwehr im 300 m – Umkreis nicht verfügbar sind. Aus der einschlägigen Richtlinie TRW 405 [7] ergibt sich nach der im Plan festgesetzten Art und nach dem Maß der Nutzung eine erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h, die über mind. 2 h zur Verfügung stehen soll.

Die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Hydranten Nr. 9376, 9377, 9378 mit einer Leistung von je 96 m³ / 2h (1600 l/min, Kategorie Fa) bzw. Nr. 9374, 9379 mit einer Leistung von je 48 m³ / 2h (800 l/min, Kategorie Fb) gewährleisten für die im Plangebiet zugelassene Wohnbebauung eine nach der Löschwassermenge und nach der Erreichbarkeit (r ≤ 150 m) ausreichende Löschwasserbereitstellung entsprechend den Empfehlungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405: 2008-02. Netzergänzungen sind deshalb nicht erforderlich.
Einer Anregung des Brandschutz- und Rettungsamtes zur Herstellung eines Ringschlusses zwischen der Trinkwasserleitung D.-Erxleben-Str. und einer TW-Leitung nördlich der Tychsenstraße und Ergänzung eines Hydranten zwecks beschleunigtem Aufbau einer Löschwasserversorgung im Brandfall und Verkürzung der Entfernung zum nächstgelegenen Hydranten auf ≤ 75 m wurde dabei nicht gefolgt. Der Versorgungspflicht der Hansestadt Rostock gem. § 2 Brandschutzgesetz wird mit dem bestehenden Hydrantennetz ausreichend genügt. Ein Erfordernis für den angeregten Ringschluss der Trinkwasserleitung besteht deshalb nicht. Auch aus versorgungstechnischer Sicht besteht kein Erfordernis für den Ringschluss (Auskunft EWN GmbH v. 04.08.15).

3.6.3 Abwasserableitung

Für das gesamte Plangebiet kann die Schmutzwasserableitung im Freigefälle gewährleistet werden. In der Planstraße A wird ein SW-Kanal neu verlegt und an den vorhandenen Kanal DN 200 (PVC) in der D. – Erxleben – Str. angeschlossen. Die zur D. – Erxleben – Str. bzw. zur Schwaaner Landstraße orientierten Baugrundstücke können jwls. an die in diesen Straßenzügen vorhandenen SW-Kanäle (DN 200, PVC) angeschlossen werden.

Für die Regenwasserableitung von den Baugrundstücken (unbelastetes Oberflächenwasser) werden in der Planstraße A und an der Westseite der Schwaaner Landstraße neue RW-Sammler verlegt und jwls. an den vorhandenen Sammler in der D. – Erxleben – Str. ange-

[7] Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Technische Regeln (02/2008)

schlossen. Die Anliegergrundstücke der Baugebiete WA 1, 2, 3 und 4 an den Westteil der D. – Erxleben – Straße entwässern in die hier vorhandene RW-Anlage (DN 400, Beton). Das anfallende Regenwasser ist grundsätzlich über den Staukanal DN 1800 B im Südabschnitt der D. – Erxleben – Str. abzuleiten. Ein Neuanschluss an den vorhandenen RW-Sammler in der Schwaaner Landstraße ist auszuschließen.

3.6.4 Elektroenergieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Stromversorgungsnetz der Stadtwerke Rostock AG. Das im Plangebiet neu aufzubauende Versorgungsnetz ist an die vorhandenen Anlagen anzuschließen.

Im Plangebiet sind außerhalb des künftigen öff. Bauraums folgende bestehenden Stromversorgungsanlagen betroffen:
Kabelverteilerschrank (KVS) 09-0196 - Südseite Tychsenstraße,
Kabelverteilerschrank 09-0197 - Westseite Schwaaner Landstraße
1 Niederspannungskabel (NSK) - südwestlich der Einmündung Tychsenstraße in die Schwaaner Landstraße und Westseite Schwaaner Landstr. / Flst. 465/8, 465/31.
Die KVS sind planungsrechtlich gesichert und können fortbestehen.
Das NSK soll in den betroffenen Teilabschnitten in den öffentlichen Bauraum verlegt werden. Das Versorgungsunternehmen beabsichtigt eine Unterbringung im Fußweg oder im unbefestigten Schutzstreifen.

3.6.5 Straßenbeleuchtung

Das Erfordernis und der Umfang einer Straßenbeleuchtungsanlage ergeben sich aus der allgemeinen Straßenverkehrssicherungspflicht.

Nach der ständigen Rechtsprechung besteht eine Straßenbeleuchtungspflicht grundsätzlich nur für wichtige ortsinnere Straßen und bei konkreten Gefahrenstellen im Zuge nicht verkehrswichtiger Straßen. Die Anforderungen an ortsfeste Straßenbeleuchtungen sind in der EU-Norm DIN EN 13 201 Teil 2-4 "Verkehrsbeleuchtung" geregelt.

3.6.6 Erdgasversorgung, Fernwärmeversorgung

Eine Gasversorgung ist im Plan-Geltungsbereich nicht vorgesehen.
Für eine bestehende Mitteldruck-Erdgasleitung DN 200 / DN 150 in der Ostseite der Schwaaner Landstraße ergeben sich aufgrund dieses B-Plans keine Auswirkungen.
In den Baugebiete WA 1, WA 3 verläuft im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen eine stillgelegte Erdgasleitung mit einer unbekannten Gaskonzentration (sh. Planzeichnung: Kennzeichnung entfallend). Für den Rückbau dieser Leitung ist eine Abstimmung mit Rohrnetzmeister der SWR AG erforderlich.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Hansestadt Rostock. Die künftigen Grundstückseigentümer innerhalb des Satzungsgebietes sind grundsätzlich anschlussberechtigt. Im Rahmen der Herstellung der Erschließungsanlagen sind entsprechende Wärmeversorgungsnetze für die Baugebiete aufzubauen. Mit dessen Herstellung entsteht für die künftigen Grundstückseigentümer Benutzungszwang zur Deckung des gesamten Grundwärmebedarfs für Raumwärme, Warmwasserbereitung und den sonstigen Wärmebedarf, der im Niedertemperaturbereich anfällt, aus dem Fernwärmenetz.

Die Baugrundstücke der Baugebiete WA 1, 2, 3 und 4, die an den Westteil der D. – Erxleben – Straße anliegen, werden über die vorhandene Wärmeversorgungsleitung versorgt. Für die sonstigen Baugrundstücke wird eine Wärmeversorgungsleitung in der Planstraße A neu verlegt, an die auch die zur Schwaaner Landstraße orientierten Baugrundstücke angeschlossen werden. Hierfür sind im Zuge der Grundstücksbildung private Leitungsrechte vorzusehen und beim Grundstücksverkauf zu sichern.

3.6.7 Anlagen der Telekommunikation

Der Straßenumring des Plangebietes ist telekommunikationstechnisch erschlossen (Kabel Deutschland GmbH, Telekom Deutschland GmbH). Im Zuge der Realisierung der Planstraße A ist das Telekommunikationsnetz zu ergänzen. Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien zur Versorgung der neuen Wohnbebauung ist in Planung.
Im Einmündungsbereich der Tychsenstraße in die Schwaaner Landstraße soll der südseitige Gehweg in eine fahrbahnbegleitende Lage verlegt werden, weil die Eckfläche hier funktionslos gewordene ist und deshalb dem Baugebiet WA 3 zugeordnet wurde. Die im Gehwegbereich befindlichen Leitungen (Elektro, Straßenbeleuchtung, Kabel, Telekom) sind dabei sachgerecht mit umzulegen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des TK-Netzes sowie die Koordination mit Straßen- und Tiefbaumaßnahmen bittet die Dt. Telekom AG, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mind. 4 Monate vorher anzuzeigen. Bei der Kabel Deutschland GmbH wird ein 3-monatiger Planungsvorlauf für die o.a. Umverlegungsmaßnahme benötigt.

3.6.8 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) und der Satzung über die Abfallwirtschaft in der Hansestadt Rostock (Abfallsatzung - AbfS). Entsprechend § 5 Abs. 2 (KrW-/AbfG) sind die Erzeuger und Besitzer von Abfällen verpflichtet, diese zu verwerten. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor der Beseitigung.
Bei der Planung und Erschließung der Baugebiete ist zu gewährleisten, dass für alle Vorhaben im Plangebiet sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige ordnungsgemäße Abfallentsorgung entsprechend der kommunalen Abfallsatzung erfolgt.
Die Bemessung der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets gewährleistet, dass Müllfahrzeuge entsprechend den berufsgenossenschaftlichen Vorschriften ungehindert verkehren können.

3.7 Grünordnung

Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes besteht kein Erfordernis für besondere grünordnerische Regelungen. Die Pflicht zur Begrünung der unbebauten Teile der Baugrundstücke ist hinreichend in § 8 (1) LBauO M-V geregelt, so dass mittelfristig eine vergleichbare Qualität erwartet werden kann, wie auf den benachbarten Wohnbauflächen bzw. den sonstigen Baugrundstücken des Stadtgebietes.

Im Zuge der Planstraße A wurden Anpflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Diese erfüllen kleinklimatische Funktionen und dienen der Gewährleistung eines Mindestanspruchs an die Ausgestaltung des Straßenraums als Wohnstraße. Die standörtliche Festsetzung sichert das Nebeneinander mit weiteren Funktionen des Verkehrsraums – öff. Parkstände, Grundstückszufahrten. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Zielvorstellung, die mit der Anpflanzung verbunden ist, werden in der TF 4.1 Mindestanforderungen an die Pflanzqualität und die Baumscheibe festgesetzt. Die Anpflanzung ist als Bestandteil der Herstellung der Erschließungsanlagen im Erschließungsvertrag zu vereinbaren. Sie muß nach den Vorgaben des „Merkblatts Baumpflanzungen in der Hansestadt Rostock“ erfolgen. Danach ist eine Mindestgröße von 12m² für die unversiegelte Pflanzscheibe, sowie 12,8m³ bei einer Mindesttiefe von 0,8m für den durchwurzelbaren Raum einzuhalten. Die Mindestbreite des Pflanzstreifens von 2,50 m darf nicht unterschritten werden. Die Baumscheibe ist mit Rasen zu begrünen. Die Bäume sind mit je zwei Schutzbügeln als Anfahrschutz zu versehen.

Im Geltungsbereich befinden sich 3 Bäume, die aufgrund ihrer Größe nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind: Birke (StU 1,9 m, Tychsenstraße), Große Küstentanne (StU 1,6 m, Schwaaner Landstr.) und Birke (StU 1,9 m Schwaaner Landstr.). Für die beiden Ersteren

Bäume wurde das Erhaltungsgebot als zeichnerische Festsetzung nachrichtlich gem. § 9 (6) BauGB in den B-Plan übernommen. Für die Birke in der Schwaaner Landstraße hat die Untere Naturschutzbehörde m. Schr. v. 13.11.2014 eine Fällgenehmigung (Ausnahme vom gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V) i.V.m. der Vorlage der Baugenehmigung in Aussicht gestellt, soweit dies im Kontext mit einem privaten Wohnbauvorhaben erforderlich wird. Maßgeblich für diese Entscheidung war, dass ein im Bereich der Birke entstehendes Baugrundstückes erheblich verschattet wäre und eine Bebauung hier zwangsläufig zu Schädigungen im Wurzelbereich des Baums führen würde. Eine dauerhafte Durchsetzung und Überwachung des Schutzstatus wäre deshalb nicht realistisch.

3.8 Artenschutzrechtliche Aspekte der Planung

Die naturschutzrechtlichen Anforderungen zum Artenschutz (§§ 44 bis 47 BNatSchG) sind im Bebauungsplan unabhängig von den Vorschriften über die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB zu beachten. Sie unterliegen keinen landesrechtlichen Variationen und sind der planerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB nicht zugänglich. Die Artenschutzvorschriften erfassen zunächst alle gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten.
Nach § 44 (5) BNatSchG gilt für Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund eines Bebauungsplans zugelassen werden, eine Privilegierung im Hinblick auf einzelne Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG, wenn vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) geregelt werden und dadurch die ökologische Funktion der planbetroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte einer geschützten Art im Planumfeld weiterhin erfüllt ist.

Für eine rechtskonforme Umsetzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist es erforderlich zu ermitteln und darzustellen,

- ob im Vollzug des Bebauungsplans Verbotstatbestände aus § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können,
- welche Maßnahmen zur Vermeidung der vg. Verbote ggf. erforderlich sind (CEF-Maßnahmen) und
- ob im Einzelfall durch die zuständige Naturschutzbehörde (vgl. § 3 NatSchAG) eine Ausnahme von den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG in Aussicht gestellt werden kann.

Dazu wurde für diesen Bebauungsplan ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet 3. Er basiert auf einer Kartierung der Brutvogelfauna als einziger planungsrelevanter Artengruppe. Eine Erhebung zu weiteren Artengruppen war nicht erforderlich, weil die im Plangebiet vorhandenen Biotope hierfür keine ausreichende Lebensraumeignung aufweisen und insoweit ein Beeinträchtigungspotenzial i.S.d. Artenschutzrechts nicht besteht.

Im Untersuchungsgebiet (Geltungsbereich des B-Plans zzgl. 50 m Umfeld) wurden im Jahr 2014 keine streng geschützten bzw. gefährdeten Arten festgestellt. Ein Vorkommen kann jedoch für die anschließenden Brutperioden nicht sicher ausgeschlossen werden. Sollten Bauarbeiten im Plangebiet nicht außerhalb der Brutperiode beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden, wird eine Überprüfung der Brutplatzsituation unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten empfohlen, um eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG auszuschließen.

Darüber hinaus wurden als besonders geschützte Arten alle sonstigen Vogelarten im Planbereich ermittelt – sh. Abb. 3. (Alle europ. Vogelarten sind gem. § 7 (3) Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt.)

Als Siedlungs- und Gebäudebrüter wurde der Haussperling im 50 m – Umkreis des Plangeltungsbereichs kartiert. Die Brutplätze liegen im Abstand von > 10 m zum Plangebiet, von dem potenzielle Störungen ausgehen können. Ein Verstoß gegen das Tötungs- und Beeinträchtigungsverbot (§ 41 (1) Nr. 1, 3 BNatSchG) ist deshalb nicht relevant. Aufgrund der sehr geringen Fluchtdistanz und der Vorbelastung durch Verkehr und Wohnbebauung sind Störungen i.S.v. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ebenfalls auszuschließen.

Die kartierten Gehölzbrüter-Arten sind im Landschaftsraum alle regelmäßig vertreten und häufig. Mit Ausnahme der Ringeltaube brüteten alle nachgewiesenen Arten innerhalb des 50 m - Umfeldes des Plangeltungsbereichs. Die Ringeltaube brütete in der Küstentanne an der Schwaaner Landstraße, die erhalten werden soll. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot oder das Verbot der Entnahme/Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 41 (1) Nr. 1, 3 BNatSchG) wird deshalb durch den B-Plan nicht ausgelöst. Ein Ausweichend er Ringeltaube auf benachbarte, gleichwertige Gehölzbiotope im Umfeld ist jederzeit möglich, so dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population nicht zu besorgen ist. (Die Ringeltaube nutzt in der nächsten Brutperiode nicht erneut dieselbe Fortpflanzungsstätte. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt mit Ende der Brutperiode.)

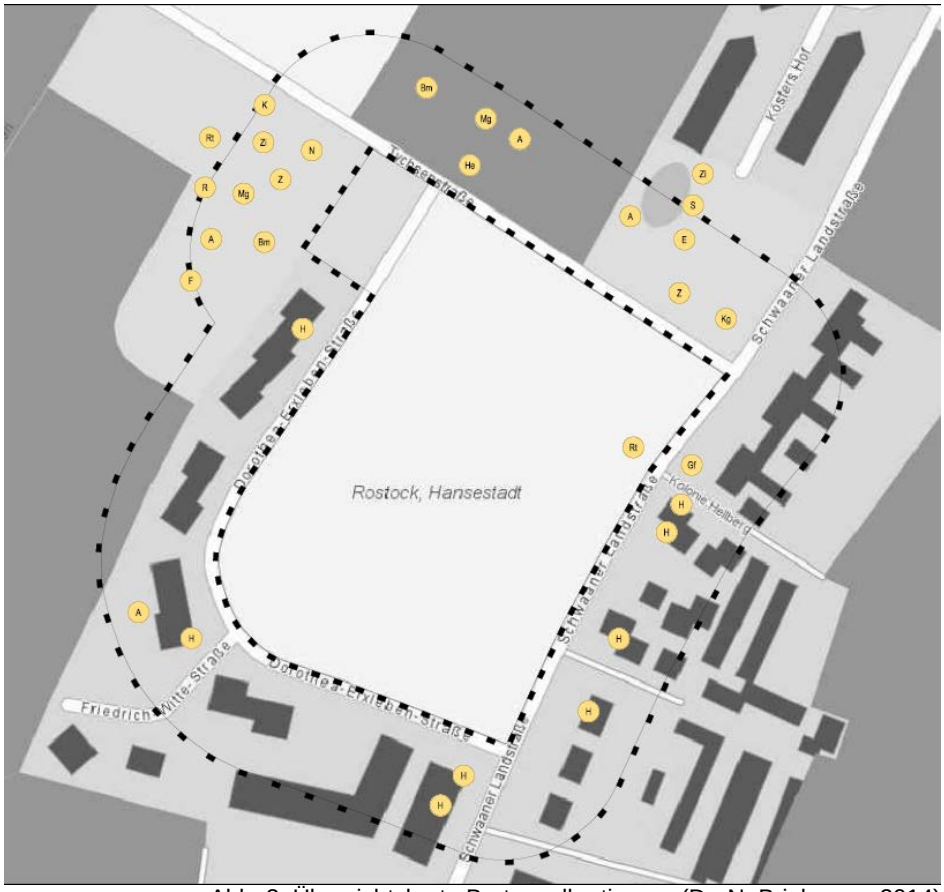


Abb. 3: Übersichtskarte Brutvogelkartierung (Dr. N. Brielmann, 2014)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ersatz von vorhabensbedingten Beeinträchtigungen, deren Umsetzung zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 (1) BNatSchG erforderlich sind, müssen aktuell (2014) nicht durchgeführt werden. Um eine Verletzung der Verbotstatbestände (§ 44 (1) BNatSchG) bei der Planumsetzung auszuschließen, sollten die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Eine Bauzeitenregelung ist nicht erforderlich, wenn die Bauarbeiten / Baufeldfreimachungsmaßnahmen vor Besetzung der Brutreviere beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden.

3.9 Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Eine Eingriffsermittlung gem. § 1a (3) BauGB ist wegen der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entbehrlich. Eingriffe gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als vor der Planaufstellung erfolgt bzw. zulässig. Ein Ausgleich ist gem. § 1a (3) BauGB deshalb nicht erforderlich.

3.10 Nutzungsbeschränkungen (Immissionsschutz)

Verkehrslärm
Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs ein. Gewerbliche Lärmquellen sind für das Plangebiet nicht relevant, weil die nächstgelegene gewerblich genutzte Fläche (Areal des ehemaligen Dieselmotorenwerkes Rostock) mehr als 500 m entfernt ist.

Die geplante Wohnnutzung ist grundsätzlich als empfindlich gegenüber Verkehrslärmimmissionen zu beurteilen. Als Bewertungsmaßstab bzgl. der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen werden die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete herangezogen – 55 / 45 dB(A) im Tag- / Nachtzeitraum. Die Einhaltung dieser Orientierungswerte ist anzustreben, um die mit der Eigenart eines allgemeinen Wohngebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Die Orientierungswerte sind als sachverständige Konkretisierung der städtebaulichen Schallschutzanforderungen aufzufassen, die im Kontext mit anderen Belangen in der planerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen sind. Dabei kann die Abwägung bei Überwiegen anderer Belange auch zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Die Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet wurden nach den einschlägigen Berechnungsvorschriften (Straßenverkehr: RLS 90, Schienenverkehr: Schall 03) auf der Grundlage des Verkehrslärmquellenmodells 2006 für die Hansestadt Rostock ermittelt. Sie berücksichtigen die Verkehrsmengen-Zählwerte des Tief- und Hafenbauamtes 2010 - 2012 und Schienenverkehrsdaten von 2007. Letzteres ist für die Berechnungsgenauigkeit ausreichend, weil die Immissionen im Plangebiet klar vom Straßenverkehrslärm bestimmt werden (Differenz 10 dB(A)). Der Schienenbonus wurde entsprechend den akt. Berechnungsvorschriften nicht mehr berücksichtigt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass bei freier Schallausbreitung entlang der Tychsenstraße der schalltechnische Orientierungswert im Tagzeitraum ab einem Abstand von 16 m und im Nachtzeitraum ab einem Abstand von 22 m zur Fahrbahnmitte unterschritten wird. Entlang der Schwaaner Landstraße wird der schalltechnische Orientierungswert im Tagzeitraum ab einem Abstand von 10 m und im Nachtzeitraum ab einem Abstand von 20 m zur Fahrbahnmitte unterschritten. Im Einmündungsbereich der Tychsenstraße in die Schwaaner Landstraße ergeben sich größere Abstände. Für die Beurteilung der Lärmimmission und die erforderliche Festlegung von Lärmschutzmaßnahmen erweisen sich die Nachtwerte als maßgeblich. Auf der straßenabgewandten Seite der 45 dB(A) – Nachtisophone (76 % aller WA-Flächen) werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten. Die Berechnungen erfolgten entsprechend der bestehenden verkehrsrechtlichen Anordnungen für Tempo 30 km/h auf der Tychsenstraße und auf der Schwaaner Landstraße.

Zur Vermeidung unverhältnismäßiger Lärmimmissionen wurden aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen geprüft.

Aktive Maßnahmen (Maßnahmen an der Lärmquelle) kommen im gegebenen Fall nicht in Betracht bzw. sind unter Berücksichtigung anderer Planungsbelange (s.u.) nicht zielführend. Die anliegenden Straßen werden zwar in geringfügigen Umfang auch als überörtliche Verbindung zum Ortsteil Sildemow der Gemeinde Papendorf und für gewerbliche Verkehre von / zum ehem. DMR-Gelände genutzt, dienen jedoch weit überwiegend der Anliegererschließung umliegender Wohnbau- und Erholungsflächen. Eine schalltechnisch nennenswerte Verkehrsverlagerung ist deshalb nicht möglich. Auch Maßnahmen an der Fahrbahnoberfläche können bei einer Sanierung der Asphaltdecken geringe, jedoch keine signifikanten Verbesserungen bringen; die bestehende Asphaltoberfläche der Tychsenstraße und der Schwaaner Landstraße ist i.Ü. bereits in die o.a. Berechnung eingeflossen ist. Eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h als aktive Schallschutzmaßnahme ist auf beiden Straßen bereits wirksam. Schutzbauwerke (Wall, Lärmschutzwand entlang der Tychsenstraße und der Schwaaner Landstraße) wurden nicht in Erwägung gezogen, da sie im beste-

henden Siedlungszusammenhang wesensfremd wären und der Umfang der OW-Überschreitung den Verlust von Siedlungsqualität nicht ausreichend rechtfertigt.

Eine aktive Lärmschutzmaßnahme auf dem Ausbreitungsweg ist auch ein genügend großer Abstand zur Lärmquelle. Dazu wurde zunächst ein Planungskonzept geprüft, in dem die Bereiche mit Orientierungswertüberschreitungen unbebaut bleiben und die überbaubaren Grundstücksflächen jenseits der maßgeblichen 45 dB(A) – Nachtisophone eingeordnet werden (Abstand zur Lärmquelle). Diese Planungsalternative bewirkt jedoch einen uneffektiven Baulandverbrauch. Als weitere Folge entstünde eine im Bedarfssegment „Einfamilienhäuser“ eigentlich unerwünschte bauliche Verdichtung zu Lasten von privaten Freiflächen, die von nachbarschaftlichen Rücksichtnahmeerfordernissen weitgehend frei sind. Gleichzeitig würde die Rückverlagerung der Bebauung entlang der Tychsenstraße und der Schwaaner Landstraße bewirken, dass sich auf den betroffenen Baugrundstücken der private Freiraum jeweils ungeschützt zur Lärmquelle hin orientieren würde und auch bezüglich der Ausrichtung zur Himmelsrichtung ungünstig läge (jeweils nach Norden bzw. nach Osten). Eine derartige Planungsalternative würde deshalb dem Sinn und Zweck des städtebaulichen Lärmschutzes nicht gerecht, der gerade auf einen Schutz des Außenbereichs ausgerichtet ist und der auch im Kontext mit anderen Belangen (hier: nachfragegerechte Grundstücksnutzung) zu sehen ist. Sie entspricht auch nicht mehr der angestrebten Planungsintention einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung und ist deshalb insgesamt nicht zielführend.

Als Vorzugsvariante wird deshalb ein Bebauungskonzept verfolgt, das eine straßennahe Bebauung im Abstand von 5 m zur Grenze der Tychsenstraße und der Schwaaner Landstraße beinhaltet. Dies entspricht einerseits der städtebaulichen Situation an der gegenüberlegende Straßenseite der Schwaaner Landstraße (ähnlich geringer von 5,5 m). Die geplante straßennahe Bebauung entspricht andererseits auch annähernd dem Verlauf der 55 dB(A) – Tagisophone (Einhaltung des Orientierungswertes für den Tagzeitraum). In dieser Konzeptvariante wird die Abschirmwirkung der zu errichtenden Wohngebäude genutzt, um an der straßenabgewandten Seite der künftigen Bebauung einen geschützten privaten Freiraum zu ermöglichen. Die Berechnungsvorschriften zur Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel erlauben hierzu ohne besonderen Nachweis eine Reduzierung des Pegels um 5 dB(A) an der lärmabgewandten Seite einer offenen Baustruktur (DIN 4109, Pkt. 5.5.1). Der empfohlene Lärmschutz wird auf der straßenabgewandten Bebauungsseite somit im Tag- und im Nachtzeitraum gewährleistet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Tychsenstraße und der Schwaaner Landstraße liegen bei dieser Planvariante in einem Bereich mit nächtlichen Orientierungswert-Überschreitungen um 2 bis 3 dB(A). Auf den überbaubaren Flächen an der Tychsenstraße wird der Orientierungswert für den Tagzeitraum um bis zu 1 dB(A) überschritten. Im Einmündungsbereich der Tychsenstraße in die Schwaaner Landstraße werden die Orientierungswerte lokal um bis zu 5 dB(A) im Nachtzeitraum bzw. um bis zu 3 dB(A) im Tagzeitraum überschritten.

„Eine Überschreitung des Orientierungswertes für Wohngebiete um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. ... Im Einzelfall kann in Randbereichen eines neuen Wohngebietes auch die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 um (etwas) mehr als 5 dB(A) noch abwägungsgerecht sein. Dies setzt allerdings eine umfassende Prüfung aller Möglichkeiten des aktiven und passiven Lärmschutzes voraus. In jedem Fall ist die Grenze des Zumutbaren dann erreicht, wenn die Lärmimmissionen die Schwelle zur Gesundheitsgefahr überschreiten.“ [8]

Für Planungszwecke bietet die DIN 18005, Beiblatt 1, „Schallschutz im Städtebau“ hierfür folgenden Lösungsansatz: „*Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte*

[8] Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichungen für die kommunale Planung; U. Kuschnerus, 3. Auflage, Bonn 2004

möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen ... vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Für die überbaubaren Flächen, auf denen die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten sind, werden deshalb passive Schallschutzvorkehrungen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse und zum Ausgleich der Orientierungswert-Überschreitungen getroffen. Es soll gewährleistet werden, dass in den Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein Innenraumpegel von 35 dB(A) am Tag und von ≤ 30 dB(A) im Nachtzeitraum sichergestellt wird. Dazu werden im B-Plan Lärmschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der Wohnhäuser nach DIN 4109 und eine lärmorientierte Grundrissgestaltung festgesetzt (TF 5.1, 5.2). Im Freibereich, der von Orientierungswertüberschreitungen betroffen ist (i.W. die Straßenfassaden) werden zudem Balkone und Terrassen ausgeschlossen, um Erholungsnutzungen im Freien auf andere, besser geeignete Freiflächen zu lenken. Die Flächen mit Orientierungswertüberschreitungen werden in der Planzeichnung nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Ausweisung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche erfolgte anhand der Vorschriften der DIN 4109 (Pkt. 5.5.2) auf der Grundlage der für den Nachtzeitraum ermittelten Beurteilungspegel [2]. Die Festsetzung der Lärmschutzvorkehrungen hat zur Folge, dass auf der Ebene der Baugenehmigung der Schallschutz nach DIN 4109 (Pkt. 2.1, 3.3), die als technische Baubestimmung eingeführt ist, in den Bauvorlagen unter Einhaltung der Vorgaben des B-Plans nachgewiesen werden muss.

Zu beachten ist dabei, dass nach der DIN 4109 die Festlegung der Lärmpegelbereiche auf der Basis der für den Tagzeitraum errechneten Beurteilungspegel erfolgt. Die DIN-Regelungen gehen hier davon aus, dass der Beurteilungspegel Tag i.d.R. um ca. 10 dB(A) über dem Beurteilungspegel Nacht liegt. Ist die Differenz zwischen Tag- und Nachtpegel jedoch geringer – so wie im vorliegenden Fall (Differenz ca. 8 dB(A)) – kann mit den über die Lärmpegelbereiche ermittelten Anforderungen an die Luftschalldämmung ein Innenraumpegel von ≤ 30 dB(A) im Nachtzeitraum nicht mehr gewährleistet werden. Deshalb wurden zur Bestimmung der Lärmpegelbereiche in diesem Bebauungsplan die Beurteilungspegel Nacht zugrunde gelegt und in Entsprechung um 10 dB(A) erhöht.

Fazit: Mit der gewählten Vorzugsvariante wird der Belang des Verkehrslärmschutzes teilweise zurückgestellt. Ein Ausgleich wird durch Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der Wohnhäuser sowie Festsetzung einer lärmorientierten Grundrissgestaltung vorgenommen. Die teilweise Zurückstellung des Verkehrslärmschutzes erfolgt zugunsten der Baustruktur (Fortführung der prägenden Straßenrandbebauung), der privaten Grundstücksnutzung (geschützte Grundstücksfreiflächen) und der Vermeidung einer unerwünschten Baudichte. Die Bereiche mit Orientierungswertüberschreitungen liegen dabei deutlich außerhalb von gesundheitsgefährdenden Lärmpegeln [9].

Freizeitlärm (priv. Gemeinschaftsspielplatz)
Als unmittelbare Auswirkung der planungsrechtlichen Zulassung von Mehrfamilienhäusern in den Baugebieten WA 3, und WA 4 ergibt sich gem. § 8 (2) LBauO M-V auf der Ebene der Baugenehmigungsplanung eine Nachweispflicht für mind. einen ausreichend großen, privaten Spielplatz für Kleinkinder. Die Vorschrift wird in der Spielflächensatzung der Hansestadt Rostock vom 07.11.2001 [10] durch Anforderungen an die Größe, Lage, Beschaffenheit sowie an die Verkehrssicherheit konkretisiert und betrifft Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre. Bauplanungsrechtlich stellt ein solcher privater „Pflichtspielplatz“ eine unverzichtbare Ne-

[9] - Rat von Sachverständigen für Umweltfragen, Sondergutachten „Umwelt und Gesundheit – Risiken richtig einschätzen“, BT-Drucks. 14/2300, Tz 465: Der Wert für erhebliche Belästigung von 65 dB(A) (außen, tagsüber) soll aus Gründen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes nicht überschritten werden.
- BGHZ 129, 24,127: Die enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsgrenze liegt bei Wohngebieten i. Allg. bei einem Mittelungspegel von 70 bis 75 dB(A) tagsüber und 60 bis 65 dB(A) nachts

[10] Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock vom 12.12.2001

benanlage der zugelassenen Wohnnutzung dar, die als wichtiger Bestandteil des Wohnumfeldes in die unmittelbare Nähe einer Wohnbebauung gehört.

Im Aufstellungsverfahren wurden in diesem Zusammenhang Bedenken wegen möglicher Beeinträchtigungen der Wohnruhe bei zu geringen Abständen zur geplanten, dreiseitig angrenzenden Wohnbebauung vorgetragen. Die Umweltbehörde forderte aus Lärmschutzgründen deshalb einen Schutzabstand zur Wohnbebauung. Dabei wurde auch auf eine möglicherweise erhöhte Frequentierung auch durch Kinder aus der weiteren Nachbarschaft verwiesen, weil hier private Spielanlagen fehlen bzw. äußerst sparsam angelegt wurden.

Mit der Festsetzung einer privaten Spielplatzfläche im B-Plan als gemeinschaftliche Nebenanlage soll grundsätzlich die Verwirklichung der erforderlichen Spielfläche befördert und eine ausreichend große Fläche (280 m²) von anderen, ggf. konkurrierenden Nutzungen freigehalten werden. Gleichzeitig soll die Festsetzung auch Hinweisfunktionen zur Vermeidung von Konfliktpotenzial entfalten und für alle im Umfeld berührten Grundstückseigentümer eine berechenbare Planungsgrundlage sichern. Dabei war zwischen den angeführten Immissionsschutzbelangen und einer ausreichenden Ausstattung der Wohnbauflächen abzuwägen. Bei der planerischen Entscheidung wurde zunächst die Verfügbarkeit und Eignung anderer Flächen für den Nutzungszweck eines privaten Kleinkinderspielplatzes geprüft. In Betracht kamen Flächen, die letztlich als Baugebiet WA 1 und WA 2 festgesetzt wurden. Eine Spielplatzfestsetzung (Verlagerung) in diesem Bereich würde allerdings gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen, weil die Nutzer der geplanten Einfamilienhausgrundstücke (WA 1, WA 2) als eher unbeteiligte Dritte verstärkt von möglichen Geräuschentwicklungen betroffen wären, die mit der Nutzung des Spielplatzes verbunden sein können. Standortalternativen, die u.U. auf der Nordseite der Tychsenstraße denkbar wären, kamen wegen der für den Nutzungszweck unzumutbaren Straßenquerung grundsätzlich nicht in Frage. Eine Berücksichtigung der Abstandsforderung innerhalb der ursächlichen Baugebiete WA 3 bzw. WA 4 hätte zur Folge, dass eine Fläche von 1.050 m² (straßennahe Lage) bis 1650 m² (mittige Grundstückslage) von einer Wohnbebauung freizuhalten wäre, also 30 % bis nahezu 50 % des Baugebietes WA 3 für eine Wohnbebauung unzugänglich wäre. Dies wäre weder mit einer sparsamen Bodennutzung vereinbar, noch bestünde für eine derartige Abstandssicherung ein hinreichendes Planungserfordernis, da Geräuscheinwirkungen, die von Kinderspielplätzen ausgehen gem. § 22 (1a) BImSchG im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung sind. Auch die einschlägige Rechtsprechung tendiert fortlaufend dazu, dass Kinderspielplätze als wichtige Einrichtungen zur Ausstattung von Wohnbauflächen gehörten und Kinderlärm grundsätzlich als sozialadäquat anzusehen und damit zu tolerieren ist. (z.B. VG Koblenz, U. v. 06.11.2012, Az. 1 K 642/12.KO: *„Der neugebaute Spielplatz für die Nachbarschaft ist nicht rücksichtslos. Kinderspielplätze gehören als wichtige Einrichtungen für Kinder in die unmittelbare Nähe einer Wohnbebauung. Außerdem ist der hiervon ausgehende Lärm regelmäßig sozialadäquat.“* Im vorliegenden Fall war die Klägerin Eigentümerin eines Wohnhauses, welches sich in einem allgemeinen Wohngebiet befindet. Dieses Grundstück grenzt unmittelbar an eine in dem Bebauungsplan als öffentlicher Spielplatz ausgewiesene Fläche an.)

Unter Berücksichtigung der Intentionen des Umweltamtes wurden die ursprünglich beabsichtigten Abstände zu der geplanten Wohnbebauung des WA 3 und zum benachbarten Wohngebiet WA 1 auf ein Maß von ca. 5 m vergrößert. Bei der Festlegung dieses Abstands wurde auch der private, auf einen abgegrenzten Nutzerkreis beschränkte Rahmen und das auf Kinder bis 6 Jahre orientierte Nutzungsprofil berücksichtigt. Mit Blick auf die Vermutung einer erhöhten Frequentierung auch durch Kinder aus der weiteren Nachbarschaft ist klarzustellen, dass den Eigentümern der geplanten Mehrfamilienhäuser als künftigen Betreibern nur solche Auswirkungen des Kinderspielplatzes zugerechnet werden können, die durch die eigentliche Funktion bedingt sind (vgl. Hessischer VGH, U. v. 25.07.2011, Az. 9 A 125/11).

<u>Gewerbliche Immissionen (Gewerbegebiet Ehemaliges DMR-gelände)</u>
Im Aufstellungsverfahren wurde die Vertretbarkeit der Wohngebietsplanung vor dem Hintergrund möglicher Immissionen des ca. 500 m nördlich gelegenen Gewerbegebietes und einer

dort mit Bestandsschutz zu berücksichtigenden BImSch-Anlage (Oberflächenbehandlungsanlage der Muehlhan Deutschland GmbH) geprüft. Als Beurteilungsgrundlage dienten die BImSch-Genehmigung v. 15.04.2008, die Lärmimmissionsprognose zum B-Plan Nr. 09.W.157 der SKH Ingenieurges. mbH v. 05/2008 und eine Überprüfung der seit 2008 im Gewerbegebiet erteilten Baugenehmigungen. Danach ist festzustellen, dass der Immissionsanteil der BImSch-Anlage aufgrund der Entfernung für das geplante Wohngebiet „Hellberg II“ irrelevant entsprechend Pkt. 3.2.1 der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift) ist. Ebenso unterschreitet die maximale Staubemission der Anlage lt. Genehmigungsbescheid den Bagatellmassenstrom gem. TA Luft (1 kg/h).
Das B-Plan Gebiet befindet sich insgesamt außerhalb des Einwirkungsbereiches der Oberflächenbehandlungsanlage der Muehlhahn Deutschland GmbH. Der Einwirkungsbereich einer Anlage ist nach 2.2 der TA Lärm wie folgt definiert: „Einwirkungsbereich einer Anlage sind die Flächen, in denen die von der Anlage ausgehenden Geräusche

a) einen Beurteilungspegel verursachen, der weniger als 10 dB(A) unter dem für diese Fläche maßgebenden Immissionsrichtwert liegt, oder
b) Geräuschspitzen verursachen, die den für deren Beurteilung maßgebenden Immissionsrichtwert erreichen.“

Im Fall, dass durch die o.g. Anlage die genehmigten Immissionsrichtwerte am IO 2 (Wohnblock Kurt-Tucholsky-Str.17-21) sowie die genehmigten Emissionspegel (vgl. Genehmigungsbescheid vom 15.04.2008) einhalten (erreicht) werden, werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet am nächstgelegenen Baufeld des B-Plan-Gebietes Nr. 09.W.175 am Tag um 26 dB(A) und in der Nacht um 15 dB(A) unterschritten. Ähnliches gilt für die gesondert zu betrachtenden Geräuschspitzen. Würden die Immissionsrichtwerte für Geräuschspitzen der TÄ Lärm am IO 2 erreicht, würde der Immissionsrichtwert der TÄ Lärm an der nächstgelegenen Baufeldgrenze des B-Plan-Gebietes Nr. 09.W.175 am Tag und in der Nacht um 11 dB(A) unterschritten sein.
Die Wohngebietsplanung ist mit den Auswirkungen der BImSch-Anlage deshalb gut vereinbar. Auch für etwaige Entwicklungen der BImSch-Anlage stellt die Wohnnutzung im Plangebiet 09.W.175 keine relevante Konkurrenzplanung dar. Es sind ausreichend Entwicklungsreserven vorhanden.

Die im o.a. SKH-Gutachten enthaltenen Rasterlärmkarten weisen im Gebiet des B-Plans Nr. 09.W.175 Beurteilungspegel aus, die den Immissionsrichtwert der TA Lärm (55/40 dB(A) tags/nachts) jeweils deutlich unterschreiten. Im Falle einer lärmtechn. Maximalauslastung im GE-Gebiet verlaufen die kritischen Isophonen (tags/nachts: 55/40 dB(A)) ca. 380 m bzw. 90 m (tags/nachts) nördlich des B-Plan-Geltungsbereichs. Unter Zugrundelegung der tatsächlichen Emissionssituation im GE-Gebiet liegen die kritischen Isophonen ca. 380 m bzw. 330 m nördlich des Geltungsbereichs. Im Gutachten wurde darüber hinaus für die weitere Planungs- und Genehmigungspraxis eine Lärmkontingentierung des GE-Gebietes empfohlenen. Bei Einhaltung dieser Kontingentierung verlaufen die kritischen Isophonen im Abstand von ca. 390 bzw. 340 m nördlich des Geltungsbereichs.
Aus dieser Beurteilung ist erkennbar, dass die Zulassung der Wohnbebauung im B-Plan Nr. 09.W.175 vertretbar ist und sich nicht im Konflikt mit den Lärmimmissionen vom Gewerbestandort „Ehemaliges DMR-Gelände“ befindet.

Um sicherzustellen, ob das SKH-Gutachten noch hinreichend aussagekräftig ist, wurde ermittelt, welche zusätzlichen, für die Schallemissionen des Gewerbegebietes relevanten Vorhaben seit der Begutachtung 2008 genehmigt wurden. Diese Genehmigungen unterschreiten jeweils die gutachterlich empfohlene Lärmkontingentierung. Die Rasterlärmkarten des SKH-Gutachtens bleiben insoweit für das Plangebiet 09.W.175 uneingeschränkt zutreffend; es sind keine erheblichen Lärmbeeinträchtigungen im B-Plan-Gebiet 09.W.175 durch gewerbliche Anlagen im DMR-Gelände zu erwarten.

3.11 Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen

In der Planzeichnung der Bebauungsplan – Satzung werden bestehende Anlagen (Schaltschränke) für die Strom- und Telekommunikationsversorgung gekennzeichnet (vgl. Pkt. 3.5). Darüber hinaus werden unterirdische Leitungen gekennzeichnet, die stillgelegt sind (Gas DN 200) oder stillgelegt werden sollen (TW DN 100 AZ) bzw. die zur Baufeldfreimachung im Eckbereich Tychsenstraße / Schwaaner Landstraße umgelegt werden sollen (Strom, Kabel Deutschland, Telekom, Straßenbeleuchtung).

Als nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB wurden 2 Bäume in der Tychsenstraße (Birke) bzw. in der Schwaaner Landstraße (Küstentanne) mit einem Erhaltungsgebot nach § 18 NatSchAG festgesetzt (vgl. Pkt. 3.7).

4 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Stadträumliche Einordnung der überbaubaren Flächen an der Tychsenstraße, Festsetzung von Nebenanlagen für Tiefgaragen im WA 3, 4

Die städtebauliche Einordnung der zugelassenen Mehrfamilienhausbebauung an der Tychsenstraße folgt mehreren Zielen. Es soll der Maßstab der bestehenden Bebauung an der D. – Erxleben – Straße aufgenommen werden. Gleichzeitig soll das bestehende Wohnbaupotenzial ausschöpft werden und dabei zu einer baulichen Ausformung der Raumkante an der Tychsenstraße führen. Die Einordnung der notwendigen privaten Stellplätze wird diesem Zielen nachgestellt, ohne dabei eine deren erforderliche Anzahl in Frage zu stellen.
In den Baugebieten WA 3 und WA 4 werden deshalb Flächen für Tiefgaragen bei gleichzeitigem Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen festgesetzt. Dies ist städtebaulich durch die vg. stadtgestalterischen Ziele und durch die geringe Tiefe der verfügbaren Grundstücksfläche begründet. Eine straßenseitige Einordnung von ebenerdigen Stellplätzen an den öffentlichen Räumen (Tychsenstraße, Dorothea-Erxleben-Straße) soll die vermieden werden, weil die zu erwartende Häufung zu einer unerwünschten Verfremdung der gewachsenen Situation führen würde, die durch begrünte private Freiflächen im Anschlussbereich an den öffentlichen Raum geprägt ist. Unter dieser Prämisse wäre eine ebenerdige Unterbringung von Stellplätzen in ausreichender Anzahl auf den sonstigen Flächen im Baugebiet WA 4 gar nicht – und im Baugebiet WA 3 nur südlich der geplanten Mehrfamilienhäuser möglich. Eine derartige private Stellplatzlösung im Gebiet WA 3 würde jedoch die angrenzend geplanten Wohngrundstücke des Baugebietes WA 1 unzumutbar beeinträchtigen. Weil im sonstigen Umgebungsbereich des Plangebietes auch keine ausreichend geeigneten sonstigen Flächenpotenziale für Stellplätze ermittelt werden konnten, war sich die Festsetzung von Flächen für Tiefgaragen als verbleibende Lösungsalternative unvermeidbar.

Standortfestlegung einer Spielfläche für Kleinkinder als private Nebenanlage

Bei der Festlegung einer Spielfläche im Baugebiet WA 3 war zwischen der Sicherung einer angemessenen Wohnumfeldausstattung und dem Schutz vor Beeinträchtigungen der Wohnruhe abzuwägen.
Das Erfordernis eines Spielplatzes für Kleinkinder ergibt sich gem. § 8 (2) LBauO M-V und der Spielflächensatzung der Hansestadt Rostock auf der Ebene der Baugenehmigungsplanung als unmittelbare Auswirkung der planungsrechtlichen Zulassung von Mehrfamilienhäusern in den Baugebieten WA 3, und WA 4. Im Aufstellungsverfahren wurden in diesem Zusammenhang Bedenken wegen möglicher Beeinträchtigungen der Wohnruhe bei zu geringen Abständen zur geplanten, dreiseitig angrenzenden Wohnbebauung vorgetragen. Die Umweltbehörde forderte aus Lärmschutzgründen deshalb einen Schutzabstand zur Wohnbebauung. Dabei wurde auch auf eine möglicherweise erhöhte Frequentierung auch durch Kinder aus der weiteren Nachbarschaft verwiesen, weil hier private Spielanlagen fehlen bzw. äußerst sparsam angelegt wurden.
Mit der Festsetzung einer privaten Spielplatzfläche im B-Plan als gemeinschaftliche Nebenanlage soll grundsätzlich die Verwirklichung der erforderlichen Spielfläche befördert und eine ausreichend große Fläche (280 m²) von anderen, ggf. konkurrierenden Nutzungen freigehalten werden. Gleichzeitig soll die Festsetzung auch Hinweisfunktionen zur Vermeidung von Konfliktpotenzial entfalten und für alle im Umfeld berührten Grundstückseigentümer eine berechenbare Planungsgrundlage sichern.

Bei der planerischen Entscheidung wurde zunächst die Verfügbarkeit und Eignung anderer Flächen für den Nutzungszweck eines privaten Kleinkinderspielplatzes geprüft und weiterhin die planerischen Konsequenzen bei einer Freihaltung der geforderten Abstandsflächen untersucht. Letztlich wurde eine geringfügige Vergrößerung der Abstände des Spielplatzes zur Wohnbebauung in den Plan aufgenommen. Im Grundsatz werden jedoch keine besonderen Schutzabstände festgesetzt. Die Entscheidung wird insbesondere darauf gestützt dass Ge-

räuscheinwirkungen, die von Kinderspielplätzen ausgehen gem. § 22 (1a) BImSchG im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung sind. Auch die einschlägige Rechtsprechung tendiert fortlaufend dazu, dass Kinderspielplätze als wichtige Einrichtungen zur Ausstattung von Wohnbauflächen gehörten und Kinderlärm grundsätzlich als sozialadäquat anzusehen und damit zu tolerieren ist. (z.B. VG Koblenz, U. v. 06.11.2012, Az. 1 K 642/12.KO).

Verkehrsbelastung/Leistungsfähigkeit der D. – Erxleben – Straße

Im Aufstellungsverfahren war abzuschätzen, ob die Leistungsfähigkeit der D. – Erxleben straße ausreicht, um den durch die Planung zusätzlich induzierten Verkehr aufzunehmen.
Die D.-Erxleben-Straße erfüllt die Funktion einer Wohnstraße. Sie ist mit einer 5,5 m breiten Fahrbahn und einem 2 m breiten Gehweg ausgebaut. Fahrbahnbegleitend sind in der Straße 30 öffentliche Parkstände untergebracht.
Die Straße wurde auf der Grundlage der Planungsziele zum B-Plan Nr. 09.WA.97 hergestellt, der zwischenzeitlich allerdings aufgehoben ist. Die damaligen Planungsziele sahen gegenüber der nunmehr im B-Plan Nr. 09.W.175 zugelassenen Nutzung eine deutlich dichtere Wohnbebauung vor.
Als Orientierungshilfe zur Beurteilung der Aufnahmefähigkeit der D. – Erxleben – Straße wurde die RASt 06, Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, herangezogen. Die Richtlinie nennt unter Pkt. 5.2 als Einsatzgrenze für die Neuplanung von Wohnstraßen eine Belastungsgrenze von 400 Kfz/h bei Fahrbahnbreiten ab 4,5 m. Unter Berücksichtigung der bestehenden und der zusätzlich geplanten Wohnungszahl, die über die D.- Erxleben – Straße erschlossen wird (ca. 108 WE + max. 56 WE), wird deutlich, dass auch bei einer daraus resultierenden Spitzenbelegung die verkehrliche Leistungsfähigkeitsgrenze der D.-Erxleben-Str. nicht erreicht werden kann.
Im Aufstellungsverfahren geäußerte Bedenken zum Verkehrsaufkommen wurden deshalb als unbegründet zurückgewiesen.

Auch wird die Ausstattung des Gebietes mit öffentlichen Parkständen für den Besucher- und Dienstleistungsverkehr durch die Planung nur unwesentlich verändert.
Durch die geplante Bebauung entfallen 4 öffentliche Parkstände (südl. Einmündung Planstr. A, Zufahrt WA 4). Gleichzeitig werden 23 zusätzliche öff. Parkstände im Zuge der Tychsenstraße und der Planstrße A festgesetzt, deren Herstellung in einem Erschließungsvertrag verbindlich geregelt wird. Die Ausstattung des Gebietes mit öff. Parkständen bleibt damit annähernd unverändert (1 P je 4 WE).

Lärmschutzmaßnahmen, Sicherung störungsfreier privater Grundstücksbereiche

Im nördlichen und östlichen Randbereich des Plangebietes sind durch den Straßenverkehrslärm Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte zu erwarten. Für die Beurteilung der Lärmimmission und die Prüfung von Lärmschutzmaßnahmen erwiesen sich dabei die Nachtwerte als maßgeblich.
Im Aufstellungsverfahren wurden aktive und passive Lärmminderungsmaßnahmen geprüft. Als grundsätzlich umsetzbarer Lösungsansatz kam dabei insbesondere die Einhaltung eines ausreichend großen Lärmschutzabstandes zu den beiden Straßen in Betracht. Es entsteht jedoch gleichzeitig ein uneffektiver Baulandverbrauch und eine ungeschützte Ausrichtung privater Freiraumflächen zur Lärmquelle. Es wurde deshalb entschieden, die Abschirmwirkung der Bebauung zu nutzen, um den privaten Grundstücksbereich von Lärmimmissionen oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 freizuhalten. Die bei diesem Konzept entstehenden Orientierungswertüberschreitungen an der straßenzugewandten Gebäudeseite werden in Kauf genommen, weil eine schutzbedürftige Aufenthaltsnutzung im Freien hier erfahrungsgemäß eine nachrangige Rolle spielt. Die an der Straßenseite der Bebauung entstehenden Orientierungswert-Überschreitungen werden durch Regelung von Mindestanforderungen nach DIN 4109 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile im betroffenen Bereich ausgeglichen.

Im Aufstellungsverfahren wurde darüber hinaus eine Prüfung vorgenommen, ob die Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet angesichts des ca. 500 m nördlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebietes „Ehemaliges DMR-Gelände“ vertretbar ist. Dazu wurde eine vorliegende Lärmimmissionsprognose herangezogen (SKH Ingenieurges. mbH, 05/2008), die im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 09.W.157 erarbeitet wurde und eine Ermittlung und Bewertung der Schallimmissionen des besagten Gewerbestandortes enthält. Aus dem Gutachten ist ersichtlich, dass die Zulassung der Wohnbebauung durch diesen B-Plan uneingeschränkt vertretbar ist und sich nicht im Konflikt mit den Lärmimmissionen vom Gewerbestandort „Ehemaliges DMR-Gelände“ befindet. Kritische Immissionspegel sind frühestens in einer Entfernung von 90 m zum Plangebiet zu erwarten.
Um sicherzustellen, ob das Gutachten noch hinreichend aussagekräftig ist, wurde zusätzlich ermittelt, inwieweit die gewerblichen Lärmquellen vollständig erfasst sind und welche zusätzlichen, für die Schallemissionen des Gewerbegebietes relevanten Vorhaben seit der Begutachtung 2008 genehmigt wurden. Diese Genehmigungen berücksichtigen jeweils die gutachterlich empfohlene Lärmkontingentierung im Gewerbegebiet. Die lärmtechnischen Schlussfolgerungen des Gutachtens sind für das Plangebiet 09.W.175 insoweit uneingeschränkt zutreffend.

5 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Nr.	Flächenbezeichnung	m²	Anteil an Gesamtfläche
1	WA 1 (GRZ 0,3)	9.126,25	
2	WA 2 (GRZ 0,3)	5.699,32	
3	WA 3 (GRZ 0,4)	3.777,27	
4	WA 4 (GRZ 0,4)	1.343,28	
5	**Baugebiete gesamt**	**19.946,12**	**73 %**
6	Tychsenstraße (öff. Verkehrsfläche)	2.193,29	(dav. ca . 612,87 m² planbedingte Umgestaltung)
7	Schwaaner Landstraße (öff. Verkehrsfläche)	2.815,92	(dav. ca. 353,00 m² planbedingte Umgestaltung)
8	D. – Erxleben – Straße (öff. Verkehrsfläche)	1.060,85	
9	Planstraße A (öff. Mischverkehrsfläche)	1.216,41	
10	**Verkehrsflächen öffentlich**	**7.286,47**	**27 %**
GESAMT		**27.232,59**	**100 %**

6 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Es ergeben sich keine Erfordernisse der Bodenordnung.

Eine funktionslose Teilfläche des Flst. 296/6 der Flur 1 im Flurbezirk III der Hansestadt Rostock (Einmündungsbereich der Tychsenstraße in die Schwaaner Landstraße) wurde als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für die Ausschöpfung der im Baugebiet WA 3 zugelassenen baulichen Nutzungsmöglichkeit ist ein Verkauf dieser städtischen Teilfläche vorgesehen.

6.2 Verträge

Zur Umsetzung der Planung sind vertragliche Vereinbarungen über die Herstellung der Erschließungsanlagen und den Grunderwerb an den Flurstücken 296/6 (s.o.) erforderlich.

6.3 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen werden aufgrund des Erschließungsvertrages durch einen privaten Erschließungsträger getragen.

Die Folgekosten für die Unterhaltungspflege im öffentlichen Raum nach Ablauf der Entwicklungspflege werden auf der Grundlage der Kostenleistungsabrechnung des Amtes für Stadtgrün auf rd. 500,00 € / Jahr geschätzt.

7 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Auf die Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V - geologischer Dienst- sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, wird hingewiesen (§§ 4, 5 des Lagerstättengesetzes).

Im Plangebiet können Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen werden. Dem Erschließungsträger und sonstigen Vorhabenträgern wird deshalb vor Bauausführung eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst des LPBK empfohlen. Auf die Bestimmungen des Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (§§ 68 ff SOG M-V) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Flächeneigentümer.
Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Bei der Unterbringung von Leitungen und Anlagen im öffentlichen Bauraum sind die Bestimmungen der DIN 1998 zu beachten. Die Leitungstrassen dürfen nicht unter-/überbaut oder mit starkwüchsigen Gehölzen oder Bäumen bepflanzt werden. Der Mindestabstand zwischen Stammachse von Bäumen und der Rohraußenwand von Leitungen des WWAV beträgt 2,50 m. Soll dieser Abstand unterschritten werden, ist nach dem DVGW-Merkblatt GW 125, Ausgabe 02/2013 zu verfahren. Bei Kreuzungen und Näherungen zu Strombersorgungungsleitungen sind die Bestimmungen der DIN VDE 0105, 0298 zu beachten.
Bzgl. der bestehenden Fernwärmeversorgungsanlagen wird auf die einschlägigen Merkblätter „Allgemeine Hinweise zum Schutz der Anlagen der Fernwärmeversorgng bei Kreuzung oder Näherung durch Baumaßnahmen und bei Bepflanzung“ und „Tiefbauarbeiten im Bereich von FW-Leitungen“