

Hansestadt Rostock

Bürgerschaft

Einladung

Sitzung des Ausschusses für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung

Sitzungstermin: Dienstag, 13.12.2016, 17:00 Uhr

Raum, Ort: Beratungsraum 1b, Rathausanbau, Neuer Markt 1, 18055 Rostock

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
- 2 Änderungen der Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 01.12.2016
- 4 Anträge
- 4.1 Dr. Sybille Bachmann für die Fraktion Rostocker Bund/Graue/Aufbruch 09 **2016/AN/2335**
Landschafts- und Freiraumkonzept der Hansestadt Rostock
- 5 Beschlussvorlagen
- 6 Bebauungsplan Nr. 08.WA.170 "Thierfelderstraße" **2016/BV/2277**
Abwägungs- und Satzungsbeschluss
- 7 Verschiedenes
- 7.1 Auswertung Gestaltungsbeirat vom 02.12.2016
- 7.2 Kurzinformation Gesamtentwicklung Stadtteil Biestow
- 7.3 Informationen
- 8 Schließen der Sitzung

Andreas Engelmann
Ausschussvorsitzender

Sitzung des Ausschusses für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung

Sitzungstermin: Dienstag, 13.12.2016, 17:00 Uhr

Raum, Ort: Beratungsraum 1b, Rathausanbau, Neuer Markt 1, 18055 Rostock

Nachtragstagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
- 2 Änderungen der Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 01.12.2016
- 4 Anträge
- 4.1 Dr. Sybille Bachmann für die Fraktion Rostocker **2016/AN/2335**
Bund/Graue/Aufbruch 09
Landschafts- und Freiraumkonzept der Hansestadt Rostock
- 5 Beschlussvorlagen
- 5.1 Bebauungsplan Nr. 08.WA.170 "Thierfelderstraße" **2016/BV/2277**
Abwägungs- und Satzungsbeschluss
- 5.1.1 Karsten Cornelius für den Ortsbeirat Hansaviertel: **2016/BV/2277-01 (ÄA)**
Bebauungsplan Nr. 08.WA.170 "Thierfelderstraße"
Abwägungs- und Satzungsbeschluss
- 6 Verschiedenes
- 6.1 Vorstellung der Aufgabenstellung zum Wettbewerb
"Stadteingang Slüterstraße" (Petritor)
- 6.2 Auswertung Gestaltungsbeirat vom 02.12.2016
- 6.3 Kurzinformation Gesamtentwicklung Stadtteil Biestow
- 6.4 Informationen
- 7 Schließen der Sitzung

Andreas Engelmann
Ausschussvorsitzender

Antrag	Datum: 28.11.2016
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	
Dr. Sybille Bachmann für die Fraktion Rostocker Bund/Graue/Aufbruch 09 Landschafts- und Freiraumkonzept der Hansestadt Rostock	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
13.12.2016	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung Vorberatung
13.12.2016	Bau- und Planungsausschuss
01.02.2017	Bürgerschaft
	Zuständigkeit
	Vorberatung
	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft beauftragt den Oberbürgermeister vor der Endfassung der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Rostock eine Landschafts- und Freiraumplanung zu erarbeiten und der Bürgerschaft zum Beschluss vorzulegen.

Begründung:

Für die Lebensqualität in einer Stadt haben Freiräume eine herausragende Bedeutung. Freiräume werden intensiv frequentiert. Sie übernehmen ökologische, ästhetische, kulturell-historische, wirtschaftliche, sportliche und Naherholungsfunktionen.

Zu Freiräumen gehören unter anderem Stadtteilparks, eine für Kinder „beispielbare“ Stadt, Radwegenetze, Quartiersparks, Jogging-/Skaterstrecken. Letztlich geht es um ein städtisches „Freiraumnetz“.

Freiraumkonzepte werden als Teil der vorbereitenden Planungen zu vorgesehenen Neuaufstellungen von Flächennutzungsplänen beauftragt. Ziel derartiger Konzepte ist es, ähnlich wie bei der Flächennutzungsplanung, die vorhandenen und/oder neu zu schaffenden Freiräume und deren Funktionen auf die sich ändernden Rahmenbedingungen (insbesondere die Bevölkerungsstruktur) der Stadt anzupassen bzw. zu berücksichtigen.

Bergisch-Gladbach:

<https://www.bergischgladbach.de/freiraumkonzept.aspx>

München:

<https://www.garten-landschaft.de/freiraum-muenchen-2030-konzept/>

Freiburg i. Br.:

https://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E59427156/323352/FRK_Gesamt.pdf

Hier findet sich auch eine Darstellung des Zusammenhangs zwischen Flächennutzungsplan, Spielplatz, Sport- und Kleingartenkonzept. Ähnliches wäre für Rostock denkbar:

Einbindung des Freiraumkonzeptes in die Gesamtplanung

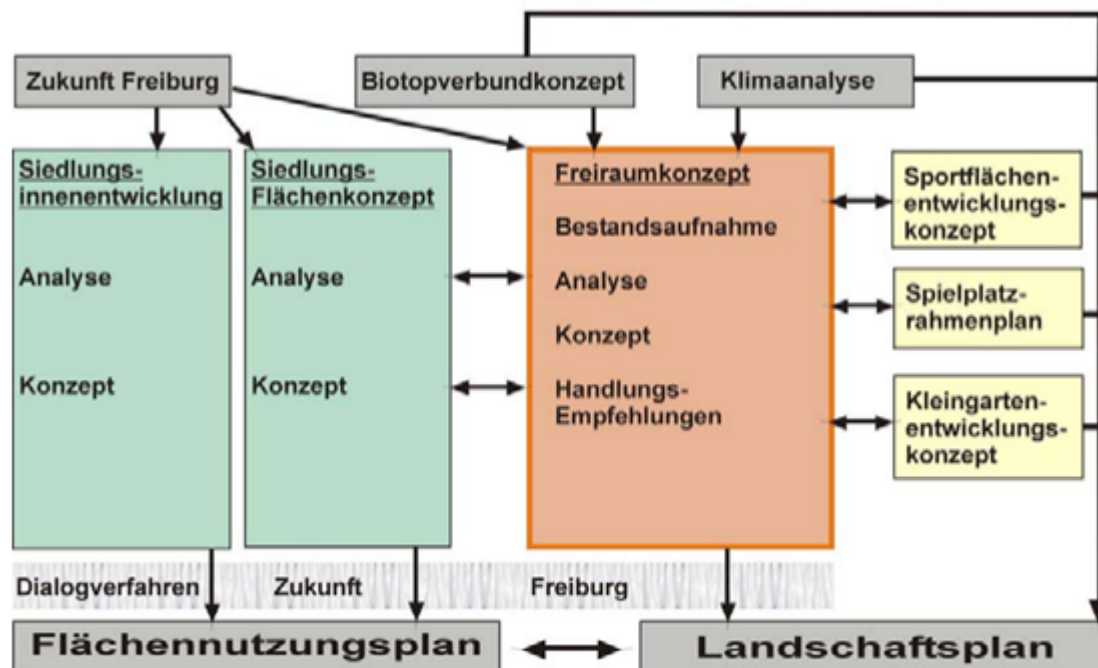
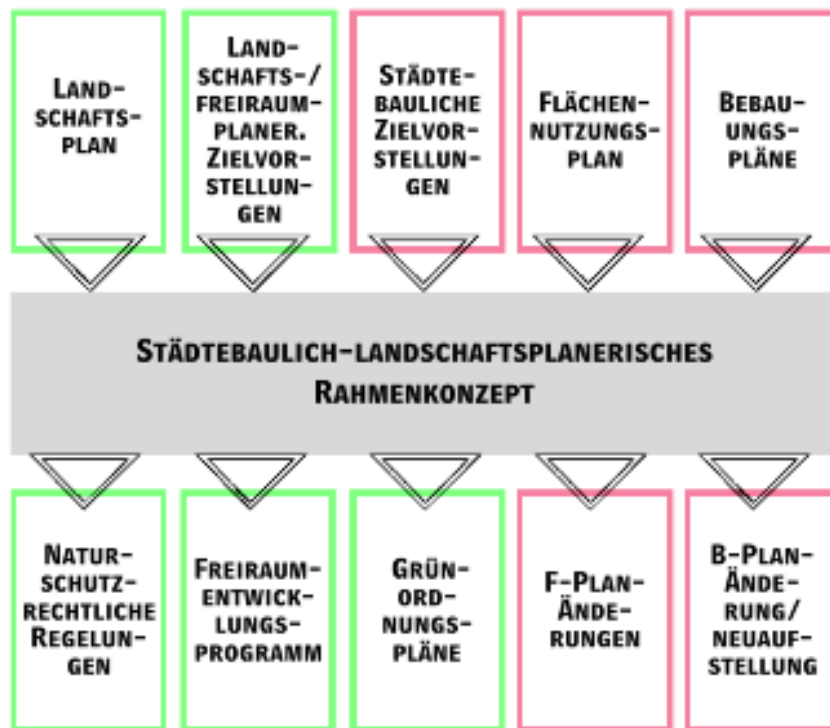


Abb. 2: Einbindung des Freiraumkonzeptes in die Gesamtplanung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans

In Hannover wird mit einem städtebaulich-landschaftsplanerischem Rahmenkonzept gearbeitet:



Das SLR als Abstimmungsinstrument

Dieses Rahmenkonzept wird dann auf die einzelnen Stadtteile heruntergebrochen, siehe bei Google „*Städtebaulich-landschaftsplanerisches Rahmenkonzept Stadtbezirk Döhren-Wülfel*“ und „*Städtebaulich-landschaftsplanerisches Rahmenkonzept Stadtbezirk Bothfeld – Vahrenheide*“.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Erarbeitung eines Landschafts- und Freiraumkonzeptes geboten. Bestehende Einzelpläne wie der *Landschaftsplan der Hansestadt Rostock. Erste Aktualisierung 2013*, das *Spielplatzkonzept*, die *Sportstättenentwicklungsplanung* oder das *Radwegekonzept* sind nicht ausreichend aufgrund der fehlenden Gesamtbetrachtung.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Dr. Sybille Bachmann
Fraktionsvorsitzende

Beschlussvorlage	Datum:	14.11.2016
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in:	OB, Roland Methling
	bet. Senator/-in:	S 2, Dr. Chris Müller
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:	S 4, Holger Matthäus
Beteiligte Ämter: Amt für Jugend und Soziales Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Amt für Verkehrsanlagen Bauamt Eigenbetrieb KOE Finanzverwaltungsamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Ortsamt West Zentrale Steuerung		
Bebauungsplan Nr. 08.WA.170 "Thierfelderstraße" Abwägungs- und Satzungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
06.12.2016	Ortsbeirat Hansaviertel (9)	Vorberatung
11.01.2017	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
24.01.2017	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
26.01.2017	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
01.02.2017	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr.08.WA.170 „Thierfelderstraße“ eingereichten Stellungnahmen von Bürgern sowie die 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. Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), berichtigt am 20.01.2016 (GVObI. M-V S. 28/29), beschließt die Bürgerschaft der Hansestadt

Rostock den Bebauungsplan Nr. 08.WA.170 für das Wohngebiet "Thierfelderstraße", begrenzt

im Norden	durch die Straßenbahnlinie zum Neuen Friedhof
im Osten	durch die Parkstraße
im Süden	durch die Satower Straße
im Westen	durch das Universitätsgelände am Dr.-Lorenz-Weg und das Gelände des Landesamtes für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei.

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit den örtlichen Bauvorschriften, (Anlage 2) als Satzung.

3. Die Begründung (Anlage 3) wird gebilligt.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 KV M-V

§ 10 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

2015/BV/1046 Beschluss über die Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplans Nr. 08.W.170 "Thierfelderstraße"

Sachverhalt:

Das Ziel der vorliegenden Planung ist die Entwicklung des Standortes für mehrgeschossigen Wohnungsbau. Damit soll dem Bedarf an Wohnraum in gut integrierten Lagen der Stadt entsprochen werden. Die wesentlichen Flächen liegen seit vielen Jahren brach.

Mit der Planung wird von den Aussagen des Flächennutzungsplanes abgewichen, der hier eine Sonderbaufläche für Wissenschaft und Technik vorsieht. Von dieser ursprünglichen Planungsabsicht wird Abstand genommen, da bisher kein konkreter Bedarf für entsprechende Nutzungen angezeigt wurde und im Stadtgebiet eine Vielzahl von Flächen für entsprechende Ansiedlungen aus dem Wissenschafts- und Technikbereich zur Verfügung stehen.

Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgebietes, der baulichen Vorprägung im unmittelbaren Umfeld und der begrenzten Größe handelt es sich, im Sinne der Nachverdichtung von Flächen, um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Daher kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB Anwendung finden. Gemäß § 13a (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 daher nicht erforderlich. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB ebenfalls nicht erforderlich. Die geordnete Entwicklung des Stadtgebiets wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Das Plangebiet ist durch eine starke Durchgrünung und teilweise große Bäume geprägt. Diese Strukturen sollen weitestgehend erhalten werden. Die Belange des Natur- und Artenschutzes werden durch entsprechende Gutachten ermittelt. Der Grünordnungsplan greift diese Belange auf und regelt deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Für die Wohnbebauung ist eine mindestens 3- bis maximal 4-geschossige Bebauung (in einem Bereich eine bis 5-geschossige Bebauung) vorgesehen. Die maximale Höhe der Bebauung wird begrenzt. Außerdem enthält die Planung örtliche Bauvorschriften. Damit werden die Strukturen aus dem angrenzenden Bereich zwischen Parkstraße und Voßstraße aufgenommen.

Grundsätzlich soll das Plangebiet auch besonderen Wohnformen und dem studentischen Wohnen offen stehen.

Nach überschlägiger Berechnung ist die Errichtung von ca. 300 Wohnungen möglich.

Neben dem Nutzungsschwerpunkt auf Wohnen soll der bestehende Standort der Kita erhalten und teilweise erweitert werden.

Die Tierklinik wird in dem vorhandenen Bereich verbleiben, wobei bauliche Entwicklungsmöglichkeiten sichergestellt werden. Um im Plangebiet Wohnungsbau realisieren zu können, muss das Tierheim aus Gründen des Lärmschutzes den jetzigen Standort verlassen. Zwischenzeitlich wurde eine Verlagerung des Tierheims nach Schlage vorgenommen. Durch die Tierklinik ist die Abgabe von Tieren im Stadtgebiet gesichert.

Der Standort weist eine relativ hohe Vorbelastung durch Lärmquellen auf. Dies betrifft einerseits Verkehrslärm von der Parkstraße, der Satower Straße und den Trassen der Bahn und Straßenbahn sowie andererseits Gewerbelärm von den westlich angrenzenden Nutzungen und dem LT Club. Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt. Auf Grund der teilweise hohen Lärmwerte wurden eine Reihe von Festsetzungen zum Lärmschutz und damit Einschränkungen getroffen, die der Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse dienen.

Bei der Verkehrserschließung des Plangebietes wird im Wesentlichen auf das vorhandene Straßennetz zurückgegriffen, wobei es im westlichen Bereich der Thierfelderstraße eine Verschiebung der Verkehrsfläche geben wird, um eine sinnvolle Auslastung der Bauflächen zu erzielen.

Im Verlauf der Parkstraße ist eine Änderung des Kurvenbereichs vorgesehen.

Die Anbindung des Standortes ist über einen neu zu errichtenden Kreisverkehr an der Einmündung der Voßstraße geplant. Für die verkehrlichen Maßnahmen wurde eine entsprechende Planung erstellt.

Für die technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird ein Ausbau und teilweise Neubau von Leitungssystemen erforderlich.

Der B-Plan beinhaltet örtliche Bauvorschriften nach § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) zur äußeren Gestaltung der Gebäude, zu den Vorgartenflächen und reduzierte Abstandsflächen für die Tierklinik.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 6,8 ha. Davon entfallen ca. 3,58 ha auf Wohnbauflächen, ca. 0,36 ha auf die Sondergebietsfläche für die Tierklinik, ca. 0,77 ha für die Gemeinbedarfsfläche Kita, ca. 1,37 ha auf Verkehrsflächen und ca. 0,67 ha auf Grün- und Waldflächen.

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Plangebiet befindet sich im Eigentum der Hansestadt Rostock.

Zum Verfahren:

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss der Bürgerschaft vom 09.09.2015 eingeleitet. Der Beschluss sowie der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB zur Anwendung kommt, wurden im Städtischen Anzeiger am 14.10.2015 öffentlich bekannt gemacht.

Eine erste frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der grundsätzlichen Planungsabsichten gem. § 3 (1) BauGB fand bereits während der Sitzung des Ortsbeirates Hansaviertel am 27.09.2011 statt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 und § 3 (2) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs vom 26.10.2015 bis zum 27.11.2015.

Der Vorentwurf wurde gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Satz 1 Nr. 3 und § 4 (2) BauGB den von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen TöB mit Schreiben vom 21.10.2015 zur Stellungnahme vorgelegt.

Die Berücksichtigung von eingegangenen Stellungnahmen führte zu keinen wesentlichen Änderungen an der Planung.

Im Zuge einer nachträglichen Betrachtung von Varianten der Regenwasserableitung erfolgte eine nochmalige Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB.

Im Geltungsbereich befindet sich eine noch gewidmete Bahnfläche (Bereich der geplanten neuen Anbindung der Kobertstraße an die Parkstraße). Gewidmete Bahnflächen entziehen sich einer konkreten Überplanung der Kommune. Damit kann der B-Plan erst in Kraft treten (durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses), wenn die Entwidmung der Fläche durch das Eisenbahn-Bundesamt erfolgt ist. Ein entsprechender Freistellungsantrag wurde gestellt.

Bis zur Rechtskraft bestehen allerdings die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des vorgezogenen Baurechtes nach § 33 BauGB.

Schwerpunkte der Abwägung im Zuge der Beteiligung nach § 3 (2), § 4 (2) und § 4a (3) BauGB

Auf Grund von Stellungnahmen zur teilweise beschränkten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgungsnetze (insbesondere Ableitung von Niederschlagswasser) wurden Untersuchungen zu technischen Lösungsvarianten durchgeführt. Diese führten zu ergänzenden Festsetzungen und Erläuterungen in der Begründung. Im Rahmen einer erneuten Beteiligung der betreffenden Träger öffentlicher Belange wurde die grundsätzliche Umsetzbarkeit festgestellt.

Im Zuge der Abwägung wurde die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen beschränkt.

Die gutachterlichen Aussagen zum Schallschutz sowie die abzuleitenden Festsetzungen zum Schallschutz wurden noch einmal einer fachlichen Prüfung unterzogen und modifiziert.

Finanzielle Auswirkungen:

In den Jahren 2010 bis 2016 sind Planungskosten entstanden, die in diesen Jahren bezahlt wurden.

Finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt werden im Zuge der Planumsetzung entstehen.

Hierunter fallen Kosten für:

- Aufforstung von Flächen im Rahmen der Waldumwandlung
- Grunderwerb einer ca. 177 m² großen, noch gewidmeten Bahnfläche
- Erschließungsmaßnahmen für die Verschiebung der Parkstraße einschließlich der Errichtung eines Kreisverkehrs an der Kreuzung Parkstraße/Voßstraße/Gebietszufahrt (Thierfelderstraße)
- Erschließungsmaßnahmen für den grundhaften Ausbau sowie teilweisen Neubau von gebietsinternen Verkehrsflächen, einschließlich der technischen Medien der Ver- und Entsorgung.

Es ist vorgesehen, die Erschließung auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages, einem Erschließungsträger zu übertragen.

Den Kosten stehen Einnahmen aus den Verkäufen städtischer Grundstücke und aus Anliegerbeiträgen Dritter gegenüber.



Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:



liegen nicht vor.



werden nachfolgend angegeben

Bezug zum zuletzt beschlossenen Haushaltssicherungskonzept:
Kein Bezug zum Haushaltssicherungskonzept.

Roland Methling

Anlage/n:


Anlage 1: Abwägungsunterlagen

Anlage 2: Satzung über den Bebauungsplan Nr. 08.WA.170 "Thierfelderstraße"

Anlage 3: Begründung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 08.WA.170
"Thierfelderstraße"

Anlage 1

zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss für den
Bebauungsplan Nr. 08.WA.170
für das Wohngebiet "Thierfelderstraße"

	<div>HANSESTADT ROSTOCK</div> <div>BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße"</div> <div>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</div>																																																																																																										
			Lfd. Seite 1																																																																																																								
<div>ÜBERSICHT ZU DEN STELLUNGNAHMEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG</div> <div>Eingegangen sind Stellungnahmen von:</div> <table><tr><td>1</td><td>Amt für Geoinformation, Vermessung und Katasterwesen</td></tr><tr><td>2</td><td>Amt für Jugend und Soziales</td></tr><tr><td>3</td><td>Amt für Kultur und Denkmalpflege; Bereich Denkmalpflege</td></tr><tr><td>4</td><td>Amt für Raumordnung und Landesplanung</td></tr><tr><td>5</td><td>Amt für Schule und Sport</td></tr><tr><td>6</td><td>Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege</td></tr><tr><td>7</td><td>Amt für Umweltschutz</td></tr><tr><td>8</td><td>Bauamt Abteilung Bauordnung</td></tr><tr><td>9</td><td>Bauamt Abteilung Bauverwaltung und Wohnungswesen</td></tr><tr><td>10</td><td>Bergamt Stralsund</td></tr><tr><td>11</td><td>Betrieb für Bau und Liegenschaften; Abteilung Bau und Liegenschaften</td></tr><tr><td>12</td><td>Brandschutz und Rettungsamt</td></tr><tr><td>13</td><td>BUND Rostock</td></tr><tr><td>15</td><td>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Ost</td></tr><tr><td>18</td><td>Deutsche Telekom Technik GmbH</td></tr><tr><td>19</td><td>Eisenbahn-Bundesamt</td></tr><tr><td>20</td><td>E.DIS AG</td></tr><tr><td>22</td><td>Einzelhandelsverband Nord e.V.; Geschäftsstelle Rostock</td></tr><tr><td>23</td><td>EURAWASSER Nord GmbH</td></tr><tr><td>24</td><td>Gemeinde Kritzmow; Amt „Warnow-West“</td></tr><tr><td>26</td><td>Vodafone Kabel Deutschland GmbH</td></tr><tr><td>27</td><td>Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt</td></tr><tr><td>29</td><td>Landesamt für Gesundheit und Soziales; Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock</td></tr><tr><td>30</td><td>Landesamt für Kultur und Denkmalpflege</td></tr><tr><td>32</td><td>Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie; Dezernat 400</td></tr><tr><td>33</td><td>Landesamt für zentrale Aufgaben der Polizei; Brand- und Katastrophenschutz</td></tr><tr><td>34</td><td>Landesforst Mecklenburg-Vorpommern; Forstamt Billenhagen</td></tr><tr><td>38</td><td>Rebus; Regionalbus GmbH</td></tr><tr><td>39</td><td>Rostocker Straßenbahn AG</td></tr><tr><td>40</td><td>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg</td></tr><tr><td>41</td><td>Stadtamt; Abteilung Verkehrsangelegenheiten</td></tr></table>		1	Amt für Geoinformation, Vermessung und Katasterwesen	2	Amt für Jugend und Soziales	3	Amt für Kultur und Denkmalpflege; Bereich Denkmalpflege	4	Amt für Raumordnung und Landesplanung	5	Amt für Schule und Sport	6	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	7	Amt für Umweltschutz	8	Bauamt Abteilung Bauordnung	9	Bauamt Abteilung Bauverwaltung und Wohnungswesen	10	Bergamt Stralsund	11	Betrieb für Bau und Liegenschaften; Abteilung Bau und Liegenschaften	12	Brandschutz und Rettungsamt	13	BUND Rostock	15	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Ost	18	Deutsche Telekom Technik GmbH	19	Eisenbahn-Bundesamt	20	E.DIS AG	22	Einzelhandelsverband Nord e.V.; Geschäftsstelle Rostock	23	EURAWASSER Nord GmbH	24	Gemeinde Kritzmow; Amt „Warnow-West“	26	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	27	Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt	29	Landesamt für Gesundheit und Soziales; Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock	30	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	32	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie; Dezernat 400	33	Landesamt für zentrale Aufgaben der Polizei; Brand- und Katastrophenschutz	34	Landesforst Mecklenburg-Vorpommern; Forstamt Billenhagen	38	Rebus; Regionalbus GmbH	39	Rostocker Straßenbahn AG	40	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg	41	Stadtamt; Abteilung Verkehrsangelegenheiten	<div>ÜBERSICHT ZU DEN STELLUNGNAHMEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG</div> <table><tr><td>42</td><td>Stadtforstamt; Postfach 54713</td></tr><tr><td>43</td><td>Stadtwerke Rostock AG; Zentraler Auskunfts- und Netzdokumentationsdienst</td></tr><tr><td>44</td><td>Tief- und Hafenbauamt; Abteilung Verkehrsplanung und –förderung</td></tr><tr><td>46</td><td>Universität Rostock</td></tr><tr><td>48</td><td>Warnow-Wasser- und Abwasserverband</td></tr><tr><td>49</td><td>Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow/Küste"</td></tr><tr><td>Ö 1</td><td>Garagennutzer</td></tr><tr><td>Ö 2</td><td>Garagenverein</td></tr><tr><td>Ö 3</td><td>Ortsbeirat Hansaviertel</td></tr></table> <div>Ausgeblieben sind die Stellungnahmen von:</div> <table><tr><td>14</td><td>Bundespolizeidirektion Bad Bramstedt</td></tr><tr><td>16</td><td>Der Probst; Evangelisch-Lutherischer Kirchenkreis Mecklenburg</td></tr><tr><td>17</td><td>Deutsche Post Real Estate Germany GmbH</td></tr><tr><td>21</td><td>Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung</td></tr><tr><td>25</td><td>Gesundheitsamt</td></tr><tr><td>28</td><td>Katholische Christusgemeinde</td></tr><tr><td>31</td><td>Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei</td></tr><tr><td>35</td><td>Naturschutzbund Deutschland e.V.</td></tr><tr><td>36</td><td>Ortsamt West</td></tr><tr><td>37</td><td>Polizeidirektion Rostock</td></tr><tr><td>45</td><td>Tief- und Hafenbauamt; Abteilung Komplexe Erschließung/Genehmigungen</td></tr><tr><td>47</td><td>Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt</td></tr></table> <div>Anmerkung: Das Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt wurde im Zuge der Verlagerung des Tierheims intensiv beteiligt.</div> <div>Die Hansestadt Rostock geht davon aus, dass die von dort zu vertretenden Belange von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 08.WA.170 nicht negativ berührt werden.</div>		42	Stadtforstamt; Postfach 54713	43	Stadtwerke Rostock AG; Zentraler Auskunfts- und Netzdokumentationsdienst	44	Tief- und Hafenbauamt; Abteilung Verkehrsplanung und –förderung	46	Universität Rostock	48	Warnow-Wasser- und Abwasserverband	49	Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow/Küste"	Ö 1	Garagennutzer	Ö 2	Garagenverein	Ö 3	Ortsbeirat Hansaviertel	14	Bundespolizeidirektion Bad Bramstedt	16	Der Probst; Evangelisch-Lutherischer Kirchenkreis Mecklenburg	17	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH	21	Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung	25	Gesundheitsamt	28	Katholische Christusgemeinde	31	Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei	35	Naturschutzbund Deutschland e.V.	36	Ortsamt West	37	Polizeidirektion Rostock	45	Tief- und Hafenbauamt; Abteilung Komplexe Erschließung/Genehmigungen	47	Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt
1	Amt für Geoinformation, Vermessung und Katasterwesen																																																																																																										
2	Amt für Jugend und Soziales																																																																																																										
3	Amt für Kultur und Denkmalpflege; Bereich Denkmalpflege																																																																																																										
4	Amt für Raumordnung und Landesplanung																																																																																																										
5	Amt für Schule und Sport																																																																																																										
6	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege																																																																																																										
7	Amt für Umweltschutz																																																																																																										
8	Bauamt Abteilung Bauordnung																																																																																																										
9	Bauamt Abteilung Bauverwaltung und Wohnungswesen																																																																																																										
10	Bergamt Stralsund																																																																																																										
11	Betrieb für Bau und Liegenschaften; Abteilung Bau und Liegenschaften																																																																																																										
12	Brandschutz und Rettungsamt																																																																																																										
13	BUND Rostock																																																																																																										
15	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Ost																																																																																																										
18	Deutsche Telekom Technik GmbH																																																																																																										
19	Eisenbahn-Bundesamt																																																																																																										
20	E.DIS AG																																																																																																										
22	Einzelhandelsverband Nord e.V.; Geschäftsstelle Rostock																																																																																																										
23	EURAWASSER Nord GmbH																																																																																																										
24	Gemeinde Kritzmow; Amt „Warnow-West“																																																																																																										
26	Vodafone Kabel Deutschland GmbH																																																																																																										
27	Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt																																																																																																										
29	Landesamt für Gesundheit und Soziales; Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock																																																																																																										
30	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege																																																																																																										
32	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie; Dezernat 400																																																																																																										
33	Landesamt für zentrale Aufgaben der Polizei; Brand- und Katastrophenschutz																																																																																																										
34	Landesforst Mecklenburg-Vorpommern; Forstamt Billenhagen																																																																																																										
38	Rebus; Regionalbus GmbH																																																																																																										
39	Rostocker Straßenbahn AG																																																																																																										
40	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg																																																																																																										
41	Stadtamt; Abteilung Verkehrsangelegenheiten																																																																																																										
42	Stadtforstamt; Postfach 54713																																																																																																										
43	Stadtwerke Rostock AG; Zentraler Auskunfts- und Netzdokumentationsdienst																																																																																																										
44	Tief- und Hafenbauamt; Abteilung Verkehrsplanung und –förderung																																																																																																										
46	Universität Rostock																																																																																																										
48	Warnow-Wasser- und Abwasserverband																																																																																																										
49	Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow/Küste"																																																																																																										
Ö 1	Garagennutzer																																																																																																										
Ö 2	Garagenverein																																																																																																										
Ö 3	Ortsbeirat Hansaviertel																																																																																																										
14	Bundespolizeidirektion Bad Bramstedt																																																																																																										
16	Der Probst; Evangelisch-Lutherischer Kirchenkreis Mecklenburg																																																																																																										
17	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH																																																																																																										
21	Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung																																																																																																										
25	Gesundheitsamt																																																																																																										
28	Katholische Christusgemeinde																																																																																																										
31	Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei																																																																																																										
35	Naturschutzbund Deutschland e.V.																																																																																																										
36	Ortsamt West																																																																																																										
37	Polizeidirektion Rostock																																																																																																										
45	Tief- und Hafenbauamt; Abteilung Komplexe Erschließung/Genehmigungen																																																																																																										
47	Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt																																																																																																										

Lfd. Seite 2

ÜBERSICHT ZU DEN STELLUNGNAHMEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

Nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen bzw. Hinweise von:


41	Stadtamt; Abteilung Verkehrsangelegenheiten
Ö 1	Garagennutzer (Garagenanlage in der Kobertstraße)
Ö 2	Garagenverein



1	Amt für Geoinformation, Vermessung und Katasterwesen
3	Amt für Kultur und Denkmalpflege
4	Amt für Raumordnung und Landesplanung; Region Rostock
6	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege
10	Bergamt Stralsund
20	E.DIS AG
24	Gemeinde Kritzmow; Amt „Warnow West“
30	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
32	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
38	Rebus Regionalbus GmbH
49	Wasser- und Bodenverband; Untere Warnow/Küste

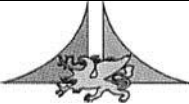

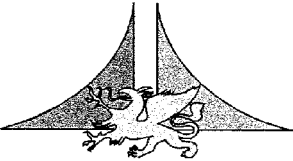
enthalten eine Zustimmung zur Planung, gegebenenfalls mit Hinweisen.


Von der Öffentlichkeit sind während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs in der Zeit vom 26.10.2015 bis zum 27.11.2015 keine Stellungnahmen vorgebracht worden, mit Ausnahme der Nutzer der Garagenanlage in der Kobertstraße.


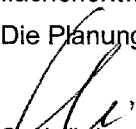
	<p style="text-align: center;">HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
1	Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen	Schreiben vom 26.10.2015	Posteingang am 26.10.2015	Lfd. Seite 3
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern</p> <p style="text-align: center;">Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen</p> <p>Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin</p> <p>Hansestadt Rostock Der Oberbürgermeister Holbeinplatz 14 D-18069 Rostock</p> <p>bearbeitet von: Frank Tonagel Telefon: (0385) 588-56268 Fax: (0385) 588-48256255 E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de Internet: http://www.lverma-mv.de Az: 341 - TOEB201500859 Schwerin, den 26.10.2015</p> <p>Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern hier: B-Plan Nr.08.w.170 Thierfelderstraße</p> <p>Ihr Zeichen: .</p> <p>Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).</p> <p>Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Frank Tonagel</p>		<p>Die Mitteilung davon, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Hansestadt Rostock wurde im vorliegenden Verfahren beteiligt. Die von dort vorgebrachten Anregungen wurden in der Planung berücksichtigt.</p>		


	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
2	Amt für Jugend und Soziales	Schreiben vom 26.11.2015	Posteingang am 30.11.2015	Lfd. Seite 4
STELLUNGNAHME		STELLUNGNAHME / ABWÄGUNG		
<p>von: 50 Datum: 26.11.2015</p> <p>an: 61 Sachb.: Hr. Petzold</p> <p>Tel.: - 5015-</p> <p><u>Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 08.W.170 „Thierfelderstraße“</u></p> <p>Entsprechend Ihrer Bitte um Zuarbeit gemäß dem o. g. Schreiben vom 21.10.2015 möchte ich Ihnen wie folgt antworten.</p> <p>Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes befindet sich im Norden derzeit die Kindertageseinrichtung „Spielhaus“ der VS e.V.. Hier ist auf der Fläche im Eigentum der Hansestadt Rostock ein Ersatzneubau durch das Amt 88 geplant. Der Senator für Jugend und Soziales, Gesundheit, Schule und Sport hat der Umsetzung am 15.10.2015 zugestimmt. Auf dem dann ehemaligen Kita-Grundstück VS e. V. soll der Ersatzneubau für das „Montessori Kinderhaus“ für die Schliemann Str. 9 realisiert werden.</p> <p>Eine Erweiterung der Kindertageseinrichtungen, wie in der Begründung zum Bebauungsplan unter Pkt. 2.2.3 ausgeführt, ist m. E. nicht geplant. Für beide Einrichtungen wird eine Kapazitätserweiterung durch die Ersatzneubauten von insgesamt 69 Kindern beabsichtigt. Nur die grundlegenden konzeptionellen Unterschiede der beiden Einrichtungen machen es möglich, dass beide freien Träger die zukünftige unmittelbare Nähe akzeptieren. Dementsprechend wird es zu keiner weiteren Kindertageseinrichtung an diesem Standort kommen. Schlussfolgernd kann die vorgesehene Fläche für den Gemeindebedarf auf das Notwendigste reduziert werden.</p> <p>Entsprechend aller vorliegenden Unterlagen sind die Grundstücksflächen für die Ersatzneubauten aus meiner Sicht zu groß geplant. Gemäß der Handreichung zur Erlaubniserteilung von Kindertageseinrichtungen vom 06.10.2006 des Landes Mecklenburg – Vorpommern sind folgende Flächenvorgaben als Orientierung vorgegeben: 11m²/ Krippenplatz und 7m²/ Kindergartenplatz Gebäudefläche, sowie 10m²/ Kind Außenfläche.</p> <p>Ausgehend von den geplanten Belegungszahlen für die Ersatzneubauten von ca. 110 Kindern für die Kindertageseinrichtung der „Volkssolidarität e.V.“ und 64 Kindern für die Kindertageseinrichtung des „Montessori Kinderhaus“ sehe ich einen Flächenoptimierungsbedarf.</p> <p>Zusammenfassend möchte ich darauf hinweisen, dass das Amt 50 nur die Kosten tragen kann, die der Gesetzgeber für den Betrieb von Kindertageseinrichtungen vorschreibt.</p>		<p>Die gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie waren bereits grundsätzlich Gegenstand der Begründung zum Entwurf (Seite 8, 9 und 11). Dort wurde auch dargelegt, dass neben dem Ersatzneubau für das Montessori Kinderhaus in der Schliemann-Straße 9 Flächen für eine weitere Kindertagesstätte vorgehalten werden, um den Bedarf im Stadtteil auch zukünftig zu decken. Die Darlegungen in der Begründung werden deutlicher formuliert.</p> <p>Mit der Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf werden Entwicklungsmöglichkeiten für die Kitas „Spielhaus“ (Ersatzneubau auf der Fläche des ehemaligen Meli-Club) und „Montessori-Kindertagesstätte“ (als Neubau im jetzigen Bereich der Kita „Spielhaus“ nach deren Abriss).</p> <p>Mit den benannten Flächenvorgaben durch das Land ist davon auszugehen, dass die Ausweisung der 7.737 m² großen Fläche tatsächlich über dem rechnerischen Bedarf liegt. Ein zwingendes Erfordernis zur Reduzierung der Fläche wird deshalb aber nicht gesehen. Zum einen handelt es sich bei den Flächenangaben des Landes um Orientierungswerte, die auch überschritten werden können oder sich in Zukunft auch ändern können, zum anderen ermöglicht die Flächenausweisung einer Erweiterung der Einrichtungen.</p> <p>Falls die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche nicht ausgeschöpft wird, ist davon auszugehen, dass der verbleibende Teil, entsprechend dem Bestand, weiterhin als Grünfläche mit öffentlichem Charakter erhalten bleibt.</p> <p>Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Regelungen zur Kostentragung vorgenommen. Entscheidend bleiben hier die real genutzten Flächen.</p>		


	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch 2	Amt für Jugend und Soziales	Schreiben vom 26.11.2015	Posteingang am 30.11.2015	Lfd. Seite 5
STELLUNGNAHME		STELLUNGNAHME / ABWÄGUNG		
<p>Die Optimierung der Flächen für die beiden Neubauten der Kindertagesstätten auf das gesetzlich vorgeschriebene Maß und eine Verschiebung innerhalb der Bebauungsgrenzen würde die Möglichkeit eröffnen, an diesem Standort ein weiteres Gebäude zur Nutzung durch soziale Einrichtungen zu errichten.</p> <p>Abschließend möchte ich Sie bitten, mir die geänderte Grundstücksbildung für die vorgesehene Fläche für den Gemeindebedarf des o. g. Bebauungsplanes dann zukommen zu lassen.</p> <p>  Robert Pfeiffer </p>		<p>Die Nutzung von Flächenanteilen, die nicht durch die Kitas benötigt werden, für andere bauliche Nutzungen ist nicht möglich, da der einzuhaltende gesetzliche Waldabstand von 30 m eine weitergehende Bebauung ausschließt.</p> <p>Die Ausdehnung der Baugrenzen ist bis an den einzuhaltenden Waldabstand erfolgt und wurde mit dem Kommunalen Eigenbetrieb (KOE), als voraussichtlichem Bauherren für die Errichtung der Kitas, abgestimmt.</p> <p>Im Rahmen der Umsetzung der ermöglichten Nutzungen (Planungen zu den Kindertagesstätten) wird auch die entsprechenden Grundstücksbildungen in diesem Rahmen erfolgen, ohne ihn ausschöpfen zu müssen.</p>		



	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
3	Amt für Kultur, Denkmalpflege und Museen, Bereich Denkmalpflege	Schreiben vom 24.11.2015	Posteingang am 02.12.2015	Lfd. Seite 6
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>DER OBERBÜRGERMEISTER Untere Denkmalschutzbehörde</p> <p>Postanschrift · Hansestadt Rostock · Amt 41 · 18050 Rostock</p> <p>Herr Maronde Amt für Stadtplanung Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> <p>Datum und Zeichen Ihres Schreibens Unsere Zeichen Mu/45.2</p> <p>Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde/Bodendenkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gem. § 4BauGB zum Bebauungsplan Nr. 08.W.170</p> <p><i>„Thierfelderstraße“</i></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Belange der Bodendenkmalpflege sind in der Planzeichnung unter „Hinweise/Bodendenkmalpflege“ ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>im Auftrag</p> <p> Ralf Mulsow</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: center;">  <p>HANSESTADT ROSTOCK</p> <p>Sachbearbeitende Stelle</p> <p>Amt für Kultur, Denkmalpflege und Museen Bereich Denkmalpflege Strandstr. 97 18057 Rostock</p> <p>Auskunft erteilt: Herr Mulsow, Stadtarchäologe Zimmer: Erdgeschoss</p> <p>Telefon/Telefax Tel.: 03 81/44 03 79 60 Fax: 03 81/2 52 19 21 Handy: 01 70/6 36 12 54 E-Mail: ralf.mulsow@rostock.de</p> <p>Datum 2015-11-24</p> </div> </div>		<p>Die Feststellung der ausreichenden Berücksichtigung der Belange der Bodendenkmalpflege wird zur Kenntnis genommen.</p>		


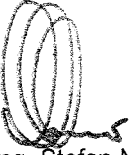
	<p style="text-align: center;">HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>													
4	Amt für Raumordnung und Landesplanung; Region Rostock	Schreiben vom 25.11.2015	Posteingang am 30.11.2015	Lfd. Seite 7										
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG												
<p>Amt für Raumordnung und Landesplanung REGION ROSTOCK</p> <p><small>[Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock, Erich-Schlesinger-Str. 35, 18059 Rostock</small></p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p> <p>Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> <p><small>Bearbeiter: Frau Jatzlauk Tel. 0381-331 89 450 Fax 0381-331 89 470 e-mail: poststelle@afrlr.mv-regierung.de</small></p> <table border="0"> <tr> <td>Ihr Zeichen</td><td>Ihr Schreiben vom</td><td>Unser Zeichen</td><td>Durchwahl</td><td>Datum</td></tr> <tr> <td>61.31/61.31.10</td><td>04.05.2015</td><td>220-506.12/08.W.170</td><td>89457</td><td>25.11.2015</td></tr> </table> <p>Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hier: Landesplanerische Stellungnahme zum Entwurf des B-Plans Nr. 08.W.170, Wohngebiet „Thierfelderstr.“, der Hansestadt Rostock</p> <p>Es haben folgende Unterlagen vorgelegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Satzung/Planzeichnung M 1:1.000 (Entwurf, Stand 22.07.2015) - Begründung zum B-Plan (Entwurf, Stand 22.07.2015) <p>1. Planungsinhalt</p> <p>Wiedernutzbarmachung, Umnutzung und Nachverdichtung von Flächen für den Wohnungsbau am südlichen Rand des Stadtteils Gartenstadt/Hansaviertel, Ausweisung von Wohnbauflächen als allgemeine Wohngebiete (WA) auf einer Fläche von 3,54 ha, einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte von 0,77 ha und eines sonstigen Sondergebietes für ein veterinärmedizinisches Zentrum mit einer Fläche von 0,40 ha.</p> <p>Der Plangeltungsbereich beträgt ca. 6,81 ha.</p> <p>2. Beurteilungsgrundlagen</p> <p>Der Entwurf des B-Planes Nr. 08.W.170 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.</p> <p>Der wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock in der Fassung vom 02.12.2009 stellt im Geltungsbereich des B-Plans ein sonstiges Sondergebiet SLO.8.3 Wissenschaft mit ca. 12 ha dar. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist damit nicht gegeben.</p>		Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum	61.31/61.31.10	04.05.2015	220-506.12/08.W.170	89457	25.11.2015	<p>Die Abweichung der Planung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) ist der Hansestadt Rostock bewusst.</p> <p>Die mit der Darstellung eines Sondergebietes Wissenschaft und Technik verfolgte Planungsziel wird für diesen Standort zu Gunsten einer attraktiven innerstädtischen Wohnbaufläche für die betreffende Teilfläche aufgegeben.</p> <p>Das grundsätzliche Planungsziel, in der Stadt ausreichende Entwicklungsflächen für Wissenschaft und Forschung vorzuhalten und zu entwickeln, bleibt erhalten. In den Bereichen im Umfeld größerer bestehender Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen (wie Südstadtcampus und Uni-Kliniken) werden weiterhin Sondergebietsflächen vorgehalten.</p> <p>Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat in der Sitzung am 12.10.2016 eine Wissenschaftskonzeption für die Stadt (und die Region) beschlossen, in der der Wegfall der Sondergebietsfläche in der Thierfelderstraße bereits enthalten ist und alternative Flächen betrachtet werden.</p> <p>Im Zuge der vorliegenden Planung wird die ausdrücklich eröffnete Möglichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 3. Teilsatz BauGB angewandt, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.</p>		
Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum										
61.31/61.31.10	04.05.2015	220-506.12/08.W.170	89457	25.11.2015										


	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
noch	Amt für Raumordnung und Landesplanung; Region Rostock	Schreiben vom 25.11.2015	Posteingang am 30.11.2015	Lfd. Seite 8
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>3. Ergebnis der Prüfung</p> <p>Nach Abwägung aller raumordnerischen Belange kann festgestellt werden, dass der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 08.W.170 der Hansestadt Rostock für das Wohngebiet „Thierfelderstr.“ mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.</p> <p>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.</p> <p>Eine flächenschonende nachhaltige Stadtentwicklung trägt zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Erhöhung der Auslastung bestehender Infrastruktureinrichtungen bei.</p> <p>Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Leitlinien zur Siedlungsentwicklung Wohnen des Entwicklungsrahmens Stadt-Umland-Raum Rostock (Arbeitskreis „Stadt-Umland-Raum-Rostock“, November 2011), wonach vorrangig die Wohnflächenentwicklung in der Kernstadt zu sichern ist.</p> <p>Die Planung ist im Amt unter der Reg.-Nr. 2_051/15 erfasst.</p> <p> Schädle Amtsleiter</p>		<p>Die Feststellung der Vereinbarkeit der Planung zum Bebauungsplan Nr. 08.W.170 für das Wohngebiet „Thierfelderstraße“ mit den Erfordernissen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Verweis auf den entsprechenden Programmsatz des RREP war bereits Gegenstand der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans.</p>		


	<p style="text-align: center;">HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet „Thierfelderstraße“ ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>																																																																																																															
5	Amt für Schule und Sport	Schreiben vom 27.11.2015	Posteingang am 01.12.2015	Lfd. Seite 9																																																																																																												
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG																																																																																																														
<p>von: 40 an: 61</p> <p style="text-align: right;">2015-11-27 Sachb.: Frau Karnowsky Tel. -4023 Gz. 40.20/40.20-11</p> <p>Bebauungsplan Nr. 08.W.170 Wohngebiet „Thierfelderstraße“ Ihr Schreiben vom 21.10.2015</p> <p>hier: Stellungnahme des Amtes für Schule und Sport</p> <p>Mit Schreiben vom 21.10.2015 wurde hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08.W.170 „Thierfelderstraße“, um eine fachamtliche Einschätzung aus schul- und sportfachlicher Sicht über die Gemeinbedarfsinfrastruktur im Umfeld dieser Fläche gebeten.</p> <p>Diesbezüglich wird seitens des Amtes für Schule und Sport zu der benannten Fläche wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Schulentwicklungsplanung:</u></p> <p>Im Ergebnis der Analyse der demographischen Entwicklung des Stadtgebietes Hansaviertel sowie der angrenzenden Stadtgebiete Kröpeliner-Tor-Vorstadt, Reutershagen, Südstadt, Biestow und Gartenstadt/Stadtweide auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose des WIMES-Wirtschaftsinstitutes für die Hansestadt Rostock ist festzustellen, dass die Anzahl der Kinder und Jugendlichen im schulpflichtigen Alter in der Gesamtheit einen nicht unerheblichen Anstieg aufweist.</p> <p>Zusammenfassung der Prognosewerte des WIMES-Wirtschaftsinstitutes für die Stadtgebiete Hansaviertel, Kröpeliner-Tor-Vorstadt, Reutershagen, Südstadt, Biestow und Gartenstadt/Stadtweide:</p> <table border="1" data-bbox="85 1054 1064 1350"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="11">Bevölkerung</th> </tr> <tr> <th></th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>8.490</td> <td>8.727</td> <td>8.977</td> <td>9.159</td> <td>9.331</td> <td>9.487</td> <td>9.565</td> <td>9.632</td> <td>9.624</td> <td>9.620</td> <td>9.567</td> </tr> <tr> <td>0 bis unter 1</td> <td>637</td> <td>634</td> <td>630</td> <td>615</td> <td>602</td> <td>579</td> <td>559</td> <td>536</td> <td>517</td> <td>496</td> <td>481</td> </tr> <tr> <td>1 bis unter 3</td> <td>1.166</td> <td>1.179</td> <td>1.180</td> <td>1.172</td> <td>1.153</td> <td>1.124</td> <td>1.091</td> <td>1.048</td> <td>1.004</td> <td>965</td> <td>928</td> </tr> <tr> <td>3 bis unter 6</td> <td>1.545</td> <td>1.595</td> <td>1.640</td> <td>1.654</td> <td>1.662</td> <td>1.657</td> <td>1.629</td> <td>1.597</td> <td>1.545</td> <td>1.491</td> <td>1.426</td> </tr> <tr> <td>6 bis unter 15</td> <td>3.975</td> <td>4.059</td> <td>4.179</td> <td>4.267</td> <td>4.395</td> <td>4.508</td> <td>4.588</td> <td>4.667</td> <td>4.712</td> <td>4.679</td> <td>4.683</td> </tr> <tr> <td>15 bis unter 20</td> <td>1.911</td> <td>2.022</td> <td>2.121</td> <td>2.220</td> <td>2.288</td> <td>2.380</td> <td>2.449</td> <td>2.522</td> <td>2.563</td> <td>2.693</td> <td>2.740</td> </tr> <tr> <td>Personen im schulpflichtigen Alter</td> <td>5.885</td> <td>6.081</td> <td>6.300</td> <td>6.487</td> <td>6.683</td> <td>6.888</td> <td>7.037</td> <td>7.189</td> <td>7.275</td> <td>7.372</td> <td>7.423</td> </tr> </tbody> </table> <p>Für die Potentialfläche „Thierfelderstraße“ im Stadtgebiet Hansaviertel stehen in den angrenzenden Stadtgebieten Kröpeliner-Tor-Vorstadt, Reutershagen und Südstadt insgesamt sechs kommunal getragene Grundschulen/Grundschulteil, zwei kommunal getragene Förderschulen sowie vier kommunale Schulen weiterführender Schularten mit den entsprechenden Schulsporteinrichtungen zur Verfügung.</p>			Bevölkerung												2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025		8.490	8.727	8.977	9.159	9.331	9.487	9.565	9.632	9.624	9.620	9.567	0 bis unter 1	637	634	630	615	602	579	559	536	517	496	481	1 bis unter 3	1.166	1.179	1.180	1.172	1.153	1.124	1.091	1.048	1.004	965	928	3 bis unter 6	1.545	1.595	1.640	1.654	1.662	1.657	1.629	1.597	1.545	1.491	1.426	6 bis unter 15	3.975	4.059	4.179	4.267	4.395	4.508	4.588	4.667	4.712	4.679	4.683	15 bis unter 20	1.911	2.022	2.121	2.220	2.288	2.380	2.449	2.522	2.563	2.693	2.740	Personen im schulpflichtigen Alter	5.885	6.081	6.300	6.487	6.683	6.888	7.037	7.189	7.275	7.372	7.423	<p>Die nebenstehende Darstellung der Bevölkerungsentwicklung anhand der Prognosewerte des WIMES-Wirtschaftsinstituts wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Prognose zeigt eine deutliche und kontinuierliche Abnahme der Zahl der Neugeborenen in den nächsten 10 Jahren, bei deutlich steigender Zahl der Personen im schulpflichtigen Alter.</p>		
	Bevölkerung																																																																																																															
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025																																																																																																					
	8.490	8.727	8.977	9.159	9.331	9.487	9.565	9.632	9.624	9.620	9.567																																																																																																					
0 bis unter 1	637	634	630	615	602	579	559	536	517	496	481																																																																																																					
1 bis unter 3	1.166	1.179	1.180	1.172	1.153	1.124	1.091	1.048	1.004	965	928																																																																																																					
3 bis unter 6	1.545	1.595	1.640	1.654	1.662	1.657	1.629	1.597	1.545	1.491	1.426																																																																																																					
6 bis unter 15	3.975	4.059	4.179	4.267	4.395	4.508	4.588	4.667	4.712	4.679	4.683																																																																																																					
15 bis unter 20	1.911	2.022	2.121	2.220	2.288	2.380	2.449	2.522	2.563	2.693	2.740																																																																																																					
Personen im schulpflichtigen Alter	5.885	6.081	6.300	6.487	6.683	6.888	7.037	7.189	7.275	7.372	7.423																																																																																																					


		HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS																			
Noch 5	Amt für Schule und Sport	Schreiben vom 27.11.2015	Posteingang am 01.12.2015	Lfd. Seite 10																	
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG																			
<table><tr><th>Stadtbereich</th><th>Schulstandorte</th></tr><tr><td rowspan="3">Kröpeliner-Tor-Vorstadt</td><td>„Werner-Lindemann-Grundschule“, Elisabethstraße 27</td></tr><tr><td>Grundschule am Margaretenplatz, Barnstorfer Weg 21a</td></tr><tr><td>Integrierte Gesamtschule „Borwinschule“, Am Kabutzenhof 8</td></tr><tr><td rowspan="4">Reutershagen</td><td>Grundschule Reutershagen „Nordwindkinner“, M.-Thesen-Straße 17</td></tr><tr><td>Grundschule „Türmchenschule“, J.-Schehr-Straße 10</td></tr><tr><td>Regionale Schule „Heinrich-Schütz-Schule“, H.-Schütz-Straße 10a</td></tr><tr><td>Gymnasium Reutershagen, M.-Thesen-Straße 17</td></tr><tr><td rowspan="3">Südstadt</td><td>Förderzentrum am Schwanenteich (FS Lernen), Kuphalstraße 78</td></tr><tr><td>Grundschule „Juri Gagarin“, J.-Herzfeld-Straße 19</td></tr><tr><td>Kooperative Gesamtschule Südstadt, Mendelejewstraße 12a</td></tr><tr><td></td><td>Schulzentrum Paul-Friedrich-Scheel-Schule (FS Körperliche und motorische Entwicklung mit Grundschule), Semmelweisstraße 3</td></tr></table> <p>Hinsichtlich der Analyse der Beschulungssituation vor dem Hintergrund der prognostizierten demographischen Entwicklung im Zusammenhang mit der Ergänzung des vorhandenen Wohngebietes durch Wohnungsbau für den allgemeinen Wohnbedarf, alternative Wohnprojekte sowie studentisches Wohnen mit voraussichtlich 200 Wohneinheiten ist aus schulentwicklungsplanerischer Sicht festzustellen, dass unmittelbar im Entwicklungsgebiet keine zusätzlichen sozialen Infrastrukturflächen zur Abdeckung des Bedarfes von Schulplätzen erforderlich sein werden.</p> <p>Die Versorgung wird auch künftig durch die zuvor genannten Schulstandorte sichergestellt. Zudem verweisen wir auf unsere ergänzende Stellungnahme zur „Wohnungsbauentwicklung: Bewertung der Potentialflächen“ vom 04.08.2014 hinsichtlich der Vorhaltung einer Gemeindebedarfsfläche für die Entwicklung des Stadtgebietes Biestow.</p>		Stadtbereich	Schulstandorte	Kröpeliner-Tor-Vorstadt	„Werner-Lindemann-Grundschule“, Elisabethstraße 27	Grundschule am Margaretenplatz, Barnstorfer Weg 21a	Integrierte Gesamtschule „Borwinschule“, Am Kabutzenhof 8	Reutershagen	Grundschule Reutershagen „Nordwindkinner“, M.-Thesen-Straße 17	Grundschule „Türmchenschule“, J.-Schehr-Straße 10	Regionale Schule „Heinrich-Schütz-Schule“, H.-Schütz-Straße 10a	Gymnasium Reutershagen, M.-Thesen-Straße 17	Südstadt	Förderzentrum am Schwanenteich (FS Lernen), Kuphalstraße 78	Grundschule „Juri Gagarin“, J.-Herzfeld-Straße 19	Kooperative Gesamtschule Südstadt, Mendelejewstraße 12a		Schulzentrum Paul-Friedrich-Scheel-Schule (FS Körperliche und motorische Entwicklung mit Grundschule), Semmelweisstraße 3	<p>Die Darstellungen verdeutlichen für das Umfeld des Plangebietes ein ausreichendes und gutes Versorgungspotenzial an Schulen aller Stufen.</p> <p>Die Feststellung, dass sich aus der Entwicklung des vorliegenden Wohnungsbaustandortes keine zusätzlichen Infrastrukturflächen zur Abdeckung des Bedarfes an Schulplätzen ableiten, wird zur Kenntnis genommen.</p>		
Stadtbereich	Schulstandorte																				
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	„Werner-Lindemann-Grundschule“, Elisabethstraße 27																				
	Grundschule am Margaretenplatz, Barnstorfer Weg 21a																				
	Integrierte Gesamtschule „Borwinschule“, Am Kabutzenhof 8																				
Reutershagen	Grundschule Reutershagen „Nordwindkinner“, M.-Thesen-Straße 17																				
	Grundschule „Türmchenschule“, J.-Schehr-Straße 10																				
	Regionale Schule „Heinrich-Schütz-Schule“, H.-Schütz-Straße 10a																				
	Gymnasium Reutershagen, M.-Thesen-Straße 17																				
Südstadt	Förderzentrum am Schwanenteich (FS Lernen), Kuphalstraße 78																				
	Grundschule „Juri Gagarin“, J.-Herzfeld-Straße 19																				
	Kooperative Gesamtschule Südstadt, Mendelejewstraße 12a																				
	Schulzentrum Paul-Friedrich-Scheel-Schule (FS Körperliche und motorische Entwicklung mit Grundschule), Semmelweisstraße 3																				


	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch 5	Amt für Schule und Sport	Schreiben vom 27.11.2015	Posteingang am 01.12.2015	Lfd. Seite 11
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p><u>Sportentwicklungsplanung:</u></p> <p>Aus sportfachlicher Sicht wird auf die am 08.07.2015 beschlossene 3. Fortschreibung des Sportstättenentwicklungsplans der Hansestadt Rostock verwiesen, aus der abzuleiten ist, dass für das vorgesehene Wohngebiet „Thierfelderstraße“ die Planung und Entwicklung einer Sportanlage nicht vorgesehen ist.</p> <p>Mit der Wohnbebauung „Thierfelderstraße“ ist allerdings davon auszugehen, dass der Bedarf der Bevölkerung an Sport- und Freizeitmöglichkeiten in diesem Gebiet ansteigen wird.</p> <p>Betrachtet man die zahlreich vorhandenen und fußläufig erreichbaren Sport- und Sondersportanlagen sowie kommerziell und kommunal vorgehaltenen Sportstätten kann davon ausgegangen werden, dass diese den zusätzlichen Bedarf an Sport- und Freizeitangeboten auffangen.</p> <p>Zu den betrachteten Sportanlagen und Sportstätten zählen dabei in unmittelbarer Nähe der LT-Sportclub als kommerzieller Anbieter, die Eishalle und die Kunstturnhalle in der „Schillingallee“ sowie das Leichtathletik-Stadion mit der Laufhalle im „Trotzenburger Weg“ als Sondersportanlagen. Hinzu kommen zwei Tennisanlagen in der „Tiergartenallee“ und „Am Waldessaum“ sowie eine Skateranlage am „Platz der Jugend“.</p> <p>Weiterhin sind Sportplätze im Großfeldformat im „Dammerower Weg“, „Am Waldessaum“ und „Trotzenburger Weg“ zu finden.</p> <p>Zu erwähnen ist hier ebenfalls die Anlage des Barnstorfer Waldes, die von einer breiten Bevölkerungsgruppe im Sport- und Freizeitbereich genutzt wird.</p> <p>Abschließen bleibt festzustellen, dass sich durch die geplante Wohnbebauung perspektivisch keine Notwendigkeit für die Planung und Erschließung weiterer Sportanlagen für den vereinsgebunden und vereinsungebunden Sport für diesen Standort ergibt.</p> <p> Jana Böttcher</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ebenso die Feststellung, dass der Bedarf der Bevölkerung an Sport- und Freizeitmöglichkeiten durch die vorliegende Planung ansteigen wird.</p> <p>Auch die Hansestadt Rostock geht davon aus, dass die zahlreich vorhandenen und gut zu erreichenden Sport- und Sondersportanlagen in der Umgebung diesen zusätzlichen Bedarf ohne Probleme aufnehmen können.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Ergänzung der Begründung herangezogen.</p>		


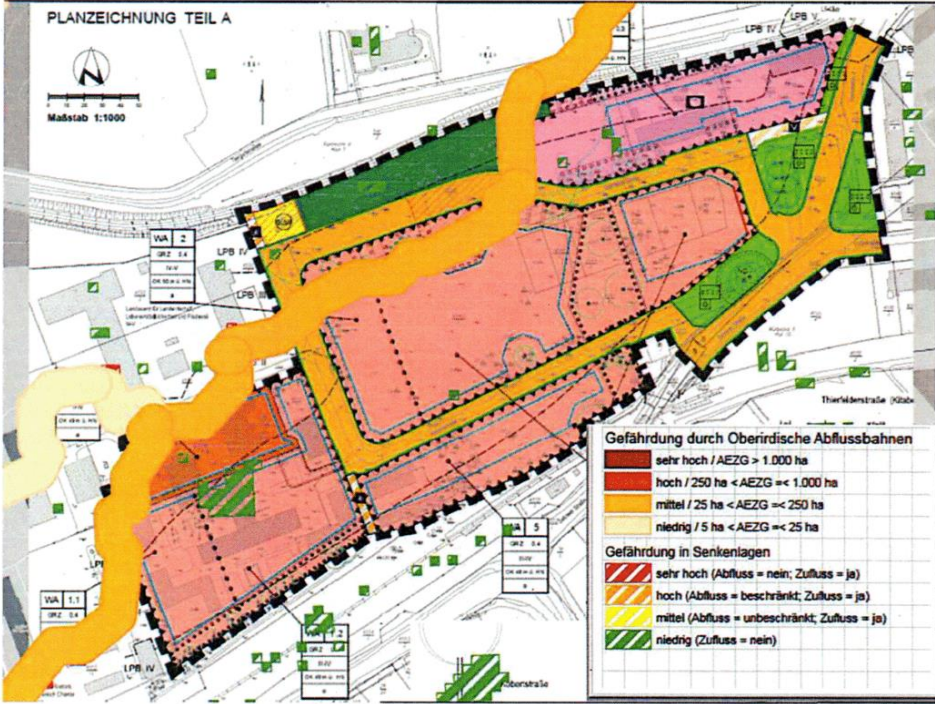
	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
6	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Schreiben vom	Posteingang am	Lfd. Seite 12
STELLUNGNAHME		STELLUNGNAHME / ABWÄGUNG		
<p>von: 67</p> <p>an: 61</p> <p align="right">Rostock, den 27.11.2015 Sachbearbeiterin: Frau Henschel Tel.: -8526 / Fax.: 8591 christina.henschel@rostock.de Gz.: 67.11.04</p> <p>Bebauungsplan Nr. 08.W.170 „Thierfelder Straße“</p> <p>Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB</p> <p><u>Stellungnahme des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege</u></p> <p>Die uns mit dem Schreiben vom 21.10.2015 übergebenen Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 08.W.170 „Thierfelder Straße“ in der Fassung vom 22.07.2015 wurden von uns geprüft.</p> <p>Dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes wird seitens des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege zugestimmt.</p> <p align="center">  Dr.-Ing. Stefan Neubauer </p>		<p>Die Zustimmung des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen. Ebenso wird davon ausgegangen, dass die Veränderungen an der vorliegenden Planung aufgrund der Stellungnahme des BUND mitgetragen werden.</p>		

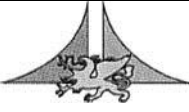
	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
7	Amt für Umweltschutz	Schreiben vom 16.11.2015	Posteingang am 17.11.2015	Lfd. Seite 13
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>von: 73 Rostock, den 16.11.2015 Sachb.: 73.3.2 an: 61 Tel.: -7328 / Fax: -7373 rieke.muencheberg@rostock.de</p> <p>B-Plan 08.W.170 „Thierfelderstraße“ - Beteiligung Behörden und sonst. TöB</p> <p>Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz zum - Schallgutachten vom 09.09.2015 und</p> <p><u>Immissionsschutz:</u></p> <p>Zur immissionsschutzrechtlichen Beurteilung des B-Planes liegt die schalltechnische Untersuchung 912UBS070_V5 vom 09.09.2015 des TÜV Nord vor.</p> <p>Das Schallgutachten ist in folgenden Punkten zu überarbeiten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Beurteilungspegel auf Seite 16 Tab. 6 sind für die in der aktuellen Version des B-Plans festgesetzte Geschossigkeit aufzuführen. Dies betrifft z.B. IO 1/ 3.OG, IO 3/ 3.OG und IO 4/ 4.OG. 2. Die auf Seite 17 betrachtete und bewertete LSW ist in ihren Dimensionen zu beschreiben und deren Pegelminderungen sind aufzuzeigen. Weiterhin ist der Absatz „Auswirkungen einer Lärmschutzwand...WA 3...IO 8...IO 4-7“ fehlerhaft und zu korrigieren. 3. Die auf Seite 17 beschriebene Riegelbebauung, die die Einhaltung der ORW gegenüber Verkehrslärm im gesamten Plangebiet ermöglicht, ist in ihrer Dimension zu bestimmen. 		<p>Im angeregten Sinne erfolgte eine entsprechende Beauftragung zur Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung.</p> <p>Sie liegt zwischenzeitlich mit Stand vom 13.06.2016 vor.</p>		


	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch 7	Amt für Umweltschutz	Schreiben vom 16.11.2015	Posteingang am 17.11.2015	Lfd. Seite 14
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>4. Die Anhänge (Tabellen und Grafiken) sind durchgängig auf Fehler hin zu überprüfen, z.B.:</p> <p>a. Anhang 3.2 Tab. 1-4 Gewerbe stammt aus Gutachten V4 und enthält falsche Geschossigkeiten und beinhaltet den Seuchenfall, der nicht weiter berücksichtigt werden soll, weil es sich um eine Ausnahme im Katastrophenfall handelt.</p> <p>b. In Anhang 3.1 Tab. B sind die IO und zugehörige Geschossigkeiten und vermutlich auch Pegelwerte verrutscht und falsch bezeichnet (IO 1-3 doppelt vergeben, IO 4-5 fehlen).</p> <p>5. Die Wirkung von Minderungsmaßnahmen an den technischen Aufbauten der gewerblichen Schallquellen ist rechnerisch nachzuweisen.</p> <p>6. Der nicht mehr existierende MELI Club wird auf Seite 24 aufgeführt und kann aus dem Text entnommen werden.</p> <p>7. Für den Bebauungsplan sind abschließend Festsetzungsvorschläge für Minderungsmaßnahmen zusammenzustellen.</p> <p>Dr. B. Preuß</p> <p>Dr. B. Preuß</p>		<p>Die Hansestadt Rostock hat die angeregten Korrekturen am Schallgutachten beauftragt.</p> <p>Für die Wirkung von Minderungsmaßnahmen an den technischen Aufbauten wird jedoch ein gesondertes Gutachten notwendig, das im Zusammenwirken mit dem Betreiber der emittierenden Anlagen im Zuge der Umsetzung der Planung erarbeitet werden kann.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan und sein Festsetzungsgefüge gehen von keinen Minderungsmaßnahmen an den emittierenden Anlagen aus, da sie kein Gegenstand der Festsetzungen werden können, da sie sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden.</p> <p>Sollten doch Minderungsmaßnahmen möglich sein und umgesetzt werden, ist der Festsetzungsrahmen so ausgelegt, dass diese Minderungen bei den passiven Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden können.</p>		


	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch 7	Amt für Umweltschutz	Schreiben vom 07.12.2015	Posteingang am 10.12.2015	Lfd. Seite 15
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>von: 73 Rostock, den 07.12.2015 Sachb.: 73.3.2 an: 61 Tel.: -7328 / Fax: -7373 rieke.muencheberg@rostock.de</p> <p>B-Plan 08.W.170 „Thierfelderstraße“ - Beteiligung Behörden und sonst. TöB</p> <p>Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz zum - Entwurf B-Plan vom 22.07.2015</p> <p>(mit Bezug auf vorausgegangene Stellungnahmen)</p> <p><u>Abfallwirtschaft:</u> <u>Straßenreinigung:</u></p> <p>Bei der Erarbeitung von Verkehrskonzepten müssen die Belange einer effektiven Straßenreinigung berücksichtigt werden, wie z.B. die Arbeitsbreite von Reinigungstechnik, Einläufe, Wendeanlagen und Straßenbeläge.</p> <p>Beim Ausbau des Fahrradverkehrs sind als Vorzugsvariante kombinierte Geh- und Radwege vorzusehen. Diese sollte nicht durch Poller, Licht- oder Verkehrsmasten in der durchgängigen Befahrbarkeit eingeschränkt sein, um ggf. eine satzungsgemäße Straßenreinigung und Winterdienstleistung mit maschineller Technik durchführen zu können.</p> <p>Bei geplanter Aufstellung von Papierkörben sind die Standorte und die Anzahl vorab mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen. Für die Gestaltung von Sanierungsgebieten in der HRO wurde in Abstimmung mit den Fachämtern die Festlegung getroffen ausschließlich den Behältertyp Modell Primus, Baumuster AFR 69, mit gewölbten Dach und Dreikantverriegelung, mit einem Fassungsvermögen von 60 Liter (DB 703 Eisenglimmer anthrazit, der Fa. Eisenjäger Kiel einzubauen.</p> <p>(Rückfragen bitte an Frau Lentz, Tel. 7306)</p>		<p>Wie unschwer aus den Unterlagen zum Entwurf erkennbar ist, liegt für das Bebauungsplangebiet bereits ein Verkehrskonzept vor.</p> <p>Die Festsetzungen des Entwurfs basieren auf einer qualifizierten verkehrsplanerischen Voruntersuchung von INROS LACKNER AG.</p> <p>Die allgemeinen Hinweise zu Arbeitsbreiten von Reinigungstechnik, Einläufen, Wendeanlage (- hier nicht vorgesehen -), Straßenbelägen, zum Ausbau des Fahrradverkehrs und die Lage von Pollern, Licht- oder Verkehrsmasten werden zur Kenntnis genommen und zur Vervollständigung der Begründung herangezogen.</p> <p>Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans können sie nicht werden.</p> <p>Die Lage des Bebauungsplangebiets in einem Sanierungsgebiet ist nicht bekannt. Daher gehen die Hinweise auf einen bestimmten Behältertyp hier ins Leere.</p>		


	<p style="text-align: center;">HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
Noch 7	Amt für Umweltschutz	Schreiben vom 07.12.2015	Posteingang am 10.12.2015	Lfd. Seite 16
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p><u>Wasser und Boden</u></p> <p>Zu 3.53 „Abwasser“ oder als eigenen Punkt „Wild abfließendes Wasser – Niederschlagswasser von unbefestigten Flächen“:</p> <p>Im nordwestlichen Teil des Plangebietes weist das Integrierte Entwässerungskonzept" der HRO eine Abflussbahn mittlerer Gefährdung aus. Diese führt bei Starkregen zu oberirdischem Abfluss, welcher die Planstraße kreuzt. Die Straße kann und sollte die Funktion der Abflussbahn übernehmen. Im Erschließungsvertrag ist darauf hinzuwirken. Wir verweisen hier auf §37 WHG zum Umgang mit wild abfließendem Wasser.</p> <p>Weiterhin weisen wir darauf hin, dass das Plangebiet keine Vorfluter (Gewässer zweiter Ordnung) für die direkte Ableitung von Niederschlagswasser tangiert.</p> <p>Im Abschnitt Hinweise des B-Plans bitten wir um den folgenden Passus:</p> <p>„Sturzfluten in Folge von Starkregenereignissen nehmen zu. Diese lokal begrenzten Ereignisse können überall auftreten und führen zu Erosionserscheinungen an Hanglagen sowie Aufstau in Ebenen und Senken. Der kurzzeitige Überstau von wenigen Dezimetern kann zu erheblichen Schäden am Bauwerk führen. Zur Vermeidung von Bauwerksschäden wird eine angepasste Bauweise empfohlen.“</p>		<p>Die Hinweise zum Abwasser bzw. wild abfließendem Wasser werden zur Kenntnis genommen. In die Begründung werden die entsprechenden Angaben aufgenommen.</p> <p>In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird die nebenstehende Anregung aufgenommen.</p> <p>Bezüglich der fehlenden Vorflut bzw. des bereits an seiner Leistungsgrenze befindlichen Abwassernetzes wurde das Büro WASTRA-PLAN beauftragt, technische Varianten für eine gedrosselte Abgabe von Niederschlagswasser zu untersuchen. Im Ergebnis wurden 3 Varianten untersucht: eine nachhaltige, das gesamte Einzugsgebiet „Hasenbäk“ umfassende Lösung im Rahmen der Integrierten Entwässerungsleitlinien; die Errichtung unterirdischer Staukanäle im Plangebiet; ein offenes Rückhaltebecken am nördlichen Rand des Plangebietes. Alle drei Varianten sind technisch möglich, bei unterschiedlichen Kosten und unterschiedlichen Zeithorizonten einer Realisierbarkeit. Im Sinne einer schnellen Umsetzung der Planung (dringender Wohnraumbedarf) und unter Beachtung eines realistischen Aufwands, wird aus planerischer Sicht die Variante von Staukanälen favorisiert.</p> <p>Neben der Berücksichtigung der Hinweise in der Erschließungsplanung werden keine weiteren Auswirkungen auf den vorliegenden Bebauungsplan gesehen.</p>		



	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch 7	Amt für Umweltschutz	Schreiben vom 07.12.2015	Posteingang am 10.12.2015	Lfd. Seite 17
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNGS		
 <p>INTEK 2013, Gefährdung durch Senken und Ablaufbahnen (Rückfragen bitte an, Tel.: Herr Wenske 7321)</p> <p>Hinweis: Teilbereiche des Vorhabengebietes sind als Aufschüttungsfläche gekennzeichnet. Ein konkreter Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung ist nicht gegeben. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass bei Tiefbauarbeiten deutlich auffälliges Bodenmaterial festgestellt wird. In diesem Fall ist das Amt für Umweltschutz darüber zu informieren. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend abfallrechtlicher Bestimmungen zu entsorgen bzw. zu verwerten. (Rückfragen bitte an Frau Dietzsch 7339)</p>		<p>Die mitgereichte Darstellung der Senken und Ablaufbahnen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Unterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>		

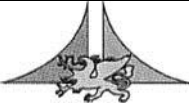
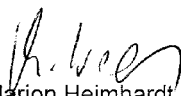
	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch 7	Amt für Umweltschutz	Schreiben vom 07.12.2015	Posteingang am 10.12.2015	Lfd. Seite 18
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p><u>Immissionsschutz:</u></p> <p>Zur immissionsschutzrechtlichen Beurteilung des B-Planes liegt die schalltechnische Untersuchung 912UBS070_V5 vom 09.09.2015 des TÜV Nord vor.</p> <p>In diesem Gutachten werden die Verkehrslärmbelastungen (immissionsrelevant sind Straße und Schiene) und gewerbliche Lärmbelastungen untersucht. Im Gutachten werden Aussagen zu den Einwirkungen auf das B-Plangebiet getroffen.</p> <p><u>I. Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung vom 09.09.2015</u></p> <p><u>I. a Verkehrslärm</u></p> <p>Innerhalb des Plangebietes werden Gesamtverkehrslärmimmissionen von bis zu 66 / 59 dB(A) tags/ nachts erreicht. Damit überschreitet der Gesamtverkehrslärm die ORW der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55/ 45 dB(A)) um 11/ 14 dB(A) tags/ nachts. Die höchsten Beurteilungspegel von 66 / 59 dB(A) tags / nachts wurden an der Kita am nordöstlichsten IO 7 ermittelt. Entlang der Satower Straße werden bis zu 63 / 54 dB(A) tags/ nachts erreicht. Die ORW werden hier um bis zu 8/ 9 dB(A) tags/ nachts überschritten. An den restlichen beeinträchtigten IO werden immer noch bis 61 / 54 dB(A) tags/ nachts erreicht und Überschreitungen von bis zu 5 / 9 dB(A) tags/ nachts verursacht.</p> <p>Für die betrachteten Immissionsorte (IO) besteht keine Möglichkeit aktiven Schallschutz, wie z.B. Abstandserhöhung, zu betreiben, da allseitig Schallquellen auf die Baufelder einwirken. Eine Lärmschutzwand würde lediglich die unteren Etagen schützen. Bezüglich der Satower Straße – Voßstraße - Parkstraße ist eine LSW lt. Gutachten aufgrund der Abstandsverhältnisse nicht praktikabel.</p>		<p>Die genannte schalltechnische Untersuchung wurde als Grundlage für die getroffenen Festsetzungen herangezogen. Anhand der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung wurden die textlichen Festsetzungen aktualisiert.</p> <p>Die aufgeführten Überschreitungen der Orientierungswerte (ORW) der DIN 18005 sind bekannt.</p> <p>ES ist bekannt, dass keine sinnvollen aktiven Schallschutzmaßnahmen an den betreffenden Quellen vorgenommen werden können. Aus diesem Grund werden in der Planzeichnung Lärmpegelbereiche abgegrenzt, in denen entsprechende bauliche Maßnahmen an der zukünftigen schutzbedürftigen Bebauung vorgenommen werden müssen.</p>		


	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch 7	Amt für Umweltschutz	Schreiben vom 07.12.2015	Posteingang am 10.12.2015	Lfd. Seite 19
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Eine Riegelbebauung als passive Lärmschutzmaßnahme entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches in WA 4 und 5 würde eine Abschirmung des hier maßgeblichen Straßenverkehrs-lärms herbeiführen. Der Riegel bewirkt Pegelminderungen im lärmabgewandten Nahbereich von bis zu 12 dB(A) und nahezu die Einhaltung der ORW im gesamten Plangebiet.</p> <p>Als weitere passive Schallschutzmaßnahmen kommen die lärmabgewandte Orientierung schutzbedürftiger Räume sowie baulicher Schallschutz (DIN 4109) entsprechend der in den B-Plan übertragenen LPB in Frage. Ab LPB III sind in schutzbedürftigen Räumen (Kinderzimmer, Schlafzimmer) schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zum Schutz der Nachtruhe vorzusehen, sofern keine alternative Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Seite besteht.</p> <p>Außenwohnbereiche in den LPB III und IV sollten die Eigenabschirmung der Gebäude nutzen und auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.</p>		<p>Die angeregte Riegelbebauung war Gegenstand der Planungsarbeiten zum Vor-entwurf und auch in der Erarbeitung des Entwurfs untersucht worden. Die Errichtung dieser Riegelbebauung ist auch in der derzeitigen Fassung des Bebauungsplans jederzeit möglich. Auf die schalltechnischen Vorteile wird in den Festsetzungen (Nr. 5.8) auch deutlich hingewiesen.</p> <p>Auch die lärmabgewandte Orientierung schutzbedürftiger Räume sowie der bauliche Schallschutz und der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen sind Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans geworden.</p> <p>In den besonders kritischen Fällen wurde auch für die Außenwohnbereiche eine entsprechende Festsetzung getroffen.</p>		





	<p style="text-align: center;">HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
Noch 7	Amt für Umweltschutz	Schreiben vom 07.12.2015	Posteingang am 10.12.2015	Lfd. Seite 20
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p><u><i>1. b Gewerbelärm</i></u></p> <p>Es werden drei Gewerbelärmquellen betrachtet, die in der Gesamtbetrachtung die IRW nachts im gesamten Gebiet um 2 bis 18 dB(A) überschreiten. Bereits durch den derzeitigen Betrieb des nordwestlich angrenzenden LALLF (mit gebäudetechnischen Anlagen, Parkplatz und Lieferverkehr) werden die IRW nachts im westlichen Bereich überschritten, die potentielle Erweiterung des LALLF hat keinen immissionsrelevanten Einfluss. Westlich wirkt darüber hinaus das Laborgebäude des FB Chemie (mit gebäudetechnischen Anlagen, Parkplatz) auf das Plangebiet ein. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich der LT Club.</p> <p>Im Tagzeitraum liegen die durch LLAf und FB Chemie verursachten Immissionen an den westlichen IO 1 – 3 zwischen 52 und 57 dB(A). Der ORW Tag (55 dB(A)) wird am IO 2 um 2 dB(A) überschritten. Maßgebende Emittenten sind die Kälteaggregate und der Betriebsverkehr des LALLF sowie die Abluftanlage auf dem Dach des FB Chemie.</p> <p>Im Nachtzeitraum kommt die Belastung durch den LT Club hinzu. Der ORW (40 dB(A)) wird an den IO des gesamten Plangebietes um 2 bis 18 dB(A) überschritten. In den westlichen IO 1 – 4 und 11 werden diese durch die Abluft- und Klimaanlage des LALLF und teilweise den FB Chemie und an den nordöstlichen IO 5 - 9 durch den LT-Club hervorgerufen. Im Geltungsbereich des B-Planes entstehen Lärmpegel oberhalb der Gesundheitsgefahr von 55 dB(A) nachts, in denen gemäß LAP eine Wohnnutzung auszuschließen ist.</p> <p>Der Spitzenpegel, der bei Clubgaststätten erzielt werden kann liegt nachts 9 dB(A) über dem zulässigen Pegel. Dies betrifft die nordöstlichen IO 3 - 6.</p>		<p>Die aufgeführten Gewerbelärmquellen und die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte (IRW) sind bekannt, ebenso die genannten Überschreitungen durch die Lärmquellen.</p> <p>Auch die Emissionen, die vom Betrieb des LT-Clubs ausgehen, sind bekannt. Sie wirken schon auf den vorhandenen Wohnungsbestand ein.</p> <p>Da sich alle wesentlichen Lärmquellen (mit Ausnahme des Tierheims) außerhalb des Geltungsbereichs befinden, können dort keine Regelungen getroffen werden. Der Schutz muss innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen (z.B. durch Abrücken der Wohnnutzung und dazwischen liegenden, weniger sensiblen Nutzungen (SO Tierklinik, Gemeinbedarfsfläche Kita – bezogen auf die Nachtwerte); durch die Anordnung der Bebauung und deren Mindesthöhe (riegelartige Bebauung, mit abschirmender Wirkung für die dahinter liegenden Gebäude); durch den Ausschluss schutzbedürftiger Räume auf der lärmzugewandten Seite bzw. Technischen Lüftungseinrichtungen.</p> <p>Losgelöst davon fördert die Hansestadt Rostock Abstimmungen mit den Betreibern der Anlagen, um Maßnahmen zur Minderung des Lärms umzusetzen, zum Beispiel durch Modernisierung oder Austausch problematischer technischer Geräte.</p>		




	<p style="text-align: center;">HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
Noch 7	Amt für Umweltschutz	Schreiben vom 07.12.2015	Posteingang am 10.12.2015	Lfd. Seite 21
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p><i>II. Empfehlungen für die Planung</i></p> <p>1. Entlang der Satower Straße wird lt. Gutachten für das WA 5 und für die südliche Seite des östlichen Teils des WA 4 eine abschirmende Riegelbebauung empfohlen, die die Einhaltung der ORW gegenüber <u>Verkehrslärm</u> im gesamten Plangebiet gewährleistet. Als alternative bzw. ergänzende Schutzmaßnahme ist eine lärmabgewandte Orientierung schutzbedürftiger Räume sowie baulicher Schallschutz (DIN 4109) entsprechend der in den B-Plan übertragenen LPB vorzusehen. Ab LPB III sind in schutzbedürftigen Räumen (Kinderzimmer, Schlafzimmer) schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zum Schutz der Nachtruhe vorzusehen, sofern keine alternative Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Seite besteht.</p> <p>Neben den o.g. Vorgaben sollen durch Ausnutzung der Eigenabschirmung von Gebäuden ausreichend geschützte Außenwohnbereiche mit Lärmbelastungen unterhalb 55 dB(A) am Tage bereitgestellt werden. Dies gilt besonders für das Baufeld der KITA, wo der Schutz der Kinder vor Lärm in Außenwohnbereichen gewährleistet werden muss.</p> <p>2. Dem Gewerbelärm wird in der Festsetzung 5.4 mit der Raumorientierung und dem Ausschluss von Immissionsorten begegnet. Durch geeignete abschirmende Gebäuderiegel im WA 1.1 und WA 2 (abweichende Bebauung) soll die Lärmbelastung in den östlich angrenzenden Baufeldern WA 1.2 bzw. WA 4 gemindert werden. Dazu ist es ggf. erforderlich, die Baufelder in geschlossener Bauweise zu bebauen. In den WA 1.1 und WA 2 müssen auf den lärmzugewandten Seiten Immissionsorte an den Gebäuden ausgeschlossen werden. Insbesondere für die vom LALLF beeinträchtigten WA liegt kein schlüssiges Lärmschutzkonzept vor. Konflikte zwischen bestehendem Gewerbe und geplantem Wohnen sind nicht gelöst.</p>		<p>Auf die Festsetzung einer zwingenden Riegelbebauung wurde unter Abwägung aller bekannten Belange bewusst verzichtet. Jedoch ist die Errichtung dieser Riegelbebauung jederzeit möglich und bietet für die dahinterliegende Bebauung einen wesentlichen Schutz. Der Vorteil dieser Riegelbebauung wird in den Festsetzungen auch ausdrücklich hervorgehoben (Festsetzung Nr. 5.8).</p> <p>Die weiter vorgebrachten Empfehlungen wurden weitgehend als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Bauantrag für die Kita auf der Fläche des ehemaligen Meli-Clubs berücksichtigt diesen Vorschlag. Das Gebäude wird als Winkel errichtet, mit den Gruppenräumen und Freibereichen auf der lärmabgewandten Seite.</p> <p>Genau in dem angeregten Sinne wurden die Festsetzungen getroffen.</p> <p>Worin neben den getroffenen Festsetzungen ein schlüssiges Lärmschutzkonzept im Rahmen eines Bebauungsplans bestehen sollte, ist nicht erkennbar. Die Lösung der Konflikte zwischen dem bestehenden Gewerbe und dem neu entstehenden Wohnen sind auf der Vorhabenebene durch Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans zu erarbeiten.</p>		

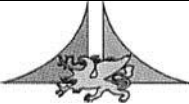
	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch 7	Amt für Umweltschutz	Schreiben vom 07.12.2015	Posteingang am 10.12.2015	Lfd. Seite 22
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>3. Es ist darauf zu achten, dass die Höhe der Gebäude mit abschirmender Wirkung und der zu schützenden Gebäude aufeinander abgestimmt sind. Geschossigkeiten und Höhen sind entsprechend dem zu korrigierenden Schallgutachten im aktuellen B-Plan zu fixieren.</p> <p>4. Im B-Plan ist im Nordosten die Grenze zwischen den LPB III und IV zu korrigieren.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Den immissionsschutzrechtlich nicht zulässigen Lärmpegelüberschreitungen gegenüber Gewerbelärm sollte privatrechtlich mit einer baulichen Abschirmung (Einhau- sung) der technischen Anlagen begegnet werden.</p> <p>Eine abschließende und umfassende Stellungnahme kann erst mit Vorlage des überarbeiteten Schallgutachtens und eines schlüssigen Schallschutzkonzeptes abgegeben werden.</p> <p>Dr. B. Freuß</p> 		<p>Mit dem Entwurf wurden je Baugebiet entsprechende Höhenfestsetzungen getroffen, die auch die Anforderungen des Lärmschutzes berücksichtigen. Die Mindestanzahl an Vollgeschossen bei den Baugebieten, die am dichtesten an der Lärmquelle liegen entspricht der maximalen Anzahl an Vollgeschossen der dahinter liegenden Bebauung, so dass eine Schutzwirkung gegeben ist Die Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung ergibt keinen Anlass zur Überarbeitung dieser Festsetzungen.</p> <p>Der übernommene Lärmpegelbereich wird entsprechend korrigiert.</p> <p>Der Hinweis auf eine bauliche Abschirmung der gewerblichen Schallquellen wird zur Kenntnis genommen. Die Hansestadt Rostock ist in diesem Sinne bereits tätig geworden. Auswirkungen auf den Bebauungsplan und seine Festsetzungen werden jedoch nicht gesehen.</p> <p>Der Hansestadt Rostock ist die Konfliktsituation hinsichtlich des Schallschutzes am vorliegenden Standort bekannt. Unter dem Aspekt der dringend notwendigen Bereitstellung von Wohnbauland in der Hansestadt Rostock wurden jedoch derartige Festsetzungen getroffen, die weitgehend gesunde Wohnverhältnisse sichern. Die sonstige Standortgunst spricht ebenfalls für eine zügige Umsetzung der Planung im vorgesehenen Sinne.</p>		


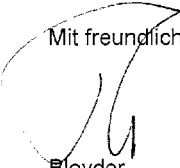
	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
8	Bauamt Abteilung Bauordnung	Schreiben vom 16.11.2015	Posteingang am 19.11.2015	Lfd. Seite 23
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>von: 60.13 16.11.2015 Sachb.: Frau Plessentin 0381 381 6343/ 0381 381 6903 kerstin.plessentin@rostock.de Gz. 60.13/63.40</p> <p>an: 61</p> <p>Aktenzeichen: 03438-15</p> <p>Vorhaben: Anforderung Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 08.W.170 "Thierfelderstraße"</p> <p>Bauort: Rostock, Thierfelderstr.</p> <p><u>hier:</u> Ihr Schreiben vom 21.10.2015</p> <p>Stellungnahme:</p> <p>zu Pkt. 2.1</p> <p>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) geändert durch Neufassung der LBauO M-V vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V NR. 19 S. 334 und 344 v. 30.10.2015)</p> <p>zu Pkt. 3.10</p> <p>In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA bis WA 5 ist das jeweils oberste Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss zulässig, das an mindestens 3 Gebäudeseiten über mindestens 2/3 der jeweiligen Seitenlänge um mindestens 1,50 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringt. Über den letzten festgesetzten Vollgeschossen sind keine weiteren Geschosse zulässig.</p> <p>Abweichend von § 6 Abs. 5 LBauO M-V beträgt die Tiefe der Abstandsflächen im Sondergebiet 0.2 H mindestens 3 m.</p> <p> Marion Heimhardt</p>		<p>Der Hinweis zur Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern wird zur Kenntnis genommen und die entsprechende Passage angepasst.</p> <p>Die Unterlagen zum Entwurf stammen vom August 2015 und konnten daher nur den damaligen Stand der Landesbauordnung berücksichtigen.</p> <p>Nun wird die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), berichtigt am 20.01.2016 (GVOBl. M-V S. 28/29), als Grundlage der Planung übernommen.</p> <p>Die Festsetzungen zur Gestaltung und zu den Abstandflächen werden in den Unterlagen zum Bebauungsplan entsprechend der Stellungnahme ergänzt.</p>		


	<p style="text-align: center;">HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
9	Bauamt Abteilung Bauverwaltung und Wohnungswesen	Schreiben vom 27.11.2015	Posteingang am 01.12.2015	Lfd. Seite 24
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>von: 60.2 über: 60 an: 61.3</p> <p style="text-align: right;">27.11.2015 Sachb. Frau Tessenow Tel.: -6033/FAX -6900 Gz. 60.23/60.31</p> <p>Bebauungsplan Nr. 08.W.170 „Thierfelderstraße“ Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Zum vorliegenden B-Plan-Entwurf mit Arbeitsstand vom 22.07.2015 wird der folgende Hinweis gegeben:</p> <p>Der ursprünglich in § 124 BauGB enthaltene Erschließungsvertrag ist durch den Gesetzgeber im Jahr 2013 in den § 11 BauGB aufgenommen und damit eindeutig als städtebaulicher Vertrag ausgewiesen worden.</p> <p>Dementsprechend wird empfohlen, in Punkt 7.2 der Begründung, auf den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Umsetzung der Planung zu verweisen.</p> <p>Aus der fachlichen Sicht von 60.2 ergeben sich keine weiteren Hinweise zum vorliegenden B-Plan-Entwurf.</p> <p><i>H. Liebau</i> Heidrun Liebau</p>		<p>Der Punkt 7.2. der Begründung wird entsprechend des Hinweises geändert.</p>		


	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
10	Bergamt Stralsund	Schreiben vom 25.11.2015	Posteingang am 26.11.2015	Lfd. Seite 25
STELLUNGNAHME		STELLUNGNAHME / ABWÄGUNG		
<div data-bbox="138 379 268 507">  </div> <div data-bbox="353 432 790 480"> <h2>Bergamt Stralsund</h2> </div> <div data-bbox="882 379 1008 523">  </div> <div data-bbox="138 534 683 675"> <p><small>Bergamt Stralsund Postfach 1138 - 18401 Stralsund</small></p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> </div> <div data-bbox="721 534 987 671"> <p>Bearb.: Herr Blietz</p> <p>Fon: 03831 / 61 21 41 Fax: 03831 / 61 21 12 Mail: O.Blietz@ba.mv-regierung.de www.bergamt-mv.de Reg.Nr. 3260/15 Az. 512/13003/443-15</p> </div> <div data-bbox="138 691 920 740"> <p>Ihr Zeichen / vom 10/21/2015 61.31/61.31.10 Mein Zeichen / vom Gü Telefon 61 21 41 Datum 11/25/2015</p> </div> <h3>BERGBAULICHE STELLUNGNAHME</h3> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme</p> <p>Bebauungsplan Nr. 08.W.170 "Thierfelderstraße" der Hansestadt Rostock</p> <p>befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung der bergfreien Bodenschätze Erdwärme und Sole im Feld Geothermiekamp Rostock Südstadt“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die e.contract GmbH & Co. KG, Strandstraße 95, 18055 Rostock.</p> <p>Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf (vgl. Boldt/Weller, BBergG, § 6 Rn. 13). Folglich steht die Erlaubnis dem Vorhaben nicht entgegen.</p> <p>Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine weiteren Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen und Glückauf Im Auftrag</p> <div data-bbox="168 1380 309 1449">  </div> <p>Olaf Blietz</p>		<p>Die Mitteilung der Lage des Bebauungsplangebiets innerhalb der Bergbauberechtigung "Erlaubnis zur Aufsuchung der bergfreien Bodenschätze und Sole im Feld Geothermiekamp in Rostock Südstadt" zugunsten der e.contract GmbH Co. KG. wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die erwähnte e.contract GmbH & Co. KG. hat keine Stellungnahme im Verfahren abgegeben.</p> <p>Auch aus Sicht der Hansestadt Rostock steht die Bergbauberechtigung dem Bebauungsplan nicht entgegen.</p> <p>Das Ausbleiben weiterer Einwände oder ergänzender Stellungnahmen wird zur Kenntnis genommen.</p>		

	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
11	Betrieb für Bau und Liegenschaften	Schreiben vom 23.11.2015	Posteingang am 25.11.2015	Lfd. Seite 26
STELLUNGNAHME		STELLUNGNAHME / ABWÄGUNG		
<p>Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern Geschäftsbereich Schwerin</p> <p> Mecklenburg Vorpommern </p> <p><small>Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern 19055 Schwerin, Werderstraße 4</small></p> <p>Hansestadt Rostock Der Oberbürgermeister Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft 18050 Rostock</p> <p><small>Bearbeitet von: Herr Portwich / Herr Petereit Telefon: 0381 469 87413 AZ: SN-B1028 -TÖB-05 -OM3/LB152 olaf.petereit@bbl-mv.de</small></p> <p style="text-align: right;">Rostock, 23.11.2015</p> <p>Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange im Bauleitverfahren nach § 4 BauGB</p> <p>hier: Entwurf zum Bebauungsplan Nr.: 08.WA.170 Wohngebiet „Thierfelder Straße“ der Hansestadt Rostock</p> <p>Ihr Schreiben (Az.: 61.31/61.31.10) vom 21.10.2015 mit Anlagen</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nach Prüfung der Unterlagen mache ich für die zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden und an das B-Plan-Gebiet angrenzenden Grundstücke folgende Bedenken gegen die vorgelegte Planung geltend:</p> <p>1. <u>Schallschutz</u></p> <p>Das Heranrücken der geplanten bis zu 5-geschossigen Wohnbebauung (WA 1.1, WA 1.2 und WA 2) in die unmittelbare Nähe des LALLF und der Universität Rostock, Fachbereich Chemie wird aufgrund der Geräuschemissionen und der besonderen Aufgaben des LALLF zu Konflikten führen, die ohne nicht hinnehmbare Nutzungseinschränkungen nicht lösbar sein werden.</p> <p>a. Bereits durch das Schallschutzgutachten (TÜV Nord Umweltschutz Az.: TUN-UBS-HRO vom 14.02.2014) werden erhebliche Beeinträchtigungen des Umfeldes durch die zurzeit vorhandenen Klima- und Lüftungsanlagen der Universität Rostock und des LALLF festgestellt. Erforderliche Schallschutzmaßnahmen werden nicht durch das Land finanziert.</p>		<p>Die Hansestadt Rostock hat die Problemlage hinsichtlich der Lärmimmissionen und der heranrückenden Wohnnutzung frühzeitig erkannt und die entsprechenden Untersuchungen durchführen lassen.</p> <p>Wenn auch von einer konflikthaltigen Situation auszugehen ist, werden jedoch ausreichende passive Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan getroffen, die eine Bewältigung der Probleme aufzeigt.</p> <p>Bezüglich der Minimierung der Beeinträchtigungen durch die technischen Anlagen des LALLF und der Universität Rostock werden auch Untersuchungen zu aktiven Schallschutzmaßnahmen an den Lärmquellen angestrebt, die jedoch nicht zu Lasten des Landes Mecklenburg-Vorpommern gehen werden.</p>		

	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch 11	Betrieb für Bau und Liegenschaften	Schreiben vom 23.11.2015	Posteingang am 25.11.2015	Lfd. Seite 27
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>b. Überdies können bauliche Veränderungen an den Gebäuden und deren technischer Ausstattung mit möglichen negativen Folgen für die Emissionswerte nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>c. Es erfolgen die Anlieferungen von Untersuchungsproben beim LALLF unregelmäßig und zu jeder Tag- und Nachtzeit, mit unterschiedlichsten, unter anderem mit großen Fahrzeugen. Die Zu- und Abfahrt kann nur über die Thierfelder Straße erfolgen.</p> <p>2. <u>Belastungen im Seuchen- bzw. Havariefall</u></p> <p>Bei Auftreten von Katastrophen bzw. Tierseuchen kommt es beim LALLF zu folgenden zusätzlichen Belastungen mit Auswirkungen auf das Umfeld:</p> <p>a. Durch die Lüftungs- und Kältetechnik in Form von Containeranlagen aufgestellter zusätzliche Labore kann es zu einer weiteren Erhöhung der Geräuschemissionen des LALLF kommen.</p> <p>b. Die Zahl der Transporte für Tierkadaver (Anlieferung, Entsorgung und Abtransport) nimmt stark zu.</p> <p>c. Beim Auftreten von Tierseuchen müssen die Mitarbeitenden ggf. in Vollschutzausrüstung arbeiten.</p> <p>d. Fahrzeuge müssen auf dem Landeseigenen Grundstück über Seuchenmatten fahren (Dekontaminierung), bevor sie dieses wieder verlassen dürfen.</p>		<p>Nach der Errichtung des Wohngebiets ist davon auszugehen, dass es keine Steigerung der Lärmimmissionen von den Einrichtungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern geben wird.</p> <p>Die unregelmäßige Anlieferung von Untersuchungsproben ist ein Bestandteil des öffentlichen Verkehrs und betrifft neben der Thierfelderstraße auch das sonstige Straßennetz der Hansestadt Rostock wie die Parkstraße und die Satower Straße. Besondere Belastungen sind aus diesen vergleichbaren Bereichen bislang nicht bekannt geworden.</p> <p>Dieser mögliche Fall der Beeinträchtigung ist bekannt. Aufgrund des seltenen Auftretens, das auch nicht zu prognostizieren ist, wird der Fall dieser möglichen Belastungen vernachlässigt. Eine temporäre Erhöhung der Geräuschemissionen ist zumutbar und führt zu keiner Änderung der Planung.</p> <p>Auch der seltene Fall des Auftretens von Transporten von Tierkadavern kann nicht prognostiziert werden und würde auch das sonstige Stadtgebiet mit vergleichbaren Wohnlagen betreffen.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass dieser Fall selten auftreten wird, weshalb die Auswirkungen zu vernachlässigen sind. Die Arbeit der Mitarbeiter in Vollschutzausrüstung ist nicht als Beeinträchtigung zu erkennen.</p> <p>Das temporäre Befahren von Seuchenmatten ist ebenfalls nicht als Beeinträchtigung zu erkennen und führt daher zu keiner Änderung der Planung.</p>		

	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch 11	Betrieb für Bau und Liegenschaften	Schreiben vom 23.11.2015	Posteingang am 25.11.2015	Lfd. Seite 28
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>3. <u>24 h - Sicherung der Zuwegungen für Transporte</u></p> <p>Für die Befahrbarkeit der Zuwegungen zum LALLF mit großen Fahrzeugen (z.B. Tieflader, Sattelzugmaschinen) sind die entsprechenden Radien (Kurven) der Fahrbahn auf dem öffentlichen Grund vorzuhalten.</p> <p>Aufgrund von erforderlichen Anfahrten von Lkw und Kränen (z.B. vor kurzem zum Tausch technischer Anlagen auf dem Dach) sind die Zufahrten zum LALLF entsprechend herzurichten.</p> <p>Die 24-stündige Einsatzbereitschaft erfordert die An- und Abfahrt über die Thierfelder Straße von Besuchern und Bediensteten des LALLF ein uneingeschränktes Freihalten der Zufahrt zu jeder Tag- und Nachtzeit.</p> <p>Die Universität Rostock und das Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V wurden durch den Betrieb für Bau und Liegenschaften mit den eingereichten Unterlagen beteiligt und das Ergebnis ist in dieser Stellungnahme eingeflossen.</p> <p>Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Plangeltungsbereich forst-, wasser- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden.</p> <p>Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, gem. § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Modernisierung der Liegenschaftsverwaltung des Landes M-V sowie des Staatlichen Hochbaus vom 17.12.2001 nicht zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundstücken sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Bleyder Leiter des Geschäftsbereichs Schwerin des BBL M-V</p>		<p>Die Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplans basieren auf einer qualifizierten verkehrsplanerischen Voruntersuchung. Dabei sind alle Anforderungen für den Verkehr auf öffentlichen städtischen Straßen berücksichtigt worden. Von daher sind alle Voraussetzungen gegeben, auch die Zuwegung zum LALLF mit großen Fahrzeugen, auch Kränen, sicherzustellen und auf öffentlichem Grund vorzuhalten.</p> <p>Die vorhandene und die geplante Thierfelderstraße verfügt als öffentliche Straße bereits über die notwendige Breite und die entsprechenden Radien. Daher kann keine Beeinträchtigung der verkehrlichen Anbindung des LALLF gesehen werden kann.</p> <p>Die Einbindung der Universität Rostock wird zur Kenntnis genommen und geht auch aus der dortigen Stellungnahme hervor.</p> <p>Aus einer Prüfung geht hervor, dass im Bebauungsplangebiet keine weiteren Landesflächen vorhanden sind. Daneben wurden alle weiteren relevanten Landesbehörden am Verfahren entsprechend beteiligt.</p> <p>Die Hansestadt Rostock geht davon aus, dass die vorgetragenen Bedenken der Sicherung der Position und der Belange der Einrichtungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern im an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Bereich dienen.</p> <p>Es wird seitens der Hansestadt Rostock aber auch davon ausgegangen, dass die erkennbaren, genehmigten und regelmäßig auftretenden Beeinträchtigungen aus dem Betrieb der Landeseinrichtungen angemessen ermittelt wurden und die Planung mit den Festsetzungen zum passiven Lärmschutz die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bebauungsplangebiet gesichert werden. Eine auch zukünftige Beeinträchtigung des Betriebs der Landeseinrichtungen wird daher in keiner Weise gesehen.</p>		

	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
12	Brandschutz und Rettungsamt	Schreiben vom 06.11.2015	Posteingang am 17.11.2015???	Lfd. Seite 29
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>von: 37.51-1 an: 61.31 Herr Maronde</p> <p style="text-align: right;">06.11.2015 Sachb. Herr Konarski, ☎ -6731547 Gz.37.51-1 /Az.37.31.04 Az.: g-281ko2015</p> <p>Brandschutztechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 08.W.170 „Thierfelderstraße“</p> <p>Nach <u>Einsichtnahme</u> in die eingereichten Unterlagen, wie z.B. Begründung (Entwurf: Stand 22.07.2015) mit Planzeichnung Teil A, wird auf Grundlage des § 20 (1) BrSchG M-V zum o.g. Bebauungsplan aus brandschutztechnischer Sicht zu nachfolgenden feuerwehrspezifischen Inhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 Anleiten bestimmter Stellen, - Einrichtungen der Brandbekämpfung, <p>wie folgt Stellung genommen.</p> <p>1. Anforderungen</p> <p>1.1 Die Straßenanbindungen, wie z.B. zwischen der Kobertstraße und Satower Straße, sowie die Kurvenradien innerhalb des Bebauungsgebietes müssen den Anforderungen der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ i.d.F. 2006 entsprechen. (siehe hierzu §§ 3 (1), 5 und 14 LBauO M-V)</p> <p>Anmerkung: Es wird davon ausgegangen, dass die Straßendurchfahrtsbreite an <u>jeder</u> Stelle mindestens 5,50m beträgt. Parkende PKW dürfen keine diesbezügliche Beeinträchtigungen darstellen.</p> <p>1.2 Die Erschließungsstraße für WA 1.1 und WA 1.2 ist mit einer Wendemöglichkeit für ein Fahrzeug der Feuerwehr (Drehleiter) auszustatten. (siehe hierzu §§ 3 (1), 5 und 14 LBauO M-V; „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ i.d.F. 2006)</p> <p>Begründung: Tiefe des Bebauungsgebietes Sicherstellung des 2. Rettungsweges über eine Drehleiter der Feuerwehr (Gebäudehöhe)</p>		<p>Die Stellungnahme aus brandschutztechnischer Sicht zu feuerwehrspezifischen Inhalten wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzungen des Entwurfs basieren auf einer qualifizierten verkehrsplanerischen Voruntersuchung der INROS LACKNER AG. Somit werden alle Anforderungen an Anlagen des öffentlichen Verkehrs erfüllt. Weitergehende Anforderungen für Fahrzeuge der Feuerwehr sind nicht bekannt.</p> <p>Die entsprechende Fahrbahnbreite wird an jeder Stelle des öffentlichen Verkehrsraums eingehalten. Die im Entwurf aufgeführten Straßenquerschnitte machen dies deutlich. Das unberechtigte Parken von Pkw kann mit den Mitteln der Bauleitplanung nicht verhindert werden und ist hier kein Gegenstand.</p> <p>Eine bauliche Nutzung in den Baugebieten WA 1.1 und WA 1.2 sowie auch WA 4 lässt die Anlage von privaten Erschließungsanlagen als notwendig und sinnvoll erscheinen. In die Begründung werden entsprechende Hinweise aufgenommen. Diese Anlagen werden daneben aber Gegenstand der entsprechenden Bauanträge sein und unterliegen daher der entsprechenden Einflussnahme.</p>		

	<p style="text-align: center;">HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
Noch 12	Brandschutz und Rettungsamt	Schreiben vom 06.11.2015	Posteingang am 17.11.2015???	Lfd. Seite 30
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>1.3 Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind gemäß Arbeitsblatt des DVGW W405 96 m³/h über 2 Stunden vorzuhalten. Der Fehlbetrag von 2 x 48m³ Löschwasser ist auf andere Weise (z.B. Löschwasserbehälter nach DIN 14230) sicherzustellen. Die Zufahrt zur Löschwasserentnahmestelle sowie Aufstellfläche für ein Fahrzeug der Feuerwehr (HLF) ist sicherzustellen. Weitere Einzelheiten hierzu sind zwingend im Vorfeld mit dem Brandschutz- und Rettungsamt, Abt. Vorbeugender Brandschutz, abzustimmen (Tel.: 6731547). (siehe hierzu §§ 3 und 14 LBauO M-V in Verbindung mit der „Richtlinie für Flächen der Feuerwehr“, DIN 4066 / 14210 / 14230, HE LBauO M-V - Pkt.5, Liste der Technischen Baubestimmungen - Anlage 7.4/1)</p> <p>Begründung: Im Umkreis des Bebauungsgebietes befinden sich nach Kenntnisstand des Brandschutz- und Rettungsamtes Rostock Löschwasser führende Trinkwasserleitungen, die maximal 48 m³ Löschwasser pro Stunde über 2 Stunden mitführen, so dass sich ein Fehlbetrag von insgesamt 96m³ Löschwasser ergibt.</p> <p>Pflege und Wartung der Löschwasserbevorratung (Zuständigkeiten) sind <u>rechtzeitig</u> im Vorfeld zu klären!</p> <p>2. Hinweise:</p> <p>2.1 Die Standorte der Unterflurhydranten sind mit dem Tief- und Hafenbauamt sowie dem Brandschutz- und Rettungsamt Rostock abzustimmen.</p> <p>2.2 Poller im Zuge von Feuerwehruzufahrten sind mit einer Feuerwehrschießung auszustatten.</p> <p>2.3 Die Sicherstellung des 2. Rettungsweges mittels Drehleiter der Feuerwehr in der Thierfelderstraße Waldbereich ist <u>von der öffentlichen Verkehrsfläche</u> aus auf Grund des Baugrenzabstandes nicht möglich. Gleiches gilt z.B. auch für WA 4 in Höhe Kobertstraße sowie zu errichtende Gebäudeaußenseiten, die dem Baugebiet zugewandt sind.</p> <p>2.4 Weiterführende Hinweise, die mit Errichtung einer Saugstelle in Anlehnung nach DIN 14210 (Löschwasserteiche) bzw. DIN 14230 (Löschwasserbehälter) zu beachten sind.</p> <p>2.4.1 Der für die Löschwasserentnahme notwendige Saugschacht bzw. Saugrohr muss sich außerhalb des Trümmerschattens von Gebäuden befinden.</p>		<p>Der Hinweis und seine Begründung werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Umsetzung der Planung wird die Errichtung eines Löschwasserbehälters gemäß DIN 14230 sichergestellt. Die dafür notwendige Fläche wird derzeit im Rahmen der Straßenverkehrsfläche im westlichen Bereich der Thierfelderstraße gesehen.</p> <p>In die Begründung werden die entsprechenden Hinweise aufgenommen.</p> <p>Die Pflege und Wartung der Löschwasserbevorratung ist kein Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung sondern mit der Errichtung im laufenden Betrieb zu regeln. Wenn ein Erschließungsträger existiert, wird dieser über diese Forderungen informiert.</p> <p>Der Hinweis auf die Standorte für Unterflurhydranten wird in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Die Anregung zu Pollern im Zuge von Feuerwehruzufahrten wird in die Begründung aufgenommen und ist ebenfalls kein Gegenstand der Bauleitplanung und wendet sich an die Vorhabenträger.</p> <p>Ebenso verhält es sich bei der Sicherstellung des 2. Rettungsweges mittels Drehleiter der Feuerwehr. Hier sind die Nachweise regelmäßig im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.</p> <p>Die Hinweise auf die Errichtung von Saugstellen gemäß DIN 14210 bzw. DIN 14230 wird ebenfalls in die Begründung aufgenommen.</p>		



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch 12

Brandschutz und Rettungsamt

Schreiben vom 06.11.2015

Posteingang am 17.11.2015???

Lfd. Seite 31

STELLUNGNAHME


ABWÄGUNG



- 2.4.2 Die normgerechte Ausführung ist mittels Fachunternehmererklärung zu führen.
- 2.4.3 Mit Fertigstellung der Löschwasservorhaltung hat eine Saugprobe zur Überprüfung der Funktionsfähigkeit mittels Tanklöschfahrzeug des Brandschutz- und Rettungsamtes Rostock zu erfolgen.
- 2.4.4 Saugstelle und Zufahrt sind entsprechend zu beschildern.
 - 2.4.4.1 Das Schild „**Feuerwehruzufahrt**“ steht an der Nahtstelle zwischen öffentlicher und privater Verkehrsfläche, muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar und amtlich gemacht sein (Hansestadt Rostock Der Oberbürgermeister).
Vor Ausführung ist Rücksprache mit dem Tief- und Hafenbauamt bezüglich der Einholung einer Schachtgenehmigung zu halten. Mit dem Stadtamt, Sachgebiet Verkehrsbehördliche Aufgaben, ist im Vorfeld die Örtlichkeit festzustellen (genauer Standort des Schildes).
 - 2.4.4.2 Nach Abschluss und Umsetzung dieser Maßnahmen hat der Eigentümer das Brandschutz- und Rettungsamt Rostock hierüber schriftlich in Kenntnis zu setzen. Im Anschluss erfolgt die **Amtlichmachung** der „Feuerwehruzufahrt“ durch Mitarbeiter des Brandschutz- und Rettungsamtes Rostock.
 - 2.4.4.3 Feuerwehraufstellflächen sind jeweils mit dem Schild „**Fläche für die Feuerwehr**“ auszuweisen.


Frank Konarski


Ebenso die weitergehenden Hinweise zur Errichtung zur Löschwasserbevorratung.


Die Hinweise zu Feuerwehruzufahrten und Feuerwehraufstellflächen werden in die Begründung übernommen.
Auswirkungen auf den vorliegenden Bebauungsplan werden nicht gesehen.
Die Nachweise sind in den Bauanträgen zu erbringen und mit der Errichtung der Bebauung zu realisieren.



	<p style="text-align: center;">HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
Noch 12	Brandschutz und Rettungsamt	Schreiben vom 16.11.2015	Posteingang am 16.11.2015	Lfd. Seite 32
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Ralph Maronde - Bebauungsplan Nr. 08.W.170 „Thierfelderstraße“</p> <hr/> <p>Von: Frank Konarski An: Maronde, Ralph Datum: 16.11.2015 14:19 Betreff: Bebauungsplan Nr. 08.W.170 „Thierfelderstraße“ Anlagen: gs281ko2015.pdf</p> <hr/> <p>Sehr geehrter Herr Maronde,</p> <p>es wird darum gebeten, nachfolgenden Hinweis zur brandschutztechnischen Stellungnahme g-281ko2015 vom 06.11.2015 insbesondere im Hinblick auf die Sicherstellung der Löschwasserversorgung als Unterpunkt bei der weiteren Wertung und Bearbeitung zu berücksichtigen.</p> <p>2.1.1 Die Löschwasser führende Trinkwasserleitung in der Kober- und Thierfelderstraße ist als Ringsystem auszubilden. Ein Hydrantenabstand von 100 untereinander darf nicht überschritten werden.</p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sicherstellung der Leistungsfähigkeit bei Entnahme von Löschwasser aus den erforderlichen Unterflurhydranten - Tiefe des Bebauungsgebietes SO, WA .1 und WA 1.2 <p>mfg</p> <p>Frank Konarski</p>		<p>Die Hinweise auf die Ausbildung der löschwasserführenden Trinkwasserleitung und die Abstände der Hydranten sowie deren Begründung werden in die Unterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>		


	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
13	BUND	Schreiben vom 11.11.2015	Posteingang am 11.11.2015	Lfd. Seite 33
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div data-bbox="398 375 752 491">  BUND FREUNDE DER ERDE </div> <p><u>BUND-Gruppe Rostock, Wismarsche Str. 3, 18057 Rostock</u></p> <p>Hansestadt Rostock Der Oberbürgermeister Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung & Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> <p>per Mail: Hartmut.Wiersch@rostock.de</p> <p>Betreff: Stellungnahme Entwurf B-Plan Nr. 08.W.170 "Thierfelderstraße"</p> <p>Sehr geehrter Herr Wiersch,</p> <p>der BUND Rostock gibt im Auftrag des BUND M-V folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Der BUND bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren. Rostock sieht sich derzeit einer starken Nachfrage nach Wohnraum gegenüber. Der BUND gibt einer innerstädtischen Lückenbebauung gegenüber einer Bebauung am bisher unbebauten Stadtrand dabei deutlich den Vorzug. Umringt von einer strukturarmen und übernutzten Agrarlandschaft gewinnt der bebaute Siedlungsraum mit vielfältigen Biotopstrukturen jedoch an naturschutzfachlicher Bedeutung für die biologische Vielfalt. Der BUND setzt sich daher grundsätzlich für eine innerstädtische Lückenbebauung mit standortgerechter Durchgrünung und damit dem Erhalt und der Schaffung wertvoller innerstädtischer Lebensräume für heimische Tiere und Pflanzen und Flächen, die der Erholung des Menschen dienen, ein.</p> <p>Im Plangebiet Nr. 08.W.170 "Thierfelderstraße" sollen bebaute Flächen, Grünflächen mit teils wertvollem Baumbestand und Waldflächen zugunsten einer allgemeinen Wohnbebauung weichen.</p> <p>Umwelt- und naturschutzfachliche Anforderungen des BUND:</p> <p>Öffentlichkeitsbeteiligung: Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im vorliegenden Verfahren begrüßen wir außerordentlich, empfehlen jedoch die Fortführung in Form einer erneuten öffentlichen OBR-Sitzung, auf der der aktuelle Stand der Planung noch einmal vorgestellt wird.</p>		<p>Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland BUND-Gruppe Rostock des BUND-Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern e.V. Wismarsche Str. 3 18057 Rostock Tel.: 0176 21311985 Vorsitzende: Markus Brost & Susanne Schumacher Absender dieses Schreibens: Susanne Schumacher</p> <p>Rostock, 11.11.2015</p> <p>Die Hansestadt Rostock teilt die nebenstehenden Hinweise zur Bevorzugung einer Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Jedoch wird sich bei dem steigenden Wohnraumbedarf eine Außenentwicklung auch in Zukunft nicht vollständig vermeiden lassen.</p> <p>Auch im Rahmen der hier vorgesehenen Innenentwicklung ist ein vollständiger Erhalt der bestehenden Grünstrukturen nicht möglich.</p> <p>Im Verlauf des weiteren Verfahrens wird es eine erneute öffentliche Sitzung des Ortsbeirats geben, auf der der abschließende Stand der Planung erläutert wird.</p>		


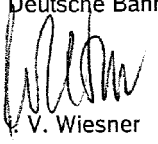

	<p style="text-align: center;">HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
Noch 13	BUND	Schreiben vom 11.11.2015	Posteingang am 11.11.2015	Lfd. Seite 34
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Tiefgaragen: Die Regelungen zum Einsatz von Tiefgaragen inklusive der Vorgaben für das Anlegen von Gründächern begrüßen wir sehr.</p> <p>Straßenbeleuchtung: LED sind energieeffizienter als moderne Natriumdampf-Hochdruckleuchten, reduzieren die Lichtverschmutzung und verursachen ab einer Laufzeit von 10 Jahren geringere Lebenshaltungskosten. Zudem ist die Anlockwirkung auf Insekten hier am geringsten. Die Regelung zum Einsatz von LED begrüßen wird daher ausdrücklich. Mit dem <i>Lotse Energieeffiziente Straßenbeleuchtung</i> bietet die Deutsche Energieagentur Kommunen bei der Modernisierung und Neuanschaffung ihrer Außenbeleuchtung ein Online-Tool für die Ist-Analyse, Planung und Finanzierung, Ausschreibung und Vergabe sowie Wartung.</p> <p>Ruhender Verkehr: Im Zuge des geplanten Wohngebietes für Junges & Modernes Wohnen sollte die Zahl der PKW-Stellplätze auf das Allernötigste beschränkt werden. Stattdessen sollten auf den öffentlichen Flächen ausreichend Abstellmöglichkeiten für (Elektro-) Fahrräder und Elektrofahrzeuge sowie einige Carsharing Stellplätze sichergestellt werden.</p> <p><u>Grünordnerische Inhalte & Artenschutz</u></p> <p>Die im B-Plan-Entwurf festgesetzten Baumpflanzungen sollten aus standortgerechten und heimischen Arten in Wildform bestehen. Neben ihren Funktionen als Schadstoff- und Staubfilter, Wasserspeicher sowie der abkühlenden Wirkung bei heißen Sommertemperaturen übernehmen nur heimische Wildformen die Lebensraumfunktion für heimische Tierarten. Das überwiegt die Vorteile einiger Zuchtformen und fremdländischer Gehölze, wie bspw. die Robustheit von <i>Pyrus calleryana</i> "Chanticleer". Die Regelungen zum maximalen Erhalt von Bestandsbäumen, zum Schutz während der Bauphase, zu den Pflanzbedingungen und zu den Nachpflanzungen bei Abgängigkeit begrüßen wir sehr.</p>		<p>Dir Zustimmung zu den Regelungen zu Tiefgaragen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Auffassung des BUND zur Verwendung von LED-Lampen wird durch die Hansestadt Rostock geteilt.</p> <p>Hinsichtlich der Zahl der Stellplätze sind die Hansestadt Rostock und die privaten Bauherren an die Bestimmungen des § 49 der Landesbauordnung M-V zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze sowie an die Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock gebunden. Da eine Nutzung für „junges und modernes Wohnen“ im B-Plan nicht geregelt werden kann und die Stadt darauf auch in der Umsetzung keinen abschließenden Einfluss hat, muss davon ausgegangen werden, dass eine „typische“, gemischte Nutzerstruktur entsteht. Der Straßenraum ist so bemessen, dass dort in der Umsetzung grundsätzlich auch Flächen zum Abstellen von (Elektro-) Fahrrädern oder Carsharing-Stellplätze möglich sind (z. B. im verkehrsberuhigten Bereich oder im westlichen Bereich).</p> <p>Die Anregungen zu den Empfehlungen der zu pflanzenden Bäume werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung der öffentlichen Flächen berücksichtigt. Die in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten stellen Empfehlungen dar und sind standortgerecht. Aufgrund des begrenzten Raumes in den Wohnstraßen sind mittelkronige Sorten der heimischen Baumarten gewählt worden. Die Chinesische Wildbirne war kein Gegenstand der Empfehlungen in den Hinweisen. Sie war in der Begründung aufgeführt und wird dort entfernt. Die Hinweise zu Bäumen im Teil B Text und die Darlegungen in der Begründung werden redaktionell in Übereinstimmung gebracht. Die Regelungen zum Baumerhalt, zum Schutz während der Bauphase und zum Nachpflanzen, werden beibehalten.</p>		



	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch 13	BUND	Schreiben vom 11.11.2015	Posteingang am 11.11.2015	Lfd. Seite 35
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Weitere Pflanzgebote sollten konkret die Anpflanzung heimischer Hecken und Bodendecker in Wildform festsetzen. Auch hier gilt, dass Zuchtformen und fremdländische Arten bei weitem nicht den ökologischen Nutzen von Wildformen erreichen.</p> <p>Grünflächen innerhalb der Wohngebiete sollten anteilig statt mit Landschaftsrasen mit einer standortgerechten Wildblumenmischung begrünt und einer 2-maligen Mahd pro Jahr gepflegt werden. Das Schnittgut sollte nach 3-5 Tagen entfernt werden. Das schafft ökologisch wertvolle und ästhetisch attraktive Grünflächen mit einem für die Stadt geringerem Pflegeaufwand. Bezugsquellen für heimisches Saatgut von Wildblumenwiesen und -säumen sind bspw. unter www.naturgarten.org zu finden.</p> <p>Zum Schutz von Boden und Grundwasser sowie der menschlichen Gesundheit sollten auf sämtlichen öffentlichen Grünflächen keine künstlichen Dünge- und Schädlingsbekämpfungsmittel (Bsp. Glyphosat) eingesetzt werden. Auf den Verkehrsflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz verzichtet werden.</p> <p>Die Regelungen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen begrüßen wir.</p>		<p>Die ausschließliche Verwendung heimischer Hecken und Bodendecker wird aufgrund der Größe und Wüchsigkeit der Wildformen mangels entsprechenden Flächenangebots im künftigen urbanen Wohngebiet als nicht praktikabel angesehen.</p> <p>Beim Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein urbanes Wohngebiet mit aufgrund der Einwohnerdichte voraussichtlich stark frequentierten Grünflächen. Dem entspricht die Anlage der Grünflächen als Landschaftsrasen. Eine Anlage von Wildblumenwiesen ist hinsichtlich der Akzeptanz bei der Einwohnerschaft auch nicht als gesichert anzusehen.</p> <p>Im Februar 2016 erfolgte auf Antrag der Bürgerschafts-Fraktion „Die Grünen“ eine Ämterabfrage über die Verwendung von Glyphosat. Befragt wurden die Ämter für Schule und Sport, Liegenschaften, das Umweltamt, das Forstamt, das Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege und der KOE. Alle befragten Ämter verneinten die Anwendung von Glyphosat oder anderer so genannter Unkrautbekämpfungsmittel. In der Hansestadt Rostock werden keine künstlichen Schädlingsbekämpfungsmittel bei der Pflege von öffentlichen Grünflächen verwendet. Künstliche Düngemittel werden nicht bei der Pflege öffentlicher Grünflächen in Wohngebieten verwendet. Eine punktuelle Anwendung erfolgt nur auf Flächen mit Pflegeklasse 1 (Saisonbepflanzung).</p> <p>Der Einsatz von Streusalz auf Verkehrsflächen erfolgt nur zur notwendigen Sicherstellung der Belange des Verkehrs.</p> <p>Die Regelungen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen erfolgten auf der Grundlage des Artenschutzfachbeitrages des Büros für ökologische Studien Dr. Brielmann und werden beibehalten.</p>		

	<p style="text-align: center;">HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
Noch 13	BUND	Schreiben vom 11.11.2015	Posteingang am 11.11.2015	Lfd. Seite 36
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p><u>Örtliche Bauvorschriften</u></p> <p>Dachbegrünung / Fassadenbegrünung: Mit der Versiegelung von Flächen gehen wichtige klimatische Funktionen des Bodens verloren. Mit Dachbegrünungen auf Dächern mit einer Neigung von 5-15 % sowie einer Begrünung von Fassaden können verlorene Funktionen wie die des Temperatenausgleichs, der Schadstoff- und Staubfiltration sowie der Speicherung von Niederschlägen kompensiert werden. Dach- und Fassadengrün bietet darüber hinaus weitere Vorteile: es mindert Lärm um bis zu 10 db und dient der Energieeinsparung. Im Winter können 10 % der Wärmeverluste und im Sommer eine Überhitzung des Dach- und Wohnraums vermieden werden. Gründächer verlängern außerdem die Lebensdauer von Dachabdichtungen und lassen sich mit Photovoltaik und Solarthermie gut kombinieren. Die Bebauung im Plangebiet wird auf Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 20° beschränkt und eignet sich daher hervorragend für eine Dachbegrünung. Im Hinblick auf die örtliche Lärmbelastung sollte diese mit einer Fassadenbegrünung kombiniert werden.</p> <p>Vorgärten: Die Vorschriften zur Anlage der Vorgärten sollten konkretisiert werden. Die Verwendung exotischer Bäume, Sträucher, Stauden und Gräser sollte im Hinblick auf Standort, Landschaftsbild und ökologischem Nutzen ausgenommen werden. Der Anteil der Grünflächen sollte auf 65% erhöht sowie eine anteilige Ausstattung mit Gehölzen vorgeschrieben werden. Zum Schutz von Boden und Grundwasser sowie der eigenen Gesundheit sollte auch hier eine Nutzung von künstlichen Dünge- und Schädlingsbekämpfungsmitteln untersagt sein. Die Nutzung von Streusalz sollte ebenfalls untersagt sein.</p> <p>Für die Berücksichtigung unserer Anregungen bedanken wir uns im Voraus. Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Susanne Schumacher Tel.: 0176 21311985 E-Mail: susanne.schumacher@bund.net</p> <p>BUND (Bund für Umwelt & Naturschutz Deutschland) Regionalgeschäftsstelle Rostock e.V. Waldemarstr. 20a 18057 Rostock Tel.: 0176 21311985 E-Mail: info@bund-rostock.de Internet: www.bund-rostock.de</p>		<p>Dachbegrünung wird in Verbindung mit der Anlage von Tiefgaragen festgesetzt (Festsetzung 2.1).</p> <p>Dachbegrünung auf Hausdächern ist aus Kostengründen (Herstellung und Wartung) nicht festgesetzt, um bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Zu vertreten ist dies u.a., da für dieses Wohngebiet die benachbarten Barnstorfer Anlagen entsprechendes ökologisches Potential darstellen.</p> <p>Von der Festsetzung einer Fassadenbegrünung wird im vorliegenden Fall mangels Pflegesicherheit, abgesehen, da ausschließlich die Errichtung von Geschosswohnungsbau geplant ist.</p> <p>Die Anregung zum Ausschluss der Verwendung exotischer Bäume, Sträucher, Stauden und Gräser wird aufgegriffen und eine entsprechende Ergänzung in den Festsetzungen im Teil B Text vorgenommen.</p> <p>Die Festsetzung 10.4 wird entsprechend der Anregung ergänzt. Es wird ein Begrünungsanteil von 65 % festgesetzt, der Gehölzanteil soll 10% betragen. Die Untersagung der Nutzung von künstlichen Dünge- und Schädlingsbekämpfungsmitteln wird ebenfalls in der Festsetzung 9.6 ergänzt.</p> <p>Die Nutzung von Streusalz auf privaten Flächen ist in der Hansestadt Rostock bereits per Straßenreinigungssatzung in der Fassung der 4. Änderung, bekanntgemacht am 24.09.2015 im Städtischen Anzeiger, Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, untersagt.</p> <p>Die Hinweise zu Gestaltung und Nutzung der Vorgärten werden somit weitgehend in die Planung aufgenommen und berücksichtigt.</p>		

	<p style="text-align: center;">HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
15	Deutsche Bahn AG; DB Immobilien, Region Ost	Schreiben vom 25.11.2015	Posteingang am 30.11.2015	Lfd. Seite 37
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div data-bbox="96 373 293 437">  Mobility Networks Logistics </div> <p>Deutsche Bahn AG • DB Immobilien, Caroline-Michaelis-Str. 5-11 • 10115 Berlin</p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Herr Maronde 18050 Rostock</p> <p style="text-align: right;">Deutsche Bahn AG DB Immobilien - Region Ost Eigentumsmanagement DB Immobilien, Caroline-Michaelis-Str. 5-11 10115 Berlin www.deutschebahn.com</p> <p style="text-align: right;">S1; S2; S25 bis Nordbahnhof U6 bis Naturkundemuseum M8 Sylvia Mangold Telefon 030-29757360 Telefax 030-29757245 sylvia.mangold@deutschebahn.com Zeichen FRI-O-L(A) Ma TÖB-BLN-15-4950</p> <p style="text-align: right;">25.11.2015</p> <p>Bebauungsplan Nr. 08.W.170 „Thierfelderstraße“ der Hansestadt Rostock Hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB AZ: 61.31/61.31.10</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, Sehr geehrter Herr Maronde,</p> <p>mit Schreiben vom 21.10.2015 haben Sie uns gebeten, zum Bebauungsplan 08.W.170 „Thierfelderstraße“ eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange abzugeben.</p> <p>Die DB Immobilien fungiert als Dienstleister innerhalb des DB Konzerns für immobilienrelevante Aufgaben.</p> <p>Die DB Netz AG stellt die Infrastruktur für den Bahnbetrieb zur Verfügung. Sie übernimmt damit diejenigen Aufgaben, die als Ausfluss der grundsätzlichen Bestimmungen Gemeinwohlcharakter haben. Dementsprechend ist die Deutsche Bahn AG, DB Netz AG, entsprechend den Beschlüssen zur Neuordnung im Bahnbereich und ihre Auswirkungen auf das Bauplanrecht, Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Grundsätzlich richtet sich das Interesse darauf, dass alle von der Deutschen Bahn AG im Einzugsbereich der Planverfahren wahrzunehmenden Belange prinzipiell Berücksichtigung finden.</p> <p>Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 08.W.170 „Thierfelderstraße“ der Hansestadt Rostock stellen wir aus Sicht der DB AG fest, dass sich gemäß der planerischen Darstellung der Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes <i>gewidmete Bahnflächen</i> der Bahnstrecke: (6921) Wismar - Rostock Hbf. im Bereich von km: 54,2 bis km: 54,45 bahnlinks im Verfahrensgebiet befinden.</p> <p>Es handelt sich hier um das Flurstück 4543/11 der Flur 10 des Flurbezirks II der Gemarkung Rostock das im Eigentum der DB AG befindet.</p>		<p>Die Darstellung der Aufgaben und Befugnisse der DB Immobilien wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis auf die Lage von bahngewidmeten Flächen der Bahnstrecke Wismar - Rostock. wird zur Kenntnis genommen.</p>		

	<p style="text-align: center;">HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
Noch 15	Deutsche Bahn AG; DB Immobilien, Region Ost	Schreiben vom 25.11.2015	Posteingang am 30.11.2015	Lfd. Seite 38
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Gemäß Eisenbahnneuordnungsgesetz -ENeuOG vom 27.12.1993 (BGGL. I S 2378) Artikel 1 §2- ist die Deutsche Bahn AG über die Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn verfügungsberechtigt. Es ist davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstückssteile, über die die Deutschen Bahn AG gemäß Artikel 1 § 22 ENeuOG verfügungsberechtigt ist, im allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck dienen und die entsprechenden baulichen Anlagen gemäß Artikel 5 § 18 ENeuOG als planfestgestellte Bahnanlage zu verstehen sind.</p> <p>Bevor überplante Bahnflächen einer anderen Nutzungsart zugeführt werden können, ist ein <i>Grunderwerb</i> von Flächen der DB AG zu tätigen.</p> <p>Diesem steht vom Grundsatz her nichts entgegen, jedoch ist Voraussetzung für die Durchführung des Grunderwerbs die <i>Einleitung eines Freistellungsverfahrens nach §23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)</i>, für das öffentliche Eisenbahnbetriebsgelände im Überbauungsbereich, beim zuständigen Eisenbahn-Bundesamt (EBA), Außenstelle Berlin, da die von der Überbauung betroffenen Grundstücke im Sinne des §4 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung zu den Betriebsanlagen (Bahnanlagen) der Eisenbahnen des Bundes gehören und somit dem Bahnbetrieb gewidmete Flächen sind.</p> <p>Die Beantragung der Freistellung von Flächen, die bisher zu Bahnbetriebszwecken benötigt wurden, beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA), Außenstelle Berlin ist durch einen Berechtigten zu tätigen.</p> <p>Antragsbefugt sind der Eigentümer des Grundstücks oder die Gemeinden, auf deren Gebiet sich die Bahngrundstücke befinden.</p> <p>Es wird auf die, vom EBA erlassene, Präsidialverfügung vom 31.10.2005 nebst Anlagen verwiesen, aus der entsprechende Informationen zum Freistellungsprozedere zu entnehmen sind.</p> <p>Ein offizieller Kaufantrag für den Grunderwerb, als Voraussetzung für den Wechsel der Planungshoheit, der in Anspruch zu nehmenden Flächen, ist zu richten an die:</p> <p style="margin-left: 40px;">Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Ost Caroline-Michaelis-Straße 5-11 10115 Berlin.</p>		<p>Auch nach hier vorliegenden Unterlagen befindet sich das Flurstück 4543/11 der Flur 10 des Flurbezirks II der Gemarkung Rostock im Eigentum der DB AG.</p> <p>Auch die Hansestadt Rostock geht davon aus, dass zur Sicherstellung der Erschließung des vorliegenden Bebauungsplangebiets ein Grunderwerb der betroffenen Flächen notwendig wird. Ein entsprechender Kaufantrag wurde zwischenzeitlich gestellt.</p> <p>Es wurden durch die Hansestadt Rostock die entsprechenden Schritte zur Einleitung eines Freistellungsverfahrens gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) beim zuständigen Eisenbahn-Bundesamt für die gewidmeten Bahnflächen eingeleitet.</p> <p>Die weiteren mitgereichten Hinweise zum Freistellungsprozedere werden dankend zur Kenntnis genommen.</p>		

	<p style="text-align: center;">HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
Noch 15	Deutsche Bahn AG; DB Immobilien, Region Ost	Schreiben vom 25.11.2015	Posteingang am 30.11.2015	Lfd. Seite 39
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Nach Eingang der Antragsunterlagen wird durch die DB Immobilien, vor Einleitung des Freistellungsverfahrens, noch ein Entbehrlichkeitsprüfungsverfahren für die in Anspruch zu nehmenden Flächen der DB AG durchgeführt.</p> <p>Damit wird sichergestellt, dass keine betriebsnotwendigen Kabel und Leitungen der DB AG überbaut werden bzw. sich auf den Veräußerungsflächen befinden.</p> <p>Nach getroffener Entscheidung durch das Eisenbahn-Bundesamt und erfolgten Kauf der betroffenen Bahnflächen steht einer Änderung der Nutzungsart grundsätzlich nichts mehr entgegen.</p> <p>Abschließend stellen wir fest, dass solange der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 08.W.170 „Thierfelderstraße“ der Hansestadt Rostock planfestgestellte, gewidmete Bahnflächen umfasst, die <i>Rechtskraft des o.g. Bebauungsplanes nicht gegeben ist.</i></p> <p>Die planfestgestellten und <i>gewidmeten Bahnanlagen</i> sind nachrichtlich als solche darzustellen. Sie unterliegen <i>nicht der Planungshoheit der Städte und Gemeinden.</i></p> <p>Hinweisen möchten Sie außerdem über Veränderungen im DB Konzern. Mit der am 30. August 2013 erfolgten Eintragung im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg wurde die DB Services Immobilien GmbH auf die Deutsche Bahn AG verschmolzen. Die DB Services Immobilien GmbH ist somit als eigenständiges Unternehmen erloschen. Unmittelbar anschließend erfolgte die Zusammenführung mit dem Sanierungsmanagement (FRS) zu der neuen Servicefunktion „DB Immobilien“. Die neue Firmierung lautet:</p> <p style="text-align: center;"><i>Deutsche Bahn AG</i> <i>DB Immobilien</i></p> <p>Wir bitten Sie, die neue Firmierung ab sofort in unserer Geschäftskorrespondenz zu verwenden und Ihre Stammdaten entsprechend zu ändern.</p> <p>Sollten Ihrerseits weitere Rückfragen bestehen, stehen wir Ihnen unter o.g. Rufnummer zur Verfügung. Bitte verwenden sie dazu unser Aktenzeichen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Deutsche Bahn AG</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  V. Wiesner </div> <div style="text-align: center;">  i. A. Mangold </div> </div>		<p>Die Modalitäten zum Umgang mit den Antragsunterlagen werden ebenfalls zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hansestadt Rostock ist bekannt, dass vor Abschluss des Erwerbs des Flurstücks und erfolgter Entwidmung der Fläche keine Rechtskraft des Bebauungsplans hergestellt werden kann.</p> <p>Die Widmung der Fläche ist bekannt und der Fakt wird im Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Die Widmung ändert aus Sicht der Stadt allerdings im Grundsatz nichts an ihren planerischen Absichten. Die Zielstellung besteht darin, eine Freistellung für die Fläche zu erlangen und die betreffende Fläche zu erwerben, um in diesem Bereich eine zu optimierende Anbindung der Kobertstraße an die Parkstraße realisieren zu können.</p> <p>Die Fläche wird im Geltungsbereich belassen und das Planungsziel festgesetzt. Ein In-kraft-Setzen der Satzung ist dann natürlich von der Erteilung der Freistellung abhängig und auch erst dann rechtlich möglich.</p> <p>Die Information über die neue Firmierung wird zur Kenntnis genommen und in die Stammdaten der Hansestadt Rostock aufgenommen.</p>		

	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
18	Deutsche Telekom Technik GmbH	Schreiben vom 13.11.2015	Posteingang am 17.11.2015	Lfd. Seite 40
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div data-bbox="78 375 224 454">  </div> <div data-bbox="772 399 1075 427"> ERLEBEN, WAS VERBINDET. </div> <p>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH 01059 Dresden</p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> <p>IHRE REFERENZEN 61.31/61.31.0 / Ihr Anschreiben vom 21.10.2015 UNSER ZEICHEN 236787-2015 / PTI 23 / PPB2 ANSPRECHPARTNER Michael Höhn TELEFONNUMMER +49 30 835379492 DATUM 13.11.2015 BETRIFFT Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 08.W.170 „Thierfelderstraße“ der Hansestadt Rostock</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die o. g. Planung haben wir keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.</p> <p>Im Planungsgebiet befinden sich bereits zahlreiche Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe Lageplan). Eine Beschädigung unserer Anlagen muss unbedingt ausgeschlossen werden, sie verbleiben in ihrem aktiven Betriebszustand.</p> <p>Wir bitten den Bauträger, sich im Falle einer eventuell notwendig werdenden Umverlegung von Telekommunikationsanlagen der Telekom mindestens 4 Monate vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom Technik GmbH, Niederlassung Ost, Ressort PTI 23 in 18198 Kritzmow, Biestower Weg 20 schriftlich in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Planung, Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.</p> <p>Wir werden zu gegebener Zeit zu der noch entstehenden Infrastruktur im Bebauungsplan detaillierte Stellungnahmen abgeben. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die</p>		<p>Das Ausbleiben grundsätzlicher Einwände oder Bedenken wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ebenso die Lage von zahlreichen Telekommunikationslinien der Telekom im Gebiet, die in ihrem aktiven Betriebszustand verbleiben müssen.</p> <p>Die Hinweise an den Bauträger werden in die Begründung aufgenommen und somit an ihn weitergeleitet.</p>		



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch 18

Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 13.11.2015

Posteingang am 17.11.2015

Lfd. Seite 41

STELLUNGNAHME

ABWÄGUNG

Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost, PTI 23 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Ansprechpartner in unserem Hause für eventuelle Rückfragen, Absprachen oder Koordinierungen bzw. eine Erschließungsvereinbarung ist der Fachreferent Herr Jens Bolsewig, telefonisch erreichbar unter 030-835379501 oder 0170-4592662 bzw. per Mail unter j.bolsewig@telekom.de. Benötigt würden in diesem Fall die Ausbauplanunterlagen (Parzellierungsplan, Straßenbaupläne usw.) in digitaler Form.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der zukünftigen Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die eventuelle Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern, eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB die Verkehrsflächen, die nicht als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet werden, als Flächen festgesetzt werden, die mit einem Leitungsrecht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, belastet werden.

Eigene Bauvorhaben der Telekom in dem genannten Bereich sind momentan nicht geplant.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. *Michael Stolt*



Michael Höhn



Anlagen: 1 Lageplan



Auch die nebenstehenden Hinweise werden zur Vervollständigung der Begründung herangezogen.


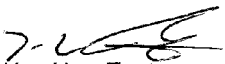

Die nebenstehenden Hinweise werden ebenfalls in die Begründung übernommen.


Die Anregung zur Festsetzung von Flächen die mit Leitungsrechten zugunsten der Telekom Deutschland GmbH zu belasten sind, kann aufgrund der derzeit nicht gegebenen Planungssicherheit nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden.


	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
19	Eisenbahn-Bundesamt	Schreiben vom 17.11.2015	Posteingang am 19.11.2015	Lfd. Seite 42
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div data-bbox="85 379 145 507">  </div> <div data-bbox="168 379 380 403">Eisenbahn-Bundesamt</div> <div data-bbox="660 379 1008 403">Außenstelle Hamburg/Schwerin</div> <div data-bbox="85 523 555 547"> <u>Eisenbahn-Bundesamt, Pestalozzistraße 1, 19053 Schwerin</u> </div> <div data-bbox="85 571 380 707"> Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock </div> <div data-bbox="660 483 1052 707"> Bearbeitung: Sabine Schulz Telefon: +49 (385) 7452-140 Telefax: +49 (385) 7452-5140 E-Mail: SchulzS@eba.bund.de sb1-hmb-swn@eba.bund.de Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de Datum: 17.11.2015 VMS-Nummer: 256039 </div> <div data-bbox="85 730 555 786"> Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben) 57140-571pt/009-2015#183 </div> <div data-bbox="85 802 689 938"> Betreff: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange Bebauungsplan Nr. 08.W.170 "Thierfelderstraße" Bezug: Az.: 61.31/61.31.10, Schreiben vom 21.10.2015 Anlagen: 0 </div> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>ich bedanke mich für die Beteiligung.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundes-eisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berührt.</p> <p>Das Plangebiet grenzt im Süden an die Bahnstrecke Wismar-Rostock.</p> <p>Dass eisenbahnrechtlich zweckbestimmte Flächen überplant werden, ist nicht zu erkennen.</p> <p>Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz, die Auswirkungen auf den B-Plan haben könnten, sind beim Eisenbahn-Bundesamt nicht anhängig. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen insoweit grundsätzlich keine Bedenken.</p>		<p>Nach eigener Kenntnis und gemäß der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien befindet sich das Flurstück 4543/11 der Flur 10 des Flurbezirks II der Gemarkung Rostock im Eigentum der DB AG und ist daher noch eine eisenbahnrechtlich zweckbestimmte Fläche. Die Hansestadt Rostock wird die entsprechenden Verfahren zur Endwidmung und zum Erwerb einleiten.</p> <p>Das Ausbleiben grundsätzlicher Bedenken wird zur Kenntnis genommen.</p>		


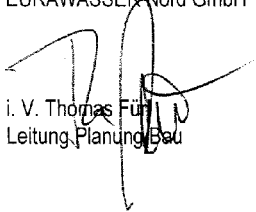

	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
	Noch 19	Eisenbahn-Bundesamt	Schreiben vom 17.11.2015	Posteingang am 19.11.2015
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Die Festsetzung von Wohngebieten an Bahnstrecken löst in der Regel Lärmschutzmaßnahmen aus. Unter Teil B Punkt 5.5 werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Rein vorsorglich weise ich darauf hin, dass gegen den Betreiber der Eisenbahninfrastruktur (DB Netz AG) keine Abwehransprüche geltend gemacht werden können. Gleiches gilt für Erschütterungswirkungen aus dem Bahnbetrieb.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen oder der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen (koordinierende Stelle: DB Immobilien Region Ost, Caroline-Michaelis-Str. 5-11, 10115 Berlin) empfohlen, soweit sie nicht bereits stattfinden.</p> <p>Freundliche Grüße Im Auftrag</p> <p> Schulz</p>		<p>Die möglichen Lärmbelastungen aus dem Bahnbetrieb wurden in einem schalltechnischen Gutachten ermittelt und die entsprechenden Maßnahmen zum Schutz davor als Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Der Hinweis auf die Problematik der Erschütterungen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die DB Immobilien, Region Ost, wurde ebenfalls beteiligt. Die Stellungnahme wird geprüft und entsprechend berücksichtigt.</p>		


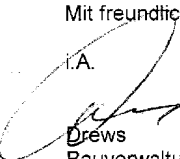

	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
20	E.DIS AG	Schreiben vom 16.11.2015	Posteingang am 19.11.2015	Lfd. Seite 44
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div data-bbox="85 375 371 475">  </div> <div data-bbox="85 502 537 526"> <p>E.DIS AG · Langewahler Straße 60 · 15517 Fürstenwalde/Spree</p> </div> <div data-bbox="85 550 584 762"> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Herrn Maronde Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> </div> <div data-bbox="85 818 481 853"> <p>Neubukow, 16. November 2015</p> </div> <div data-bbox="85 890 743 997"> <p>Bebauungsplan Nr. 08.W.170 "Thierfelderstraße" Ihr Schreiben vom 21. Oktober 2015 Reg.-Nr.: Plu/15/48</p> </div> <div data-bbox="85 1023 878 1289"> <p>Sehr geehrter Herr Maronde, gegen die o.g. Planung bestehen unsererseits keine Bedenken. Im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen der E.DIS AG. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen</p> </div> <div data-bbox="85 1327 217 1361"> <p>E.DIS AG</p> </div> <div data-bbox="85 1418 288 1503"> <p><i>Raik Bessert</i> Raik Bessert</p> </div> <div data-bbox="353 1434 636 1503"> <p><i>Karl-Heinz Schurr</i> Karl-Heinz Schurr</p> </div>		<div data-bbox="804 375 1061 603"> <p>E.DIS AG Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern Betrieb Verteilnetze Ostseeküste Am Stellwerk 12 18233 Neubukow www.e-dis.de</p> </div> <div data-bbox="804 635 965 746"> <p>Postanschrift Neubukow Am Stellwerk 12 18233 Neubukow</p> </div> <div data-bbox="804 778 972 917"> <p>Karl-Heinz Schurr T 038294 75-241 T 038294 75-206 karl-heinz.schurr @e-dis.de</p> </div> <div data-bbox="804 949 1068 975"> <p>Unser Zeichen NR-M-O-Schu</p> </div> <div data-bbox="1108 1070 2161 1173"> <p>Das Ausbleiben von Bedenken und die Mitteilung davon, dass sich keine Anlagen der E.DIS AG im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden, werden zur Kenntnis genommen.</p> </div>		



	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
22	Handelsverband Nord	Schreiben vom 16.11.2015	Posteingang am 17.11.2015	Lfd. Seite 45
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Geschäftsstelle Rostock</p> <p>Handelsverband Nord – Kröpeliner Str. 92 – 18055 Rostock</p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Herrn Maronde Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> <p>Bebauungsplan Nr. 08.W.170 „Thierfelderstraße“ hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrter Herr Maronde,</p> <p>wir danken für die Möglichkeit, uns am B-Plan-Vorhaben zu beteiligen und äußern zu dürfen.</p> <p>Nach Durchsicht der Unterlagen stellen wir fest, dass die Art der baulichen Nutzung auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässt. Angesichts der Größe des als allgemeines Wohngebiet beschriebenen B-Plan-Gebietes regen wir an, Einzelhandel entweder ganz auszuschließen oder aber in der Größe zum Wohngebiet passend quadratmetermäßig zu begrenzen. Wir gehen diesseits davon aus, dass der in unmittelbarer Nähe befindliche LIDL die Aufgabe als Nahversorger für das B-Plan-Gebiet Nr. 08.W.170 ansonsten übernehmen kann.</p> <p>Weitere Einwände bestehen unsererseits nicht.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Kay-Uwe Teetz Geschäftsführer</p>		 <p>Handelsverband Nord Hamburg • Schleswig-Holstein Mecklenburg-Vorpommern</p> <p>Bitte beachten Sie unsere Namensänderung! 16.11.2015 GSt-HRo/-te/ks</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten ist eine Größenbegrenzung von Einzelhandelsbetrieben bereits gegeben. Gemäß § 11 Sonstige Sondergebiete Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Begrenzung der Großflächigkeit erfolgt in der BauNVO durch eine Geschoßfläche von 1200 m². In der geübten auch juristischen Praxis entspricht dies einer Verkaufsfläche von maximal 800 m².</p> <p>Die Hansestadt Rostock wird die Zulässigkeit von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden auf das östliche Baufeld im Baugebiet WA 4 begrenzen. Damit soll vermieden werden, dass Läden im hinteren Bereich des Plangebietes errichtet werden. Da entsprechende Läden auf Grund der geringen Größe des Plangebietes, voraussichtlich eine Wirkung haben werden, die über die Gebietsgrenzen hinausgehen, sollen diese auf den Randbereich beschränkt werden, wo ein Zugang leichter möglich ist.</p> <p>Daneben ist die Hansestadt Rostock als Eigentümer weiter Teile der Flächen im Bebauungsplangebiet in der Lage eine Ansiedlung von unerwünschten Einzelhandelseinrichtungen zu steuern.</p>		



	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
23	EURAWASSER Nord GmbH	Schreiben vom 07.12.2015	Posteingang am 09.12.2015	Lfd. Seite 46
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>EURAWASSER Nord GmbH • Carl-Hopp-Str. 1 • 18069 Rostock</p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> <p>Bebauungsplan Nr. 08.WA.170 „Thierfelderstraße“ Entwurf</p> <p>Veronika Piwko Projektplanung T +49 381 8072-505 F +49 381 8072-502 v.piwko@eurawasser.de</p> <p>Rostock, 07.12.2015</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zum o.g. Vorhaben haben wir grundsätzliche Bedenken. Schon in der Begründung zum Bebauungsplan unter Pkt. 2.2.3 und 3.5 wird dargelegt, dass aufgrund einer bereits früheren vorhandenen Bebauung die Voraussetzung zur Erschließung mit allen Medien grundsätzlich gegeben ist. Dieses können wir nicht bestätigen. Die vorhandenen Netze entsprechen nicht den Anforderungen für die jetzt geplanten Neubebauungen. Weiterhin wird insbesondere im nördlichen Planbereich die Straße verlegt, so dass die Medien der Ver- und Entsorgung neu geordnet werden müssen.</p> <p>Im Einzelnen: Die innere Erschließung der Trinkwasserversorgung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Trinkwasserbereitstellung erfolgt aus der Druckzone des Wasserwerkes Rostock. Die Geländehöhe steigt innerhalb des Plangebietes von ca. 26 m auf 36,2 m an und stellt einen Hochpunkt innerhalb der Versorgungszone da. Der Mindestversorgungsdruck im Versorgungsbereich liegt im Durchschnitt bei 2,9 bar. Dieser Versorgungsdruck deckt den üblichen Bedarf einer Bebauung mit Erdgeschoss und zwei Obergeschossen. Laut Bebauungsplan ist eine Bebauung bis fünf Vollgeschossen zulässig. Wir weisen darauf hin, dass der Bauherr selbst die Voraussetzung für einen ausreichenden Druck zu schaffen hat. Der Einbau einer privaten Druckerhöhungsanlage ist bei dieser Bebauung unumgänglich.</p> <p>Dem Mitführen von Löschwasser im öffentlichen Trinkwassernetz wird nur dann zugestimmt, wenn keine anderen Möglichkeiten der Löschwasserbereitstellung bestehen und die dadurch notwendigen Leitungsdimensionierungen zu keinen Qualitätsbeeinträchtigungen führen. Auf Grund der Lage des Plangebietes ist maximal eine Löschwassermenge in Höhe von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden realisierbar. Es ist ein durchgehender Trinkwasserversorgungsring mit Löschwasser in DN 200 mit Anschluss an die Trinkwasserleitung DN 150 GG in der Graf-Lippe-Straße und DN 200 GG in der Satower Straße herzustellen.</p>		<p>Die Hansestadt Rostock geht auch weiterhin davon aus, dass die Versorgungsmöglichkeiten mit allen stadttechnischen Medien am vorliegenden Standort grundsätzlich gegeben sind.</p> <p>In der Begründung wurde allerdings auch klargestellt, dass Teile dieser Anlagen und Netze nicht den Anforderungen bei einer Neubebauung entsprechen und demgemäß teilweise erneuert und umverlegt werden müssen.</p> <p>Aufgrund der erkennbar problematischen Lage hinsichtlich der Wasserver- und entsorgung wurde begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Erschließungskonzeption zur Regen- und Schmutzwasserableitung, zurr Trinkwasser- und Löschwasserversorgung durch ein entsprechend qualifiziertes Fachplanungsbüro erarbeitet.</p> <p>In dieser Erschließungskonzeption wurden die einzelnen Möglichkeiten der Ver- und Entsorgung untersucht und Lösungsansätze in Varianten dargestellt.</p> <p>Danach ist die Trinkwasserversorgung gut realisierbar, wenngleich aufgrund der Drucksituation im Rahmen der Privaterschließung entsprechende Maßnahmen zur Sicherstellung des notwendigen Wasserversorgungsdrucks in den oberen Geschossen zu ergreifen sind.</p> <p>Die Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserbereitstellung ist nur über ein zusätzliches Becken im Bebauungsplangebiet wirtschaftlich möglich.</p>		


	<p style="text-align: center;">HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
Noch 23	EURAWASSER Nord GmbH	Schreiben vom 07.12.2015	Posteingang am 09.12.2015	Lfd. Seite 47
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Das Plangebiet ist im Trennsystem zu erschließen. Die dafür notwendigen Kanäle sind neu zu errichten. Das anfallende Schmutzwasser ist dem Schmutzwassersammler DN 400 B in der Parkstraße zuzuleiten. Ist die Errichtung eines Abwasserpumpwerkes notwendig, ist bei der Standortwahl darauf zu achten, dass es bei den angrenzenden und geplanten Wohnbebauungen zu keiner Geruchs- und Geräuschbelästigung kommt. Dieses gilt auch bei der Anordnung von Druckunterbrecherschächten.</p> <p>Die öffentlichen Mischwassersysteme in der näheren Umgebung des geplanten Gebietes sind ausgelastet. Eine Einleitung von zusätzlichem Niederschlagswasser ist nicht möglich. Laut der Begründung zum Bebauungsplan kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bis zu einer Obergrenze von maximal 0,8 überschritten werden. Durch diese Oberflächenversiegelung ist eine entsprechende Niederschlagswassermenge in eine vorhandene oder zu schaffende Vorflut abzuleiten. Unter Federführung des Umweltamtes der Hansestadt Rostock arbeitet eine Arbeitsgruppe Generalentwässerungsplanung. Es bestehen schon Überlegungen zum Aufbau einer Entwässerungsleitachse Hasenbäk-Röper-Warnow. Mit einer Umsetzung des Projektes ist eine Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet realistisch. Dabei ist das Niederschlagswasser nördlich der Straßenbahn in die Senke bzw. ein neu zu schaffendes Becken als Rückhaltung zwischen zu speichern.</p> <p>Der Mischwassersammler Ei 800/1200 B, der heute im Seitenbereich verläuft, wird zukünftig voraussichtlich im Straßenraum liegen. Die ausreichende Tragfähigkeit des genannten Sammlers ist im Rahmen der Straßenplanung zu prüfen und nachzuweisen.</p>		<p>Die Hinweise zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers werden zur Kenntnis genommen und zur Vervollständigung der Begründung herangezogen. Die Schmutzwasserentsorgung kann im Freigefälle wirtschaftlich an die vorhandenen Kanäle des öffentlichen Netzes angebunden werden.</p> <p>Die Auslastung der in der Umgebung vorhandenen Mischwassersysteme ist hier bekannt. Für die Regenwasserentsorgung erscheint nur eine gebietsübergreifende und komplexe Lösung nachhaltig. Jedoch ist bei einer entsprechenden Rückhaltung im Gebiet, z.B. durch Staukanäle, eine lediglich gebietsorientierte zeitnahe Lösung ebenso möglich. Die Ergebnisse der Arbeitsgruppe Generalentwässerungsplanung sollen langfristige Entsorgungsmöglichkeiten entwickeln, die zu einer nachhaltigen und sicheren Lösung der Entwässerungssituation im vorliegenden Stadtgebiet beitragen. Eine ausschließliche Kopplung an die Entwässerungsplanung für das vorliegende Bebauungsplangebiet wird nicht mitgetragen.</p>		

	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
Noch 23	EURAWASSER Nord GmbH	Schreiben vom 07.12.2015	Posteingang am 09.12.2015	Lfd. Seite 48
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>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.</p> <p>In der Anlage übergeben wir Ihnen den öffentlichen Bestand der Ver- und Entsorgung des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes.</p> <p>Sollten sich aus Ihrer Sicht noch Fragen ergeben, so stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>EURAWASSER Nord GmbH</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  i. V. Thomas Füh Leitung Planung Bau </div> <div style="text-align: center;">  i. V. Thomas Köller Leitung Projektplanung </div> </div> <p>Anlage: 1 x Bestand Wasser/Abwasser</p>		<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Vervollständigung der Begründung herangezogen.</p>		



	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>											
24	Gemeinde Kritzmow; Amt „Warnow-West“	Schreiben vom 26.11.2015	Posteingang am 01.12.2015	Lfd. Seite 49								
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG										
<p>AMT WARNOW WEST</p> <p>Der Amtsvorsteher</p> <p>Fachbereich Bauverwaltung für die Gemeinden Kritzmow und Papendorf</p> <p><u>Amt Warnow-West · Schulweg 1a · 18198 Kritzmow</u></p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Frau Monika Fritsche Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> <table border="0"> <tr> <td>Ansprechpartner</td> <td>E-Mail-Adresse</td> <td>Durchwahl</td> <td>Kritzmow</td> </tr> <tr> <td>Herr Drews</td> <td>j.drews@warnow-west.de</td> <td>038207-63343</td> <td>26.11.2015</td> </tr> </table> <p>Bebauungsplan Nr. 08.W. 17 „Thierfelderstraße“ hier: Beteiligung der Nachbargemeinden mein Zeichen : III 111, Bauverwaltung</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Fritsche,</p> <p>die Gemeinden Kritzmow und Papendorf haben keine Anregungen oder Hinweise zu den angegebenen Planungsinhalten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i.A.  Drews Bauverwaltung</p>		Ansprechpartner	E-Mail-Adresse	Durchwahl	Kritzmow	Herr Drews	j.drews@warnow-west.de	038207-63343	26.11.2015	<div data-bbox="929 391 1075 606">  </div> <div data-bbox="929 662 1086 821"> <p>Schulweg 1a 18198 Kritzmow</p> <p>Telefon 038207 633-0 Telefax 038207 633-29</p> <p>E-Mail: amt@warnow-west.de www.amt-warnow-west.de</p> </div> <div data-bbox="929 885 1041 1228"> <p>Öffnungszeiten</p> <p>Montag 08:00 – 12:00 Uhr außer Bauverwaltung</p> <p>Dienstag 08:00 – 12:00 Uhr 13:00 – 16:00 Uhr</p> <p>Donnerstag 08:00 – 12:00 Uhr 13:00 – 18:00 Uhr</p> <p>Freitag 08:00 – 12:00 Uhr außer Bauverwaltung</p> </div> <p>Das Ausbleiben von Anregungen und Hinweisen seitens der Gemeinden Kritzmow und Papendorf wird zur Kenntnis genommen.</p>		
Ansprechpartner	E-Mail-Adresse	Durchwahl	Kritzmow									
Herr Drews	j.drews@warnow-west.de	038207-63343	26.11.2015									


	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
26	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Schreiben vom 27.11.2015	Posteingang am 01.12.2015	Lfd. Seite 50
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div data-bbox="78 379 331 459">  Mit der Power von Kabel Deutschland </div> <div data-bbox="78 491 338 533"> Vodafone Kabel Deutschland GmbH Eckdrift 81 · 19061 Schwerin </div> <div data-bbox="78 560 342 639"> Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung Holbeinplatz 14 </div> <div data-bbox="78 667 239 695"> 18069 Rostock </div> <div data-bbox="78 746 497 847"> Kontakt: Planung Schwerin Telefon: 0385/59266-0 Fax: 0385/59266-69 E-Mail: PlanungNE3Schwerin@kabeldeutschland.de Datum: 11/27/2015 </div> <div data-bbox="78 874 974 930"> Rostock, Thierfelder Straße, Bebauungsplan Nr. 08.W.170, Stellungnahme Nr.: S38327; Ihre Referenzen: Herr Maronde Zeichen: 61.31/61.31.10 </div> <div data-bbox="78 954 629 1037"> Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 10/26/2015. </div> <div data-bbox="78 1061 1075 1254"> 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. </div> <div data-bbox="78 1278 338 1307"> Mit freundlichen Grüßen </div> <div data-bbox="78 1331 878 1361"> Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig. </div> <div data-bbox="78 1385 714 1442"> Anlagen 2 Lageplan/-pläne, Kabelschutzanweisung Stand März 2013 </div>		<div data-bbox="1108 1070 2161 1139"> Die Mitteilung von der Lage von Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland im Bebauungsplangebiet wird zur Kenntnis genommen. </div> <div data-bbox="1108 1174 2161 1275"> Die Hinweise zum Umgang mit den vorhandenen Anlagen und die Modalitäten bei einer notwendigen Umverlegung werden in die Begründung aufgenommen und sind entsprechend zu berücksichtigen. </div>		

	<p style="text-align: center;">HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
27	Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt	Schreiben vom 13.11.2015	Posteingang am 17.11.2015	Lfd. Seite 51
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>von: 62</p> <p style="text-align: right;">2015-11-13 Sachb.: Cornelia Kunert Tel.: -6479 Gz.: 62.32-1</p> <p>an: 61</p> <p>Vorprüfung Bebauungsplans Nr. 08.W.170 „Thierfelderstraße“ hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Bei der Überprüfung des B-Plan Entwurfes ist folgendes aufgefallen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Flurstück 4543/12 ist nicht mehr aktuell, es wurde in die Flurstücke 4543/13; 4543/14 und 4543/15 zerlegt. - Der Geltungsbereich umfasst teilweise die Flurstücke 4543/13 und 4543/14. Das Flurstück 4543/15 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. - Auf dem Flurstück 4543/14 liegen 9 Garagenstellflächenverträge. <p style="text-align: right;">  Andreas Adler </p>		<p>Die Hinweise zur Planung werden zur Kenntnis genommen und die Angaben zu den Flurstücken aktualisiert und korrigiert. Es sind zwischenzeitlich weitere Zerlegungen erfolgt.</p> <p>Die Hinweise zu den Garagenstellflächenverträgen werden ebenfalls zur Kenntnis genommen.</p>		


	<p style="text-align: center;">HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
29	Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung 5, Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Rostock	Schreiben vom 18.11.2015	Posteingang am 18.11.2015	Lfd. Seite 52
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern Abteilung 5 - Arbeitsschutz und technische Sicherheit - Rostock</p> <p><small>Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern Erich-Schlesinger-Str. 35, 18059 Rostock</small></p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> <p>Ihr Schreiben vom: 21.10.2015, AZ:</p> <p>Eingereichte Unterlagen: B-Plan Nr.: 08.W.170 Gemeinde: Rostock Plangebiet: Tierfelderstraße</p> <p>Stellungnahme</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>von Seiten des Landesamtes für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern (LAGuS M-V), Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit Rostock werden folgende Hinweise gegeben</p> <p>Bauvorhaben Vorankündigung</p> <p>Bauvorhaben / Bautätigkeiten im Rahmen dieses B-Planes, sind gemäß §2(2) Baustellenverordnung (BaustellV) dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle mittels einer Vorankündigung zu übermitteln, die mindestens die Angaben nach Anhang I der BaustellV enthält.</p> <p>Zu Altlasten</p> <p>wurden im vorliegenden B-Plan - für den Fall des Auffindens - Hinweise gegeben. In diesem Zusammenhang erfolgen weitere / ergänzende Hinweise aus der Zuständigkeit und Sicht des Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock</p>		<div data-bbox="804 437 934 572" data-label="Image"> </div> <p>bearbeitet von: Herrn Steffen Telefon: (0381) 331 - 59206 E-Mail: hartmut.steffen@lagus.mv-regierung.de Az: LAGuS5021-4-23723-4-2015 Rostock, 18.11.2015</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>		



	<p style="text-align: center;">HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
<p>Noch 29</p>	<p>Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung 5, Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Rostock</p>	<p>Schreiben vom 18.11.2015</p>	<p>Posteingang am 18.11.2015</p>	<p>Lfd. Seite 53</p>
<p style="text-align: center;">STELLUNGNAHME</p>		<p style="text-align: center;">ABWÄGUNG</p>		
<p>Kontaminierte Bereiche</p> <p>Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche - im Sinne des Gefahrstoffrechts - festgestellt werden, sind diese dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) umgehend anzuzeigen. GefStoffV § 18 (2), (3) i. V. m. TRGS 524 - Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen -</p> <p>Kampfmittelbelastungen</p> <p>Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittelbelastungen festgestellt werden, dürfen weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach §7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden, bzw. legt der Staatliche Munitionsbergungsdienst MV (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-Yorck-Str. 6, 19061 Schwerin) die weitere Vorgehensweise fest.</p> <p>Asbestbelastungen</p> <p>Sollten Asbestbelastungen vorgefunden werden, darf die Beseitigung nur durch Fachbetriebe - unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) - erfolgen. Diese Arbeiten sind dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen. GefStoffV § 8 Abs. 8 i. V. m. Anh. I Nr. 2.4.2. und TRGS 519 Nr. 3.2 (1)</p> <p>Im Auftrag</p> <p> H. Steffen</p> <p style="text-align: right;">Verteiler: Behörde (mit Anlg.) z. d. Akten</p>		<p>Die mitgereichten Hinweise zu Bauvorhaben / Vorankündigungen, Altlasten, kontaminierten Bereichen, Kampfmittelbelastungen und Asbestbelastungen werden zur Vervollständigung der Begründung verwendet.</p>		



	<p style="text-align: center;">HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
30	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Archäologie und Denkmalpflege	Schreiben vom 28.10.2015	Posteingang am 29.10.2015	Lfd. Seite 54
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern – Archäologie und Denkmalpflege –</p> <p><small>Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Postfach 11 12 52 19011 Schwerin</small></p> <hr/> <p>Hansestadt Rostock Der Oberbürgermeister Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> <p>Bebauungsplan Nr. 08.WA.170 "Thierfelderstraße" der Hansestadt Rostock, hier: Behördenbeteiligung, Status Entwurf, Stand 22.07.2015 Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in der vorliegenden Planung werden die Belange der Baudenkmalpflege und Bodendenkmalpflege berücksichtigt.</p> <p>Weitere Anregungen werden nicht gegeben.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>gez. Dr. Detlef Jantzen Landesarchäologe</p> <p style="text-align: center;">Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: center;">  <p>Ihr Schreiben: 21.10.2015</p> <p>Ihr Zeichen: 61.31/61.31.10</p> <p>Bearbeitet von: Bauleitplanung Telefon: 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling 0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack 0385/5 88 79 - 313 Hr. Gurny</p> <p>Mein Zeichen: 01-2-HRO/Rostock, Hansestadt-08.WA.170-01 (Bitte immer angeben!)</p> <p>Schwerin, den 28.10.2015</p> <p>nachrichtlich an: Untere Denkmalschutzbehörde, HRO</p> <p>gez. Dr. Bettina Gnekow Dezernatsleiterin Prakt. Denkmalpflege</p> </div> </div>		<p>Die Feststellung der Berücksichtigung der allgemeinen Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege sowie das Ausbleiben weiterer Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>		

	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
32	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern	Schreiben vom 27.11.2015	Posteingang am 27.11.2015	Lfd. Seite 55
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div data-bbox="73 408 1077 435" style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> (27.11.2015) Hartmut Wiersch - S15452, Bebauungsplan Nr. 08.W.170 Page 1 </div> <p>Von: <Kathrin.Fleisch@lung.mv-regierung.de> An: <hartmut.wiersch@rostock.de> Datum: 27.11.2015 11:30 Betreff: S15452, Bebauungsplan Nr. 08.W.170 "Thierfelderstraße", Rostock</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Vorhaben.</p> <p>Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie gibt zu den eingereichten Unterlagen keine Stellungnahme ab.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i. A.</p> <p>K. Fleisch</p> <p>Abt. Geologie und Umweltinformation Bibliothek Tel. 03843/777-407, 03843/777-406 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern - Güstrow</p>		<p>Das Ausbleiben einer Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie wird zur Kenntnis genommen.</p>		

	<p style="text-align: center;">HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
33	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg Vorpommern	Schreiben vom 30.11.2015	Posteingang am 30.11.2015	Lfd. Seite 56
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern</p> <p><small>LPBK M-V, Postfach 18048 Schwerin</small></p> <p>Hansestadt Rostock Postfach 18050 Rostock</p> <p>bearbeitet von: Frau Babel Telefon: (0385) 2070-2800 Telefax: (0385) 2070-2198 E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-8151/15 Schwerin, 30. November 2015</p> <p>Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange B-Plan Nr. 08.W.170 „Thierfelderstr.“</p> <p>Ihre Anfrage vom 21.10.2015; Ihr Zeichen: 61.31/61.31.10</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>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.</p> <p>Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brand- und Katastrophenschutz wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken.</p> <p>Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.</p> <p>Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.</p> <p>Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.</p> <p>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.</p> <p>Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (<i>Kampfmittelbelastungsauskunft</i>) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.</p> <p>Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p> <p>gez. Jacqueline Babel (elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)</p>		<p>Das Ausbleiben von Bedenken aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr beim Brand- und Katastrophenschutz wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im vorliegenden Verfahren wurden alle sachlich und örtlich zuständigen Behörden beteiligt.</p> <p>Die Hinweise auf mögliche Munitionsfunde werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung übernommen.</p>		


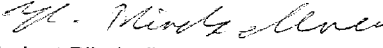
		<div>HANSESTADT ROSTOCK</div> <div>BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße"</div> <div>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</div>		
34	Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Billenhagen	Schreiben vom 27.10.2015	Posteingang am 29.10.2015	Lfd. Seite 57
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div><div></div><div><div>Landesforst</div><div>Mecklenburg-Vorpommern</div><div>- Anstalt des öffentlichen Rechts -</div><div>Der Vorstand</div></div></div> <div><div>Forstamt Billenhagen · Billenhagen 3 · 18182 Blankenhagen</div><div><div>Forstamt Billenhagen</div><div><div>Bearbeitet von: Herr Kilian</div><div><div>Telefon: 0 3 82 24/ 44 78-0</div><div>Fax: 0 3 82 24/ 44 7 89</div><div>e-mail: burkhard.kilian@lfoa-mv.de</div><div>Aktenzeichen: 7444.21/FoA 21</div><div>(bitte bei Schriftverkehr angeben)</div><div>Billenhagen, den 27. Oktober 2015</div></div></div></div><div><div>Hansestadt Rostock</div><div>Der Oberbürgermeister</div><div>Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung</div><div><div>Holbeinplatz 14</div><div>18069 Rostock</div></div></div><div><div>Waldumwandlungserklärung nach § 15 a Abs. 1 LWaldG M-V¹ – B-Plan Nr. 08.W.170 „Thierfelderstraße“</div><div>Ihr Schreiben vom 21.10.2015, eingegangen am 23.10.2015</div></div><div><div>Sehr geehrte Frau Fritsche,</div><div>die Hansestadt Rostock führt derzeit ein Aufstellungsverfahren zum B-Plan Nr. 08.W.170 „Thierfelderstraße“ durch.</div><div>Für Teile der durch die Forstbehörde im Vorfeld festgestellten Waldfläche zwischen der Thierfelderstraße und der Straßenbahnlinie wurde im Hinblick auf eine sinnvolle Baulandnutzung eine Waldumwandlung mit der Bedingung in Aussicht gestellt, wenn entsprechende Waldersatzpflanzungen gemäß § 15 Abs. 5 LWaldG M-V umgesetzt werden.</div><div>Für Teilflächen aus dem Flurstück 4543/12, Gemarkung Flurbezirk II, Flur 10, liegende Waldfläche ist eine unbefristete Waldumwandlung im Umfang von 461 m² (für das BUW), 167 m² (für Gemeinbedarfsfläche) und 1.547 m² (Straßenverkehrs- und Wohngebietsflächen) vorgesehen.</div><div>Eine unbefristete Waldumwandlung von 461 m² für das BUW wurde durch Antrag der RSAG (15.01.2015) am 06.02.2015 durch die Untere Forstbehörde bereits genehmigt. Die Umwandlungsfläche reduziert sich um 461 m² auf insgesamt 1.714 m².</div></div><div><div>¹ Landeswaldgesetz M-V vom 08. Februar 1993 (LWaldG M-V, GVOBl. M-V, S. 90), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 311)</div></div></div>		<div>Die Inaussichtstellung der Waldumwandlung von Flächen, die durch die Planung erfasst werden, wird zur Kenntnis genommen.</div> <div>Die bereits erteilte Genehmigung zur Waldumwandlung von 461 m² für das Bahnunterwerk wird zur Kenntnis genommen. Für die verbleibenden 1.714 m² wird die Hansestadt Rostock die entsprechenden Anträge stellen.</div>		



	<p style="text-align: center;">HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
Noch 34	Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Billenhagen	Schreiben vom 27.10.2015	Posteingang am 29.10.2015	Lfd. Seite 58
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Wald darf nach § 15 Abs. 1 LWaldG M-V nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörde und im Einvernehmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden.</p> <p>Bei jeder beabsichtigten Waldumwandlung ist zu prüfen, ob das Interesse an der Waldumwandlung gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Walderhaltung überwiegt. Nach § 15 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 LWaldG M-V ist die Genehmigung zu versagen, wenn die Erhaltung des Waldes im öffentlichen Interesse liegt, insbesondere bei wesentlicher Beeinträchtigung von Wald mit besonderer Schutz- oder Erholungsfunktion oder bei fehlender Notwendigkeit einer Umwandlung für den beabsichtigten Zweck.</p> <p>Die Forstbehörde hat unbeschadet der Bestimmungen des § 10 LWaldG M-V unter Einbeziehung aller am Verfahren Beteiligten geprüft und festgestellt, dass die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 15 Abs. 1 LWaldG M-V gegeben sind.</p> <p>Die Notwendigkeit der begehrten Waldumwandlung ergibt sich aus dem hohen öffentlichen Interesse, wofür die Hansestadt Rostock die Aufstellung des o.g. B-Planes beschlossen hat.</p> <p>Die mit der Umsetzung des Vorhabens verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter der Voraussetzung der Vorlage des Einvernehmens der Unteren Naturschutzbehörde der Hansestadt Rostock (Amt für Stadtgrün) unter folgender Auflage in Aussicht gestellt.</p> <p>Als Ausgleich der negativen Folgen der Waldumwandlung ist eine Ersatzaufforstung gem. den Vorgaben des B-Planes durchzuführen. Eine geeignete Fläche ist durch den Vorhabensträger bereitzustellen.</p> <p>Die auf der Seite 22 (Begründung zum Entwurf) festgesetzte Ersatzaufforstung in Gemarkung Bentwisch, Flur 1, auf einer Teilfläche des Flurstückes 44/40 ist meines Erachtens für den Ausgleich der nachteiligen Wirkungen einer Waldumwandlung innerhalb des B-Planes 15.WA.178 „Obere Warnowkante“ bestimmt (s. mein Schreiben vom 10.12.2014).</p> <p>Wir bitten die Flächenzuordnung nochmals mit dem Stadtforstamt abzustimmen.</p> <p>Mit freundlichem Gruß Im Auftrag</p> <p> Dr. Bernhard von Finckenstein Forstamtsleiter</p>		<p>Auch die Hansestadt Rostock geht weiter von einem überwiegenden öffentlichen Interesse für die Aufstellung des Bebauungsplans in der vorliegenden Fassung aus.</p> <p>Die Hinweise auf die Nutzung der Flächen in der Gemarkung Bentwisch werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nunmehr wird eine entsprechende Fläche der Gemarkung Alt Bartelsdorf, Flur 1, Flurstück 57/30, für die Ersatzaufforstung vorgesehen.</p>		


	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
38	Rebus, Regionalbus GmbH	Schreiben vom 19.11.2015	Posteingang am 19.11.2015	Lfd. Seite 59
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Hartmut Wiersch - Bebauungsplan Nr. 08.W.170 "Thierfelder Straße"</p> <hr/> <p>Von: Rebus - Marco Thiele <m.thiele@rebus.de> An: "hartmut.wiersch@rostock.de" <hartmut.wiersch@rostock.de> Datum: 19.11.2015 08:09 Betreff: Bebauungsplan Nr. 08.W.170 "Thierfelder Straße"</p> <hr/> <p>Sehr geehrter Herr Wiersch,</p> <p>nach Prüfung der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass unsere Belange von der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 08.W.170 „Thierfelder Straße“ nicht berührt werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Marco Thiele Verkehrstechnologe</p> <p>Tel.: 0381 40 560-19 Fax: 0381 40 560-24 E-Mail: m.thiele@rebus.de</p> <hr/>  <p>rebus Regionalbus Rostock GmbH Parumer Weg 35 18273 Güstrow</p> <p>Tel.: 03843 6940-10 Fax: 03843 6940-15 E-Mail: info@rebus.de</p>		<p>Das Nichtberühren von Belangen der REBUS durch die vorliegende Planung wird zur Kenntnis genommen.</p>		



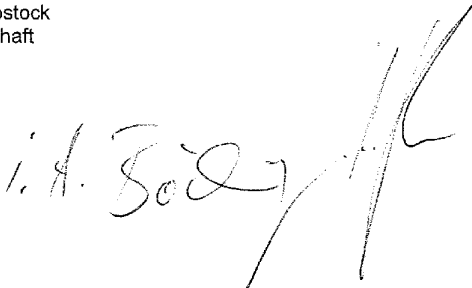
	<p style="text-align: center;">HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
39	Rostocker Straßenbahn AG	Schreiben vom 24.11.2015	Posteingang am 27.11.2015	Lfd. Seite 60
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Rostocker Straßenbahn AG · Hamburger Str. 115 · 18069 Rostock</p> <p>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> <p>Stellungnahme zum B-Plan: Nr. 08.W.170 „Thierfelderstraße“ Hier: Beteiligung Träger öffentlicher Belange</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zum o. g. B-Plan erhalten Sie unsere Stellungnahme unter der Reg.-Nr. 197/ 2015.</p> <p>Am nördlichen Rand des B-Plangebietes ist eine „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ eingetragen. Hier handelt es sich um eine Fläche, auf dem die RSAG ein Bahnunterwerk errichten lassen wird.</p> <p>Das Planverfahren dafür läuft separat. Es liegt bereits eine Baugenehmigung mit dem Aktenzeichen 01109-15 vom 13.07.2015 vor.</p> <p>Die ersten Bautätigkeiten (Baufeldfreimachung) sollen noch im Jahr 2015 erfolgen. Südlich unserer Gleistrasse verläuft die Gleichstromkabeltrasse in ca. 0,60 m Tiefe. Im Bereich der übrigen Flächen befinden sich keine Anlagen oder Leitungsbestände unseres Unternehmens.</p> <p>Diese Stellungnahme verliert nach einem Jahr ihre Gültigkeit.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: left;">  Andreas Lüdtke Abt. Ltr. Technischer Service - Betriebsanlagen </div> <div style="text-align: left;">  Astrid Fischer Mitarbeiterin Planung Gleisbau/ Streckenanlagen </div> </div>		<p>Die mitgeteilte Absicht der Errichtung eines Bahnunterwerks wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Während der Erarbeitung des Entwurfs sind die entsprechenden Abstimmungen mit dem beauftragten Architekten geführt worden.</p> <p>Das Vorhaben ist planungsrechtlich abgesichert und wurde zwischenzeitlich bereits realisiert.</p> <p>Der Hinweis auf die Lage der Gleichstromkabeltrasse wird zur Kenntnis genommen.</p>		




	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
40	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg	Schreiben vom 30.11.2015	Posteingang am 03.12.2015	Lfd. Seite 61
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg</p> <hr/> <p>StALU Mittleres Mecklenburg Postanschrift und Sitz des Amtsleiters Erich-Schlesinger-Str. 35, 18059 Rostock</p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> <p>Bebauungsplan Nr. 08.W.170 „Thierfelderstraße“ Hansestadt Rostock Ihr Schreiben vom 21.10.2015</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu den eingereichten Unterlagen geben wir im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab:</p> <p>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.</p> <p>Naturschutzfachliche Belange, sowie die Prüfung der im Planungsgebiet ggf. gelegenen Altlastverdachtsflächen nehmen Sie bitte in eigener Zuständigkeit wahr.</p> <p>Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie auffallender Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 10 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)² verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 41 KrWG.</p> <p>Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG³ 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.</p>		<p></p> <p>Telefon: 0381 331-67 122 Telefax: 03843 777 6003 E-Mail: katy.bulok@stalumm.mv-regierung.de www.stalu-mittleres-mecklenburg.de</p> <p>Ihr Zeichen: 61.31/61.31.10 Bearbeitet von: Frau Bulok Aktenzeichen: 12c-152/15 (bitte bei Schriftverkehr angeben)</p> <p>Rostock, 30. November 2015</p> <p>Die entsprechenden Fachämter der Hansestadt Rostock wurden selbstverständlich am vorliegenden Verfahren beteiligt. Die entsprechenden Stellungnahmen liegen vor und werden entsprechend berücksichtigt.</p>		



	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch 40	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg	Schreiben vom 30.11.2015	Posteingang am 03.12.2015	Lfd. Seite 62
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Wir möchten darauf hinweisen, dass sich in einer Entfernung von ca. 350 m nördlich des B-Plan-Gebietes die Eissporthalle mit der nach dem BImSchG genehmigungsbedürftigen Ammoniak-Kälteanlage befindet. Dabei handelt es sich um eine Altanlage, die gem. § 67 BImSchG dem StALU MM angezeigt wurde und zu deren Betrieb ein Gesamtinhalt an Kältemittel von maximal 6 t Ammoniak zulässig ist. Aufgrund der Entfernung der Anlage zum B-Plan-Gebiet ist dort nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen.</p> <p>Sonstige von unserer Behörde zu vertretenden Belange sind nicht betroffen.</p> <p>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.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Herbert Blindzellner</p> <hr/> <p>¹ Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz) – LBodSchG M-V vom 04.07.2011 (GVBl. M-V S. 759, 764) zuletzt geändert am 04.07.2011 (GVBl. M-V S. 764, 765)</p> <p>² Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)</p> <p>³ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)</p> <p>⁴ Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)</p>		<p>Die Hinweise zu unbekannten Belastungen des Untergrundes, zu Überschussböden und zur Lage von nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen werden zur Vervollständigung der Begründung herangezogen.</p> <p>Auch die Hansestadt Rostock geht davon aus, dass es aufgrund der Entfernung einer solchen Anlage nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplangebiet kommen wird.</p> <p>Das Nichtberühren weiterer vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt zu vertretender Belange wird zur Kenntnis genommen.</p>		

	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
41	Stadtamt, Abteilung Verkehrsangelegenheiten	Schreiben vom 26.11.2015	Posteingang am 01.12.2015	Lfd. Seite 63
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Postanschrift · Hansestadt Rostock · 18050 Rostock</p> <p>Amt für Stadtentwicklung, Stadtentwicklung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> <p>Datum und Zeichen Ihres Schreibens 21.10.2015</p> <p>Unsere Zeichen 32.43 – Scho.</p> <p>Sachbearbeitende Stelle Stadtamt Abteilung Verkehrsangelegenheiten Sachgebiet Straßenverkehrsbehödl. Aufgaben Charles-Darwin-Ring 6 18059 Rostock Auskunft erteilt: · Herr Scholz Zimmer: 022</p> <p>Telefon/Telefax 0381 3813131 / 3819336 26.11.15 Volker.scholz@rostock.de</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>für den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 08.W.170 gibt es nach Sichtung der übergebenen Unterlagen folgende zusätzliche Hinweise. Bezüglich der verbindlichen Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche) – „der auch der Aufnahme des Fuß- und Radverkehrs dient“ von der Parkstraße zur Kindertagesstätte folgender verkehrsrechtlicher Grundsatz.</p> <p>Die Anordnung verkehrsberuhigter Bereiche durch Zeichen 325/326 StVO kommt nach § 45 Abs. 1b Nr.3 nur für einzelne Straßen oder für Bereiche mit überwiegender Aufenthaltsfunktion und sehr geringem Verkehr in Betracht Die Straßen müssen durch ihre besondere Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. Geparkt werden darf nur dort wo es ausdrücklich erlaubt ist.</p> <p>Mit der Bebauung und dem Standort der Kita ist ein verkehrsberuhigter Bereich nicht anordnungsfähig, wenn aus Gründen einer <i>kurzen Wegeanbindung</i> die Zufahrt- und Abfahrt Parkstraße durch Fahrzeugverkehr genutzt werden soll. Mit erheblichem Schleichverkehr (durch Abkürzung) ist zu rechnen und eine untergeordnete Bedeutung des Fahrzeugverkehrs ist nicht durchsetzbar.</p> <p>Der genannte Bereich -Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung- sollte nur für den Fußgänger- und Radverkehr als Abkürzung vorgesehen werden. Eine Zufahrt über die neue Anbindung gegenüber Voßstraße ist zumutbar. Im Bereich der Kita ist ausreichend Vorsorge zu tragen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs (bringen und holen der Kinder).</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>im Auftrag  Volker Scholz </p>		<p>Die Flächen für die Kindertagesstätten sind derart bemessen, dass dort weiter verkehrlich zu nutzende Bereiche, z.b. für das Parken der Mitarbeiter und das "Bringen" und "Holen" der Kinder, angeordnet werden können. Die planungsrechtliche Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich- ist nicht mit der straßenverkehrsrechtlichen Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs mit dem Zeichen 325/326 StVO gleichzusetzen. Auch die Hansestadt Rostock geht davon aus, dass im vorliegenden Bereich der Fahrzeugverkehr eine eindeutig untergeordnete Bedeutung spielen soll. Eine Nutzung des Bereichs als Möglichkeit für den Schleichverkehr ist durch geeignete verkehrliche Maßnahmen zu vermeiden.</p>		




	<p style="text-align: center;">HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
42	Stadtforstamt	Schreiben vom 03.11.2015	Posteingang am	Lfd. Seite 64
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Ralph Maronde - B-Plan Thierfelder Str.</p> <hr/> <p>Von: Angelika Stoll An: Maronde, Ralph Datum: 03.11.2015 14:54 Betreff: B-Plan Thierfelder Str. CC: Harmuth, Jörg</p> <hr/> <p>Hallo Herr Maronde, wie telefonisch besprochen wird die Erstaufforstungsgenehmigung für die Ausgleichfläche für den B-Plan Thierfelder Str. am 30.04.2016 enden. Wir werden einen Verlängerungsantrag im Landesforstamt Billenhagen für die Fläche Gemarkung Alt Bartelsdorf, Flur 1, Flurstück 57/30 (Anteil 0,80 ha) stellen. Es wäre sinnvoll, wenn auch hier eine Pflegemaßnahme eingeplant wird, da sich die Fläche sonst von selbst bewaldet...</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p> <p>Angelika Stoll Stadtforstamt Rostock Wiethagen 9b 18182 Rostock Tel: 038202/ 40415 Fax: 038202/ 40422</p>		<p>Die Hinweise zur Erstaufforstungsfläche werden zur Kenntnis genommen und zur Vervollständigung der Begründung herangezogen. Ebenso wird der Hinweis zu Pflegemaßnahmen zur Kenntnis genommen. Es bleibt verwaltungsintern zu prüfen, wer diese Maßnahmen durchführt und bezahlt.</p>		


	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
43	Stadtwerke Rostock	Schreiben vom 12.11.2015	Posteingang am 16.11.2015	Lfd. Seite 65
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Stadtwerke Rostock AG · Postfach 15 11 33 · 18063 Rostock</p> <p align="center">  STADTWERKE ROSTOCK AG </p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>Registrier-Nr.: 15_1946</p> <p>Gültig bis: 16.05.2016</p> <p>Telefon: 0381 805-1999</p> <p>Fax: 0381 805-1998</p> <p>E-Mail: leitungs Auskunft@swrag.de</p> </div> <p>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom: 61.31./61.31.10, 21.10.2015 Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom: LAP 805-1999 Datum: 12.11.2015</p> <p>Ihr Vorhaben: B-Plan Nr. 08.W.170 „Thierfelderstraße“ in Rostock-Hansaviertel</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für Ihre Anfrage. Sie erhalten Auskunft über folgende Leitungsbestände:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 (ohne Bestandspläne) • Lichtsignalanlagen des Tief- und Hafenbauamtes Rostock (ohne Bestandspläne) • Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hansestadt Rostock (ohne Bestandspläne) <p>Die beigelegten 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. Für alle Pläne gilt das Koordinatenreferenzsystem S42/83 - GK 3°.</p> <p><u>Hinweis:</u> Das Vorhandensein technischer Anlagen anderer Rechtsträger schließen wir nicht aus.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft</p> <p align="right">Anlage</p> <p align="center">  </p>		<p>Die mitgereichten Informationen und Pläne werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die anderen möglicherweise berührten Versorgungsunternehmen wurden am vorliegenden Verfahren ebenfalls beteiligt.</p>		




	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch 43	Stadtwerke Rostock	Schreiben vom 12.11.2015	Posteingang am 16.11.2015	Lfd. Seite 66
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH · Postfach 15 10 27 · 18061 Rostock</p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> <p> STADTWERKE ROSTOCK Netzgesellschaft mbH</p> <p>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom  Datum</p> <p>61.31./61.31.10, 21.10.2015 SBB – Herr Gosch 0381 805-1060 03.11.2015</p> <p>Ihr Vorhaben: B-Plan Nr. 08.W.170 „Thierfelderstraße“ in Rostock-Hansaviertel unsere Reg.-Nr.: NG 15_1946 unser Schreiben ist gültig bis zum 16.05.2016</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Im genannten Bereich befinden sich Anlagen der öffentlichen Stromversorgung unseres Unternehmens.</p> <p>Den Ausführungen in Punkt 3.5.4 des B-Plan-Entwurfes sind um folgende Informationen/ Anforderungen zu ergänzen:</p> <p>Bestand Kabel und Trafostation Die bezeichnete Fläche ist niederspannungsseitig erschlossen; es verlaufen zwischen den Flächen SO/ WA 1.1, WA 1.2 auch Mittelspannungskabel von der Satower Straße kommend in Richtung Barnstorfer Wald. Sie verlaufen zwischen WA 1.2 und WA 5 Im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.</p> <p>Das Gebiet wird zur Zeit aus der in der Südwest-Ecke der Fläche WA 4 befindlichen Trafostation TrSt Kobertstr. versorgt. Diese Trafostation hat weiterhin Bestand und ist in den Planunterlagen darzustellen.</p> <p>Der Bestand ist in die weiteren Planungen zu übernehmen.</p> <p>Neue Kabel und Trafostation Für die Versorgung der Teilflächen WA 5 und WA 4 sind 0,4-kV-Kabel neu zu verlegen. Für diese ist entlang der Kobertstraße auf der Seite der Teilflächen WA 5 und WA 4 eine Trasse umlaufend zu berücksichtigen (Verlegung der Kabel erfolgt im Geh-/ Radweg).</p>		<p>Im Kapitel 3.5.4 werden entsprechend der Hinweise die angeregten Ergänzungen vorgenommen.</p> <p>Die vorhandene Trafostation wird durch geringfügige Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie in den öffentlichen Bauraum einbezogen und entsprechend gekennzeichnet.</p>		


	<p style="text-align: center;">HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
Noch 43	Stadtwerke Rostock	Schreiben vom 12.11.2015	Posteingang am 16.11.2015	Lfd. Seite 67
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Auf dem Gelände ist der Standort für eine zweite Trafostation zu sichern (siehe anliegender Plan). Die Grundfläche der Station inklusive Umpflasterung beträgt 4x6 Meter. Die aus westlicher Richtung heranzuführenden 20-kV-Kabel sind ebenfalls im Geh-/ Radweg zu verlegen (Vorhaltung entsprechender Trasse). An noch festzulegenden Stellen ist die Querung der Kobertstraße für 0,4- und 20-kV-Kabel mit Schutzrohren vorzubereiten.</p> <p>Die geplante Trafostation „BUW“ kann in die von Süden nach Norden verlaufenden 20-kV-Kabel eingeschleift werden.</p> <p>Bei der niederspannungsseitigen Erschließung können auch Kabelverteilerschränke (KVS) erforderlich werden, deren Anzahl und genaue Standorte zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht festlegbar sind. KVS beanspruchen eine Grundfläche von BxT 1 x 0,5 Metern und werden mit der Vorderkante an den grundstücksseitigen Gehwegbord gestellt.</p> <p>Kabeltrassen sind generell gemäß DIN 1998 „Leitungen im öffentlichen Bauraum“ zu planen.</p> <p>Weitere Planungen Wir bitten darum, in die weiteren Planungen zu Entwicklung des Gebietes frühzeitig mit einbezogen zu werden.</p> <p>Bitte beachten Sie generell:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die unmaßstäbliche Lage der Anlagen sehen Sie in den beigegeführten Plänen. ➤ Anlagen dürfen nicht unter-/überbaut werden und sind von Bepflanzungen, Anschüttungen oder ähnlichem freizuhalten. ➤ Maßnahmen zur Baufreimachung gehen bei Erfordernis zu Lasten des Verursachers. ➤ Gesetzliche Vorschriften (z. B. Landesbauordnung, Baugesetzbuch) und das geltende technische Regelwerk sind einzuhalten. <p>Mindestens 3 Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei den Stadtwerken Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.</p> <p>Haben Sie Fragen? Dann wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter Herrn Gosch.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH</p> <p style="text-align: right;">Anlage</p> <p style="text-align: right;">  </p>		<p>Der angeregte Standort einer neuen zweiten Trafostation wird zur Kenntnis genommen. Die Lage im öffentlichen Raum ist gesichert.</p> <p>Die weiter mitgereichten Hinweise werden ebenfalls im Kapitel 3.5.4 ergänzt.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden ebenfalls zur Vervollständigung der Begründung zum Bebauungsplan herangezogen.</p>		


	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>											
Noch 43	Stadtwerke Rostock	Schreiben vom 12.11.2015	Posteingang am 16.11.2015	Lfd. Seite 68								
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG										
<p>Stadtwerke Rostock AG · Postfach 15 11 33 · 18063 Rostock</p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> <div style="display: flex; align-items: center;">  <div> <p>STADTWERKE ROSTOCK AG</p> </div> </div> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 25%;">Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom</td> <td style="width: 25%;">Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">☐</td> <td style="width: 25%; text-align: right;">Datum</td> </tr> <tr> <td>61.31./61.31.10, 21.10.2015</td> <td>pneu/fr</td> <td style="text-align: center;">805-1360</td> <td style="text-align: right;">29.10.2015</td> </tr> </table> <p>Ihr Vorhaben: B-Plan Nr. 08.W.170 „Thierfelderstraße“ in Rostock-Hansaviertel unsere Reg.-Nr.: W 15_1946 unser Schreiben ist gültig bis zum 16.05.2016</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Im genannten Bereich befinden sich Versorgungsanlagen der Hauptabteilung Wärmenetz.</p> <p>Bitte beachten Sie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Den Trassenverlauf ansehen Sie aus den beigegeführten 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). <p>Mindestens 3 Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei den Stadtwerke Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.</p> <p>Haben Sie Fragen? Dann wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter Herrn Pannwitz unter Telefon 0381 805-2362 oder Mobil 0171 1707086.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 20px;"> <div style="margin-right: 20px;">  </div> <div style="margin-right: 20px;">  </div> <div> <p>Anlage</p> </div> </div>		Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	☐	Datum	61.31./61.31.10, 21.10.2015	pneu/fr	805-1360	29.10.2015	<p>Die mitgereichten Hinweise auf die bestehenden Versorgungsanlagen der Hauptabteilung Wärmenetz werden zur Vervollständigung der Begründung zum Bebauungsplan herangezogen.</p>		
Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	☐	Datum									
61.31./61.31.10, 21.10.2015	pneu/fr	805-1360	29.10.2015									



	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
Noch 43	Stadtwerke Rostock	Schreiben vom 12.11.2015	Posteingang am 16.11.2015	Lfd. Seite 69
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Stadtwerke Rostock AG - Postfach 15 11 33 · 18063 Rostock</p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> <div style="text-align: right;">  </div> <p>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom: Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom: ☐ Datum:</p> <p>61.31./61.31.10, 21.10.2015 GB-le/ro 0381 805-1423 06.11.2015</p> <p>Ihr Vorhaben: B-Plan Nr. 08.W.170 „Thierfelderstraße“ in Rostock-Hansaviertel unsere Reg.-Nr.: G 15_1946 unser Schreiben ist gültig bis zum 16.05.2016</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit erhalten Sie die Stellungnahme der Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock AG zum o. g. B-Plan.</p> <p>Die Versorgung der zukünftigen Gebäude im B-Plan-Gebiet mit Wärme ist im Abschnitt 3.5.5 beschrieben. Erdgas steht für diesen Zweck gemäß Wärmesatzung der Hansestadt Rostock nicht zur Verfügung.</p> <p>Die vorhandenen Erdgasleitungen dienen der Versorgung bestehender Objekte für wissenschaftlich-technische Aufgaben.</p> <p>Einwände gegen den vorgelegten B-Plan bestehen unsererseits nicht.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft</p> <p align="right">Anlage</p> <p></p>		<p>Die mitgereichten Hinweise auf die bestehenden Versorgungsanlagen der Hauptabteilung Gas werden zur Vervollständigung der Begründung zum Bebauungsplan herangezogen.</p>		

		HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS		
Noch 43	Stadtwerke Rostock	Schreiben vom 12.11.2015	Posteingang am 16.11.2015	Lfd. Seite 70
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Stadtwerke Rostock AG - Postfach 15 11 33 - 18063 Rostock</p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> <p>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom: Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom: Datum</p> <p>61.31./61.31.10, 21.10.2015 BI-stamann-ko 0381 805-1770 09.11.2015</p> <p>Ihr Vorhaben: B-Plan Nr. 08.W.170 „Thierfelderstraße“ in Rostock-Hansaviertel unsere Reg.-Nr.: B 15_1946 unser Schreiben ist gültig bis zum 16.05.2016</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Im genannten Bereich befinden sich informationstechnische Anlagen der Hauptabteilung Betriebsführung. Wir betreiben ein Fernmeldekabel mit der Fernwärmeleitung, die durch eine Dienstbarkeit geschützt ist.</p> <p>Bitte beachten Sie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Lagepläne beschreiben nur den Trassenverlauf und nicht die Tiefenangaben. ➤ Anlagen sind vereinzelt nicht durch Kabelwarnband markiert. ➤ Bitte setzen Sie Baumaschinen in Leitungsnähe (> 1,0 m) erst ein, wenn Sie die eindeutige Lage der Leitung festgestellt und eine Gefährdung ausgeschlossen haben. ➤ Arbeiten Sie in unmittelbarer Nähe der Leitung (< 0,5 m), ist Handschachtung erforderlich. ➤ Bei Änderung der geplanten Bauausführung holen Sie bitte eine neue Stellungnahme ein. <p>Mindestens drei Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei der Stadtwerke Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.</p> <p>Bei Fragen wenden Sie sich an unsere Mitarbeiterin Frau Kowalke unter Telefon 0381 805-1718.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft</p> <p>Anlage <i>i.A. Stamann</i> <i>i.A. Wesch</i></p>		<p>Die Hinweise auf informationstechnische Anlagen werden zur Vervollständigung der Begründung zum Bebauungsplan herangezogen.</p>		

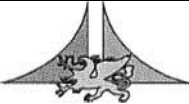

		HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS		
Noch 43	Stadtwerke Rostock	Schreiben vom 12.11.2015	Posteingang am 16.11.2015	Lfd. Seite 71
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Stadtwerke Rostock AG - Postfach 15 11 33 - 18063 Rostock</p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> <p>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom: Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom: Datum:</p> <p>61.31./61.31.10, 21.10.2015 LAP-Frau Abel 805-1940 04.11.2015</p> <p>Ihr Vorhaben: B-Plan Nr. 08.W.170 „Thierfelderstraße“ in Rostock-Hansaviertel unsere Reg.-Nr.: LS 15_1946</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>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.</p> <p>Entsprechend Verkehrssicherungspflicht (die u.a. durch eine Beleuchtung entsprechend DIN 13201 abgesichert wird), geben wir wichtige Hinweise zur Planung/Ausführung der Beleuchtungsanlage:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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: <p>Frau Luschas (Lichtsignalanlagen) 0381 381-6625 Herr Hennigfeld (Informationskabel) 0381 381-2411 oder 0171 8604442</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft</p>  		<p>Es wird auch seitens der Hansestadt Rostock davon ausgegangen, dass öffentlichen die Beleuchtungsanlagen in die Baulastträgerschaft des Tief- und Hafenbauamtes übergehen.</p> <p>Die weiter mitgereichten Hinweise zu Beleuchtungsanlagen werden zur Vervollständigung der Begründung zum Bebauungsplan herangezogen.</p>		

	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
44	Tief- und Hafenbauamt, Abteilung Verkehrsplanung und -förderung	Schreiben vom 30.11.2015	Posteingang am 01.12.2015	Lfd. Seite 72
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>von : 66.1</p> <p>an : 61</p> <p style="text-align: right;">30.11.2015 Sachb.: Herr Pagenkopf Tel. -6692/Fax - 6906 Gz. 66.11</p> <p>B-Plan Nr. 08.W.170 „Thierfelderstraße“</p> <p>Zum B-Plan-Entwurf wird folgende Stellungnahme gegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Plan sieht eine Verlegung der Parkstraße zur Verbesserung der Anbindung des Plangebietes und der Ordnung der Straßenführung vor. Da mit dem vorliegenden Arbeitsstand lt. Begründung Pkt. 7.2. die Finanzierung dieser Maßnahme durch einen Investor noch nicht geklärt ist, sind hierfür grundsätzlich auch Leistungen der Stadt als Voraussetzung für die Anbindung des Gebietes wie auch für die Erschließung selbst zu berücksichtigen. Deshalb wird auf die unter Umständen notwendige und rechtzeitige Berücksichtigung dieser Investitionsmaßnahme in der Haushaltsplanung hingewiesen. Eine abschließende Klärung für den HH-Plan 2017/18 ist bis Mai 2016 erforderlich. - Die für eine veränderte rechtwinklige Anbindung der Kobertsstraße an die Satower Straße vorgesehene Straßenverkehrsfläche ermöglicht keine ausreichenden Schleppkurven und Bordausrundungen. Die Planzeichnung ist diesen Erfordernissen anzupassen. - Der südliche Fußweg bindet an keine öffentliche Verkehrsfläche sondern an einen Pfad in einer Grünfläche an. Die Planzeichnung sollte deshalb hier ebenfalls eine Grünfläche darstellen. 		<p>Die Hansestadt Rostock geht derzeit davon aus, dass ein stadtnaher Erschließungsträger (absehbar die WIRO) die Herrichtung der öffentlichen Erschließungsanlagen übernehmen wird und hierzu ein städtebaulicher Vertrag zu schließen ist, der auch die Fragen der Finanzierung beinhalten wird. In diesem Zusammenhang wird auch die Möglichkeit einer Vorfinanzierung, im Sinne einer Entlastung des städtischen Haushalts, zu klären sein. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere der Umbau der Parkstraße eine Maßnahme ist, die durch die Stadt zu finanzieren sein wird. Der Hinweis auf eine spezielle Berücksichtigung von möglicherweise notwendig werdenden Investitionen in den kommenden Haushalten wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplans beruhen auf einer gemeinsam abgestimmten qualifizierten verkehrsplanerischen Voruntersuchung der INROS LACKNER AG. Die Breiten im Einmündungsbereich der Kobertsstraße wurden nochmals geprüft und eine geringfügige Verbreiterung der Verkehrsfläche in Richtung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche vorgenommen.</p> <p>Die Anregung wird nicht aufgegriffen. Beim Pfad südlich des Bebauungsplangebiets in Richtung Dr.-Lorenz-Weg handelt es sich um einen Bestandteil der dortigen größeren Grünfläche. Innerhalb des Bebauungsplans sind lediglich die verkehrlich genutzten Flächen ohne weitere Grünanteile vorhanden. Daneben befinden sich in der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mehrere technische Anlagen der Stadtwerke Rostock AG. Die Festsetzung wird daher beibehalten.</p>		




	<p style="text-align: center;">HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
Noch 44	Tief- und Hafenbauamt, Abteilung Verkehrsplanung und -förderung	Schreiben vom 30.11.2015	Posteingang am 01.12.2015	Lfd. Seite 73
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<ul style="list-style-type: none"> - Der nördliche Fußweg soll als öffentliche Verkehrsfläche seine Fortsetzung mit einer gesicherten Straßenbahnquerung zur Tiergartenallee erhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Maßnahme Voraussetzung für die Herstellung und Widmung des Weges als öffentliche Verkehrsfläche sein muss. Eine Herstellung des Weges ohne Erfüllung dieser Voraussetzungen wird abgelehnt. - Im Ortsbeirat Reutershagen wurde auf die Berücksichtigung einer Straßenbahnhaltestelle für die Gegenrichtung in der Tiergartenallee hingewiesen. Dieser Vorschlag sollte in Abstimmung mit der RSAG berücksichtigt werden, da er die Neuordnung der Haltestellensituation in der Parkstraße begünstigt. Hierfür ist westlich der vorhandenen Haltestelle die Gemeinbedarfsfläche durch eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung in noch abzustimmender Abmessung um ca. 150 m² zu reduzieren. - Planzeichnung Pkt. 8.1, 8.2, 8.3: Da die technischen Voraussetzungen für diese Festsetzungen gegenwärtig noch nicht bekannt sind, wird die detaillierte Festsetzung der Anzahl der Bäume abgelehnt. 		<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen eine im Bestand vorhandene Wegebeziehung in Richtung Dr.-Lorenz-Weg mit dort vorhandener Straßenbahnquerung sichern. Eine Klärung der Zulässigkeit und Umsetzbarkeit einer direkten Querungsmöglichkeit kann losgelöst vom Planverfahren erfolgen. Ein Bedarf ist durch die offensichtliche starke Nutzung erkennbar. Der Bedarf wird sich mit der Entwicklung des Wohnungsbaustandortes voraussichtlich erhöhen. Aus diesem Grund wird an der Festsetzung festgehalten.</p> <p>Auch hier ist aufgrund der eingezwängten Lage zwischen dem Gelände des Landesamtes für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei und dem zwischenzeitlich errichteten Bahnunterwerk von einer rein verkehrlich und technisch genutzten Fläche auszugehen. Der Hinweis auf die Voraussetzungen zur Herstellung des Weges wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung auf eine in Aussicht genommene Verlegung der derzeit in der Parkstraße angesiedelten Haltestelle der Straßenbahn der RSAG wird zur Kenntnis genommen. Ebenso die angestrebte Neuordnung der Haltestellensituation in der Parkstraße.</p> <p>Da die Vorstellungen und Planungen dazu nicht den notwendigen Reifegrad aufweisen, wird von einer entsprechenden Festsetzung abgesehen.</p> <p>Dem Anliegen kann bei der Grundstücksbildung der Gemeinbedarfsfläche grundsätzlich aber Rechnung getragen werden.</p> <p>Falls eine abgeschlossene Planung vorhanden ist, kann auch eine dann kurzfristige Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren in Aussicht gestellt werden, wenn nicht auch eine Lösungsmöglichkeit außerhalb des Bebauungsplans möglich wird</p> <p>Grundlage der nebenstehend aufgeführten textlichen Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen im öffentlichen Straßenraum war eben falls die qualifizierte verkehrsplanerischen Voruntersuchung der INROS LACKNER AG.</p> <p>Die dort nach rein verkehrstechnischen Gesichtspunkten als möglich dargestellten Baumpflanzungen wurden bei den entsprechenden Festsetzungen regelmäßig unterschritten, um ein ausreichendes Maß an Sicherheit für die festgesetzte Anzahl der Bäume zu gewinnen.</p>		




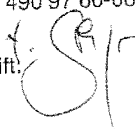
	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch 44	Tief- und Hafenbauamt, Abteilung Verkehrsplanung und -förderung	Schreiben vom 30.11.2015	Posteingang am 01.12.2015	Lfd. Seite 74
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<ul style="list-style-type: none"> - Planzeichnung Pkt. 8.10: Die geforderte lichte Breite der Pflanzstandorte zwischen den Borden von 2,50 m ist im Querschnitt Thierfelderstraße in einem Streifen von 2,50 m technisch nicht umsetzbar. - Begründung, Pkt. 3.5.6.: Die Hansestadt Rostock setzt mit Natriumdampflampen bereits ausschließlich insektenschonende Beleuchtung ein. Der geforderte Einsatz von LED-Lampen wird deshalb aus Systemgründen abgelehnt.  Heike Schröder		<p>Der Hinweis auf die textliche Festsetzung wird zur Kenntnis genommen. Die Hansestadt Rostock geht davon aus, dass mit dem Regelquerschnitt, der eine Breite von 2,50 m für den Park- und Pflanzbereich und den angrenzenden Bankettflächen aufweist, die Festsetzung grundsätzlich umsetzbar ist. Dabei ist weiterhin zu berücksichtigen, dass auch Bereiche mit Senkrechtaufstellung vorgesehen sind, in denen die geforderte Breite der Pflanzscheiben ohne weiteres zu erreichen ist.</p> <p>Neben der Begründung wird der Einsatz von LED-Lampen auch in der textlichen Festsetzung 9.7.7 vorgesehen. Die grundsätzlich bessere Energieeffizienz und geringere Lichtverschmutzung von LED-Lampen gegenüber Natriumdampflampen ist nach Auffassung der Hansestadt Rostock unbestritten. Es ist nicht erkennbar, welche Systemgründe den Einsatz von LED-Lampen zwingend ausschließen sollten. Die Orientierung auf diese moderne Form der Beleuchtungsanlagen wird beibehalten.</p>		


	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
46	Universität Rostock	Schreiben vom 13.11.2015	Posteingang am	Lfd. Seite 75
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Ralph Maronde - Bebauungsplan Nr. 08.W.170 "Thierfelderstraße" - Ihr Schreiben vom 21.10.2015</p> <hr/> <p>Von: Holger Kotermann <holger.kotermann@uni-rostock.de> An: "ralph.maronde@rostock.de" <ralph.maronde@rostock.de> Datum: 13.11.2015 14:24 Betreff: Bebauungsplan Nr. 08.W.170 "Thierfelderstraße" - Ihr Schreiben vom 21.10.2015 CC: Doreen Albrecht <doreen.albrecht@uni-rostock.de>, Birgit Wohlgemuth <bir...</p> <hr/> <p>Sehr geehrter Herr Maronde,</p> <p>Sie erhalten die Stellungnahme der Universität über den BBL M-V.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass der BBL M-V als Eigentümer der Liegenschaften durch Sie desgl. angeschrieben wurde.</p> <p>Beste Grüße Holger Kotermann</p> <hr/> <p>Holger Kotermann Referatsleiter</p> <p>Universität Rostock Zentrale Universitätsverwaltung Tel.: +49 381 498-1381 / Fax: +49 381 498-1370 E-mail: holger.kotermann@uni-rostock.de Web: http://www.uni-rostock.de/struktur/verwaltung/verwaltungsstruktur/technik-bau-liegenschaften-d3/referat-31-bau-und-flaechenmanagement/</p>		<p>Der Betrieb für Bau und Liegenschaften wurde im vorliegenden Verfahren umfangreich beteiligt.</p> <p>Die entsprechende Stellungnahme zum Entwurf liegt vor und wird in die Prüfung der Stellungnahmen eingestellt.</p>		


	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
48	Warnow-Wasser- und Abwasserverband	Schreiben vom 01.12.2015	Posteingang am 03.12.2015	Lfd. Seite 76
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div data-bbox="152 475 779 579"> <p>Warnow-Wasser- und Abwasserverband Wasser- und Bodenverband Körperschaft des öffentlichen Rechts</p> </div> <div data-bbox="824 403 1003 579">  </div> <hr/> <div data-bbox="85 603 555 627"> <p>Warnow-Wasser- u. Abwasserverband · 18069 Rostock · Carl-Hopp-Strasse 1</p> </div> <div data-bbox="73 651 521 794"> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> </div> <div data-bbox="73 826 297 874"> <p>Bearbeiter: Herr Bräunlich Tel.: 0381 / 80 72-264</p> </div> <div data-bbox="73 882 790 914"> <p>Stellungnahme zum B-Plan Nr. 08.W.170 „Thierfelderstraße“</p> </div> <div data-bbox="73 938 387 970"> <p>Sehr geehrte Frau Fritsche,</p> </div> <div data-bbox="73 994 969 1026"> <p>seitens des Verbandes bestehen zum o. g. Vorhaben grundsätzliche Einwände.</p> </div> <div data-bbox="73 1050 1025 1225"> <p>Für das geplante Gebiet stehen regenwasserseitig im Gesamtsystem keine freien Kapazitäten mehr zur Verfügung. Die unter Pkt. 3.5 bzw. 3.5.3 vermuteten Kapazitäten wurden bereits durch diverse urbane Verdichtungen an anderer Stelle aufgezehrt. Zur Abhilfe in dieser Problematik verweise ich auf die Aufgaben und Ziele der Arbeitsgruppe Generalentwässerungsplanung unter der Federführung des Umweltamtes der Hansestadt Rostock.</p> </div> <div data-bbox="734 619 1070 866"> <p>Verbandsmitglieder: Hansestadt Rostock Zwackverband Wasser Abwasser Rostock-Land Carl Hopp Straße 1 18069 Rostock</p> <p>Telefon: (03 81) 80 72 251 Widerspruchsstelle: (03 81) 80 72 253 Telefax: (03 81) 80 72 252 E-Mail: post@wwav.de Internet: www.wwav.de</p> <p>Rostock, 01.12.2015</p> </div>		<p>Die grundsätzlichen Einwände werden zur Kenntnis genommen. Ebenso das Aufbrauchen ehemals vorhandener Reservekapazitäten.</p> <p>Die Ergebnisse der Arbeitsgruppe Generalentwässerungsplanung sollen langfristige Entsorgungsmöglichkeiten entwickeln, die zu einer nachhaltigen und sicheren Lösung der Entwässerungssituation im gesamten vorliegenden Stadtgebiet beitragen. Eine Kopplung an die Entwässerungsplanung für das vorliegende Bebauungsplangebiet wird nicht mitgetragen.</p> <p>Aufgrund der erkennbar problematischen Lage insbesondere hinsichtlich der Regenwasserableitung wurde begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Erschließungskonzeption mit Varianten zur Regen- und Schmutzwasserab- leitung durch ein entsprechend qualifiziertes Fachplanungsbüro erarbeitet.</p> <p>Danach ist bei einer entsprechenden Rückhaltung im Gebiet, z.B. durch Staukanäle, auch eine lediglich gebietsorientierte zeitnahe Lösung ebenso möglich wie eine nachhaltige Gesamtlösung für den Stadtteil.</p> <p>Zu den Ergebnissen wurden WWAV und EURAWASSER mit Schreiben vom 03.08.2016 erneut beteiligt. Dazu wurde mit Schreiben vom 26.08.2016 folgende positive Stellungnahme abgegeben:</p>		


	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
48	Warnow-Wasser- und Abwasserverband	Schreiben vom 26.08.2016	Posteingang am 05.09.2016	Lfd. Seite 77
<p align="center">STELLUNGNAHME</p>		<p align="center">STELLUNGNAHME</p>		
<div data-bbox="129 454 741 553"> <p>Warnow-Wasser- und Abwasserverband Wasser- und Bodenverband Körperschaft des öffentlichen Rechts</p> </div> <div data-bbox="786 386 963 549">  </div> <hr/> <div data-bbox="85 577 537 595"> <p><small>Warnow-Wasser- u. Abwasserverband · 18069 Rostock · Carl-Hopp-Straße 1</small></p> </div> <div data-bbox="85 638 678 748"> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> </div> <div data-bbox="728 577 1061 676"> <p><small>Verbandsmitglieder: Hansestadt Rostock Zweckverband Wasser Abwasser Rostock-Land Carl-Hopp-Straße 1 18069 Rostock</small></p> </div> <div data-bbox="728 697 1008 794"> <p><small>Telefon: (03 81) 80 72 251 Widerspruchsstelle: (03 81) 80 72 253 Telefax: (03 81) 80 72 252 E-Mail: post@wwav.de Internet: www.wwav.de</small></p> </div> <div data-bbox="85 801 499 825"> <p>Bearbeiter: Herr Bräunlich ☎ 0381/8072-264</p> </div> <div data-bbox="723 801 958 826"> <p>Rostock, den 26.08.2016</p> </div> <div data-bbox="80 857 564 912"> <p>B-Plan Nr. 08.WA.170 „Thierfelderstraße“ <i>Ihr Schreiben vom 03.08.2016</i></p> </div> <div data-bbox="80 941 400 968"> <p>Sehr geehrter Herr Maronde,</p> </div> <div data-bbox="80 997 1008 1249"> <p>vielen Dank für Ihr vermittelndes Schreiben zur Problematik der nicht gesicherten Niederschlagswasserentsorgung im B-Plangebiet „Thierfelderstraße“. Als Warnow-Wasser- und Abwasserverband sind wir für die Ver- und Entsorgungssicherheit unserer Mitgliedsgemeinden verantwortlich. Diese Verantwortung können wir gebietsübergreifend nur wahrnehmen, indem wir kleinräumige, städtebauliche Entwicklungen aktiv mitgestalten. Vor diesem Hintergrund haben wir im Rahmen der TÖB-Beteiligung zum B-Plan „Thierfelderstraße“ kritisch auf die nicht mehr vorhandene Aufnahmekapazität unserer Systeme hingewiesen und eine erhöhte Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Gebiet untersagt.</p> </div> <div data-bbox="80 1276 1008 1500"> <p>Im Rahmen der daraufhin initiierten Erschließungskonzeption haben wir unsere Vorstellungen zur Erschließung des B-Plangebietes mit eingebracht. Diese spiegeln Aspekte einer übergeordneten Planung zur Lösung von diversen, im größeren Umfeld vorhandenen, Entsorgungsmissständen wider. Nach wie vor verfolgen wir das Ziel, diese übergeordnete, gesamtheitliche Lösung zur Verbesserung der Entsorgungssicherheit im Gesamtsystem umzusetzen. Wie Sie jedoch richtig bemerken, sind die Zeithorizonte zur Umsetzung der Gesamtlösung und zur Erschließung des B-Planes nicht deckungsgleich.</p> </div>		<p>Um die gewünschte städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle nicht zu verhindern, haben wir Ihren Vorschlag zur Umsetzung der Variante 1 (Staukanäle im Gebiet) aufgegriffen und vor dem Hintergrund der Gesamthematik intensiv geprüft. Ergebnis unserer Überlegungen ist, dass wir Ihrem Vorschlag mit einer maximalen Ableitung von 100 l/s zustimmen und das B-Plangebiet „Thierfelderstraße“ als Teil- bzw. Zwischenlösung in die Gesamtkonzeption „Entwässerungsachse Barnstorfer Anlagen bis Patriotischer Weg (Unterwarnow)“ aufnehmen werden.</p> <p>Zur Erörterung sich daraus ergebender Detailfragen stehen wir und die Mitarbeiter der EURAWASSER jederzeit zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <div data-bbox="1137 1236 1310 1500">  <p>Katja Gödke</p> </div>		


	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
48	Warnow-Wasser- und Abwasserverband	Schreiben vom 01.12.2015	Posteingang am 03.12.2015	Lfd. Seite 78
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Im Planungsgebiet sind Umverlegungen von öffentlich gewidmeten Straßenverläufen beabsichtigt. Unsere dadurch ungesichert verbleibenden Leitungen sollten nachträglich grundbuchrechtlich zu unseren Gunsten gesichert bzw. in den neuen Straßenverlauf umgelegt werden.</p> <p>Ergänzend zu unseren Ausführungen verweisen wir auf die separate Stellungnahme unserer Betreiberfirma, der EURAWASSER Nord GmbH.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;">  Katja Gödke Kopie EWN/PB </div> <div style="text-align: center;">  i. A. Rainer Horn </div> </div>		<p>Die Hansestadt Rostock geht davon aus, dass es im Zuge der Erschließung des Bebauungsplangebiets auch zu einer weitgehenden Neuverlegung der Leitungen des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes kommen wird. Eine nachträgliche grundbuchrechtliche Sicherung von dann im privaten Bereich liegenden Abwasserleitungen ist daher entbehrlich. Die Stellungnahme der EURAWASSER Nord GmbH wurde ebenfalls eingeholt und wird entsprechend geprüft.</p>		



	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
49	Wasser- und Bodenverband Untere Warnow/Küste	Schreiben vom 21.10.2015	Posteingang am 24.11.2015	Lfd. Seite 79
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div style="text-align: center;">  HANSESTADT ROSTOCK </div> <p>DER OBERBÜRGERMEISTER <small>Postanschrift · Hansestadt Rostock · 18050 Rostock</small></p> <p>Wasser- und Bodenverband Untere Warnow/Küste Alt Bartelsdorfer Straße 18 A 18146 Rostock</p> <p><small>Sachbearbeitende Stelle: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Holbeinplatz 14 18069 Rostock</small></p> <p><small>Auskunft erteilt: Herr Maronde Zimmer: 670</small></p> <p><small>Datum und Zeichen Ihres Schreibens Unsere Zeichen Telefon/Telefax/E-Mail Datum 61.31/61.31.10 (0381) 381 6167/-6901 Hartmut.Wiersch@rostock.de 21.10.2015</small></p> <p>Bebauungsplan Nr. 08.W.170 „Thierfelderstraße“ hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit informieren wir Sie darüber, dass die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock am 09.09.2015 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 08.W.170 „Thierfelderstraße“ beschlossen und die Begründung gebilligt hat.</p> <p>Anliegend erhalten Sie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 08.W.170 „Thierfelderstraße“ und die dazugehörige Begründung mit der Bitte, Ihre Stellungnahme bis zum 27.11.2015 abzugeben.</p> <p>Sollte Ihre Stellungnahme bis zu diesem Zeitpunkt nicht vorliegen, kann die Hansestadt Rostock davon ausgehen, dass Ihre Belange von der Bauleitplanung nicht berührt werden.</p> <p>Bei diesem B-Plan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll.</p> <p>Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans erfolgt parallel zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 26.10.2015 bis zum 27.11.2015 an folgender Stelle: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft; Haus des Bauens und der Umwelt, Holbeinplatz 14, im Foyer der 6. Etage.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <div style="text-align: center;">  Monika Fritsche </div> <p><small>Anlage</small></p> <div style="text-align: center;"> <p>Keine Anlagen/Einwände des WBV „Untere Warnow-Küste“ Rostock vorhanden. Tel.: 0381- 490 97 66-68</p> <p>Unterschrift:  Datum: 23.11.15</p> </div>		<p>Das Ausbleiben von Einwänden seitens des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Warnow/Küste“ wird zur Kenntnis genommen.</p>		


	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Ö 1	Garagennutzer	Schreiben vom 18.11.2015	Posteingang am 26.11.2015	Lfd. Seite 80
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Garagenkomplex Kobertstraße im Garagenverein der Hansestadt Rostock e.V. c/o: Peter Beuch, 18059 Rostock Trojanstraße 10</p> <p>Rostock, den 18.11.2015</p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p> <p>Holbeinplatz 14</p> <p>18069 Rostock</p> <p><u>Garagenstandort im Bereich des Bebauungsplanes Nr.08.WA.170 „Thierfelderstraße“</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nach Einsicht und Durchsicht des sowohl im Haus des Bauens ausgelegten B-Planes als auch der im Internet einsehbaren und dazu gehörigen Unterlagen für die vorgesehene Überbauung des Areals „Thierfelder Straße/Kobertstraße“ möchten wir uns als Gemeinschaft von 23 Garageneigentümern, die dem Garagenverein der Hansestadt Rostock e.V. angehören, gegen die im B-Plan vorgesehene Überbauung und dem damit verbundenen Abbruch unserer Garagen aussprechen und deshalb dagegen unseren bürgerlichen Einspruch einlegen.</p> <p>Gleichzeitig möchten wir die Entscheidungsträger der Hansestadt Rostock in aller aus unserer Sicht gebotenen Dringlichkeit auffordern, bei der endgültigen Projektierung der in Aussicht genommenen Fläche unbedingt den Erhalt unserer Garagenanlage mit möglichst zeitlich unbegrenztem Bestandsschutz vorzusehen.</p> <p>Wir möchten diese Forderung wie folgt begründen:</p> <p>1. Nahezu alle Garageneigentümer haben ihren Wohnsitz im Hansaviertel und die Dauerparkmöglichkeiten sind in diesem Stadtteil von Rostock bekanntlich extrem begrenzt und erheblich eingeschränkt. Ein eventueller Rückbau unserer Garagenanlage wird zweifellos zu einer weiteren drastischen Verschärfung der Parkraumsituation in diesem Stadtteil von Rostock führen.</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Bedenken gegen einen möglichen Rückbau geäußert wurden.</p> <p>Allerdings wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans kein Rückbau festgesetzt, da lediglich eine Bebauung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht wird.</p> <p>Dies liegt im Ermessen des Grundstückseigentümers beziehungsweise dem Bauherren einer dann zulässigen Wohnbebauung.</p> <p>Auch der Erhalt der Garagen und deren Nutzungsdauer sind kein Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Es ist bekannt, dass neben anderen Schwerpunkten auch im Stadtteil Hansaviertel eine angespannte Parkraumsituation besteht.</p> <p>Daneben besteht allerdings ebenso eine sehr angespannte Versorgungssituation mit Wohnraum.</p>		



	<p style="text-align: center;">HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
Noch Ö 1	Garagennutzer	Schreiben vom 18.11.2015	Posteingang am 26.11.2015	Lfd. Seite 81
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>2. Das Gros' der Garageneigentümer unseres Komplexes hat das Rentenalter überschritten und ist auf die permanente Nutzung des PKW angewiesen. Mit Erhalt der Garagen ist es somit den älteren Menschen jederzeit möglich, ihr KFZ vor möglichen Wetterunbilden bzw. vor Vandalismus an den parkenden PKW, vor allem auch nach Fußballspielen im Ostseestadion!, zu schützen und ohne größeren Zeitaufwand sicher unter zu stellen.</p> <p>3. Die gegenwärtige Fläche des Garagenkomplexes liegt in unmittelbarer Nähe der Gleise der Eisenbahnstrecke Rostock/Wismar mit täglichem 20 minütigem Zugverkehr und muss deshalb nach unserer Auffassung für eine Wohnbebauung komplett ausgeschlossen werden.</p> <p>4. Alle unsere Garagen wie auch der gesamte Komplex befinden sich in einem exzellenten baulichen Erhaltungszustand.</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>aus den o.g. Gründen möchten wir nochmals unseren nachdrücklichen Einspruch wiederholen und Sie bitten, diese Fakten bei der endgültigen Überplanung und Projektierung zu berücksichtigen, um damit letztendlich einen langjährigen Bestandsschutz für unsere Garagenanlage herbei zu führen bzw. zu erreichen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>cc: Bürgerschaft der Hansestadt Rostock WIRO Rostock Ortsbeirat Hansaviertel</p> <p style="text-align: center;">Mit weiteren 20 Unterzeichnenden</p>		<p>Wenn auch der Bebauungsplan keine direkten Konsequenzen zum Abriss des Garagenkomplexes entwickelt, sondern nur die Errichtung dringend benötigten stadtnahen Wohnraums ermöglicht, werden die bisherigen Garagennutzer im Falle des Abrisses nicht schlechter gestellt, als der "Normalbürger", der sein Auto möglicherweise im Freien im Stadtteil abstellen muss.</p> <p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde auch eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die für die Belastung aus dem Schienenverkehr 45 Züge im Prognosezeitraum 2025 berücksichtigt. Danach ist eine Wohnbebauung mit entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen im vorliegenden Bereich möglich.</p> <p>Der bauliche Zustand der Garagen im Komplex ist der Hansestadt Rostock bekannt und ändert nichts an der dringend benötigten Schaffung der Möglichkeit einer Entwicklung des stadtnahen Wohnens im vorliegenden Bereich.</p> <p>Der nachdrückliche Einspruch gegen die vorliegende Planung zur Sicherung eines möglichen privaten Vorteils wird zur Kenntnis genommen. Wie oben bereits dargelegt, ist in der Bauleitplanung kein Mittel zur Sicherung eines langjährigen Bestandsschutzes enthalten.</p>		

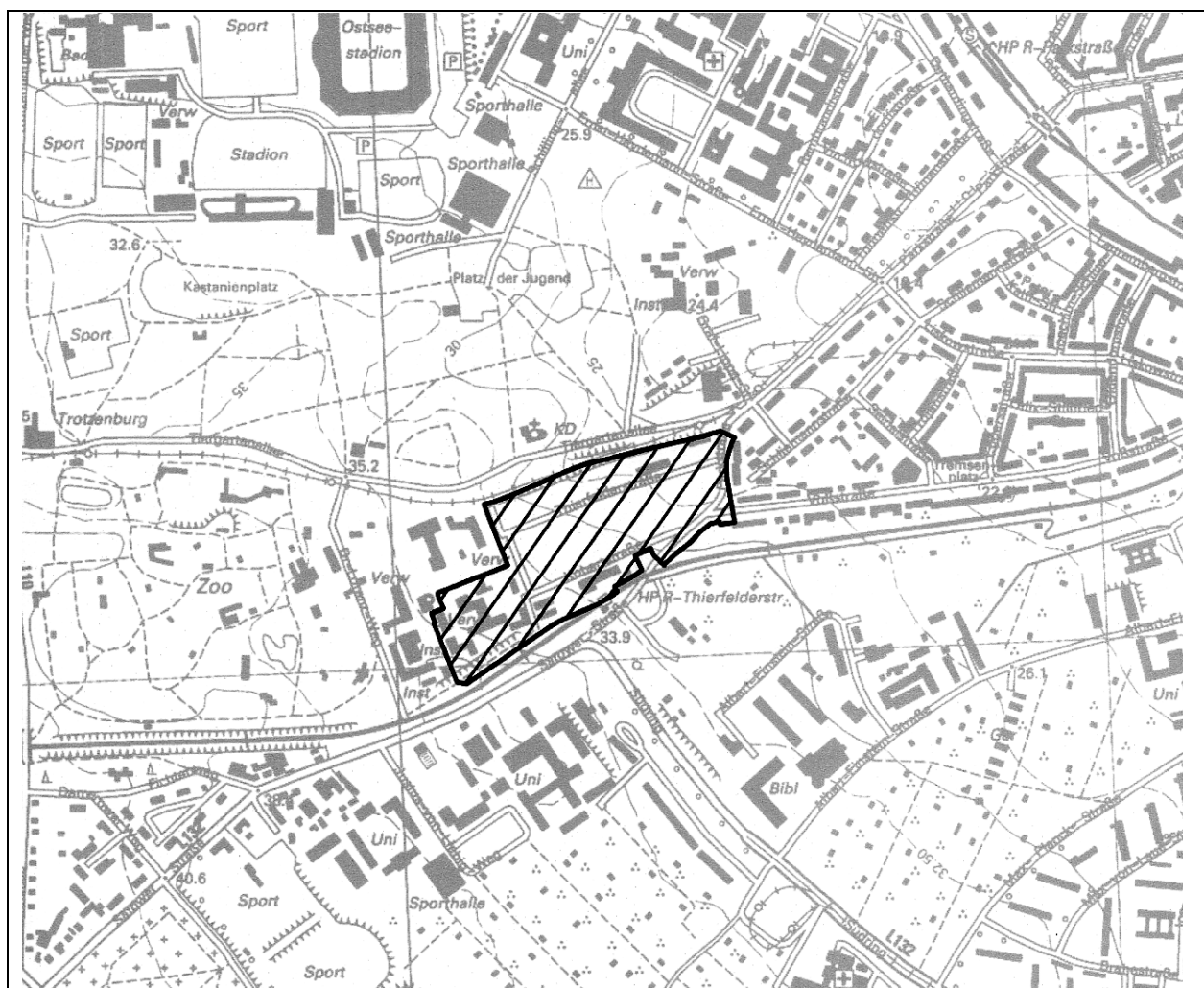
	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS													
Ö 2	Garagenverein	Schreiben vom 25.11.2015	Posteingang am 26.11.2015	Lfd. Seite 82										
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG												
<h1>Garagenverein in der Hansestadt Rostock e. V.</h1> <p>. Garagenverein e. V. • 18107 Rostock • Warnowallee 23</p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung Herr Maronde Haus des Bauwesens Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> <table> <tr> <td>Ihre Zeichen</td><td>Ihre Nachricht vom</td><td>Unsere Zeichen</td><td>Bearbeiter</td><td>Datum</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td>Ar</td><td>Frau Arndt</td><td>25.11.15</td></tr> </table> <p>Einspruch zur Öffentlichen Bekanntmachung der Aufstellung und öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 08.W.170 für das Wohngebiet „Thierfelderstraße“</p> <p>Sehr geehrter Herr Maronde,</p> <p>nach intensiven Studium der ausgelegten Unterlagen zum o. g. Bebauungsplan, erheben wir Einspruch zu diesen Unterlagen.</p> <p>Uns ist bei Einsichtnahme in die Unterlagen aufgefallen, dass unser Komplex, bestehend aus zwei Garagenreihen nur zu 50 % überplant wird. Entspricht das den Tatsachen, dass nur der nördliche Bereich betroffen ist?</p> <p>Weiterhin beantragen wir den Erhalt der Garagen aus folgenden Gründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Komplex befindet sich auf dem Grundstück in südlicher Richtung. Er schließt direkt an die Eisenbahngleise an. Es handelt sich hier um die Eisenbahnstrecke Rostock- Wismar die sehr befahren ist. Siehe beiliegender Fahrplan. Dabei wurden nur die Abfahrzeiten bis 12.00 Uhr berücksichtigt. <p>Es erhebt sich die Frage, wer direkt an einer so befahrenen Strecke wohnen möchte?</p>		Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Bearbeiter	Datum			Ar	Frau Arndt	25.11.15	<p>Es befinden sich beide Garagenreihen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die südliche Garagenreihe kann jedoch nicht überbaut werden, nimmt aber am Wohnbauland des Baugebiets WA 5 teil. Korrekt ist auch, dass sich innerhalb der festgesetzten Baugrenze nur der nördliche Bereich befindet.</p> <p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde auch eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die für die Belastung aus dem Schienenverkehr 45 Züge im Prognosezeitraum 2025 berücksichtigt. Danach ist eine Wohnbebauung mit entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen im vorliegenden Bereich möglich.</p> <p>Hinsichtlich des Bedarfs sei an die beliebte Wohnbebauung entlang der südlichen Voßstraße oder der Wohnbebauung an der weit stärker befahrenen S-Bahnstrecke nach Warnemünde erinnert.</p>		
Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Bearbeiter	Datum										
		Ar	Frau Arndt	25.11.15										

	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 2	Garagenverein	Schreiben vom 25.11.2015	Posteingang am 26.11.2015	Lfd. Seite 83
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<ul style="list-style-type: none"> - Andersherum kann der Komplex als bereits vorhandenen natürlichen und nicht neu finanzierten Schallschutz angesehen werden. Die Nutzung der Garagen ist vollkommen unabhängig vom Lärm der vorbeifahrenden Züge. - In Anbetracht des geplanten Abrisses des Tierheimes, sollte sogar überlegt werden, den vorhanden Komplex, zum Wohle und zur Steigerung der Lebensqualität der neuen Anwohner zu erweitern. - Weiterhin haben wir auf der Ortsbeiratssitzung am 17.11.2015 erfahren, dass sich der Ortsbeirat für altersgerechten Wohnraum in diesem Gebiet einsetzt. Wir geben dabei zu bedenken, dass die geplanten und in der Errichtung sehr teuren Tiefgaragen, nicht dem Ansinnen zuträglich ist. Aus Erhebungen ist bekannt, dass ältere Bürger Tiefgaragen aus Sicherheitsgründen ungern benutzen. Sie finden Garagen wesentlich komfortabler und vor allem bezahlbarer. <p>Abschließend stellen wir die Frage, seit wann gelten ebenerdige Stellflächen, zumal am Rand des gesamten Baugebietes als störend, wenn sie dann noch in einem abgeschlossen, sehr gut gepflegten Bereich sich befinden?</p>		<p>In der entsprechenden schalltechnischen Untersuchung wurde die weitgehende Bedeutungslosigkeit von Schallschutzmaßnahmen an der Bahnstrecke nachgewiesen. Ein Schutz wäre nur in den unteren Geschossen möglich. Bei der hier ermöglichten Bebauung von bis zu 5 Geschossen ist kein Schutz durch eine Lärmschutzwand oder eben die Garagen gegeben.</p> <p>Auch eine Erweiterung des Garagenkomplexes in Richtung Westen würde die mangelnde Eignung als Schallschutzmaßnahme für die oberen Geschosse nicht aufheben. Worin eine Steigerung des Wohls und der Lebensqualität der neuen Anwohner durch eine Erweiterung des Garagenkomplexes entstehen sollte, ist nicht nachvollziehbar. Ebenso ist nicht erkennbar, wer diese Erweiterung leisten sollte.</p> <p>Die Errichtung von altengerechtem Wohnraum ist auch eine Möglichkeit die seitens der Hansestadt Rostock in Betracht gezogen wird. Zur Sicherung einer hohen städtebaulichen Qualität des geplanten Wohngebiets ist die Errichtung von Tiefgaragen gewünscht. Geplant oder festgesetzt werden diese Tiefgaragen allerdings nicht. Wenn würde es sich auch um individuelle Anlagen handeln, bei denen Sicherheitsbedenken kaum bestehen werden. Erhebungen zum Komfort von Garagen gegenüber Tiefgaragen sind hier nicht bekannt.</p> <p>Woraus geschlossen wird, dass ebenerdige Stellplätze, zumal am Rand eines Baugebiets, generell als störend gelten, ist nicht nachvollziehbar. Allerdings ist die ebenerdige Unterbringung von Fahrzeugen in einem Wohngebiet in der Regel ein Störfaktor hinsichtlich der Nutzung der Freiflächen und des öffentlichen Raums.</p> <p>Die vorliegende Planung zielt nicht auf eine Beseitigung des Garagenkomplexes, sondern auf die dringend notwendige Entwicklung des städtischen Wohnungsbaus durch die Wiedernutzbarmachung, Umnutzung und Nachverdichtung von Flächen. Dabei verfolgt die Hansestadt Rostock die Absicht, die Attraktivität des neuen Wohnstandortes durch Schaffung moderner Wohnformen zu steigern und so eine Entwicklung der Bevölkerung im Stadtteil Gartenstadt/Hansaviertel zu sichern. Die entstandene Brachfläche soll durch neue Nutzungen rekultiviert und als attraktiver Wohnstandort in günstiger Verkehrslage entwickelt werden.</p>		

	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 2	Garagenverein	Schreiben vom 25.11.2015	Posteingang am 26.11.2015	Lfd. Seite 84
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Durch unsere Mitglieder mit Unterstützung des Vereins, befindet sich der Komplex in einem nicht zu bemängelnden baulichen und optischen Zustand und verdient es erhalten zu werden. Auch immer in Hinsicht der geplanten Änderungen der Umgebung.</p> <p>Sehr geehrter Herr Maronde,</p> <p>wir weisen erneut daraufhin, dass die qualitative Steigerung der Wohn- und Lebensverhältnisse der Einwohner der Hansestadt Rostock, nicht nur durch Neubauten von Wohnungen erreicht wird. Sondern auch in der Gestaltung des Umfeldes, wobei die Unterbringungsmöglichkeit für des deutschen liebstes Kind eine große Rolle spielt.</p> <p>Wir bitten Sie, unsere Argumente zu prüfen und in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.</p> <p>In Erwartung einer positiven Antwort verbleiben wir mit freundlichen Grüßen</p> <p> Geier Vorstandsvorsitzender</p>		<p>Die Darstellungen zum baulichen und optischen Zustand des Komplexes werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie bereits oben dargelegt, ist der Erhalt des Garagenkomplexes kein Planungsziel für das vorliegende Bebauungsplangebiet und eine Angelegenheit zwischen dem Eigentümer und den Nutzern.</p> <p>Die Wohn- und Lebensverhältnisse der Einwohner der Hansestadt Rostock hängen primär von der Qualität und Quantität der Wohnungen ab. Dabei sind die Randbedingungen auch zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs mit zu betrachten. Gemäß § 49 LBauO M-V sind notwendige Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück unterzubringen.</p> <p>Die im vorliegenden Fall vorgenommene Unterbringung von Garagen auf einem externen fremden Grundstück ist keine zu befördernde und dauerhaft zu sichernde Form der Unterbringung des ruhenden Verkehrs.</p> <p>Die Planung mit der Eröffnung der Möglichkeit zur Errichtung eines neuen stadtnahen und verkehrsgünstigen Wohngebiets wird beibehalten.</p> <p>Neben der Wiedernutzbarmachung, Umnutzung bzw. Nachverdichtung von Flächen im Sinne der Innenentwicklung wird damit auch den Zielen der Raumordnung entsprochen.</p> <p>Eine flächenschonende nachhaltige Stadtentwicklung trägt zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Auslastung der vorhandenen Infrastruktur bei.</p> <p>Dem entspricht die vorliegende Planung, die zu einer intensiven Stadtentwicklung beiträgt und die Entwicklung der Kernstadt Rostock befördert.</p>		

	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Ö 3	Ortsbeirat Hansaviertel	Schreiben vom 24.11.2015	Posteingang am 27.11.2015	Lfd. Seite 85
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Hansestadt Rostock Bürgerschaft</p> <p>AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT</p> <p>der Sitzung des Ortsbeirates Hansaviertel vom 17.11.2015</p> <p>von: 32.2 OA West</p> <p>an: Herr Maronde Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p> <p>Datum: 24.11.2015</p> <p>Öffentlicher Teil</p> <p>Top 6 Beratung und Beschlussfassung für eine Stellungnahme zum Entwurf des B-Planes "Thierfelderstraße" Herr Cornelius gibt das Wort an Herrn Deistung zur Auswertung der Ausschusssitzung.</p> <p>Am 27.10.2015 trafen sich die Ausschüsse des Hansaviertels um eine Stellungnahme des OBR zum Entwurf des Bebauungsplanes „Thierfelderstr. zu erarbeiten. Im Ergebnis der Abstimmung wurden folgende Hinweise bzw. Vorschläge erarbeitet, die durch den Ortsbeirat beschlossen werden sollen.</p> <p>1. Die Verkehrsfläche Parkstraße / Voßstraße sollte ausreichend groß dimensioniert werden, so dass ein ausreichend großer Kreisverkehr gebaut werden kann.</p> <p>2. Von der Fläche für Gemeinbedarf (KITA) sollte am nördlichen Rand eine Fläche ausgespart werden, die zukünftig für den ÖPNV genutzt werden kann. Langfristig besteht so die Möglichkeit, an dieser Stelle eine Straßenbahnhaltestelle einzuordnen. Zu diesem Zweck sollte innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf (KITA) eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) eingeordnet werden. Dieser sollte als Anbindung für die Haltestelle dienen.</p>		<p>Die Festsetzungen des Entwurfs basieren auf einer qualifizierten verkehrsplanerischen Voruntersuchung der INROS LACKNER AG. Von daher ist gesichert davon auszugehen, dass ein bedarfsgerechter Kreisverkehr errichtet werden kann.</p> <p>Die Anregung auf eine in Aussicht genommene Verlegung der derzeit in der Parkstraße angesiedelten Haltestelle der Straßenbahn der RSAG wird zur Kenntnis genommen. Ebenso die Sicherstellung einer fußläufigen Verbindung dorthin. Da die Vorstellungen und Planungen dazu nicht den notwendigen Reifegrad aufweisen, wird von einer entsprechenden Festsetzung abgesehen. Dem Anliegen kann bei der Grundstücksbildung der Gemeinbedarfsfläche grundsätzlich aber Rechnung getragen werden.</p>		

	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 08.WA.170 Wohngebiet "Thierfelderstraße" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>													
Noch Ö 3	Ortsbeirat Hansaviertel	Schreiben vom 24.11.2015	Posteingang am 27.11.2015	Lfd. Seite 86										
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG												
<p>3. Die neu zu bauende Parkstraße / Satower Straße sollte so bemessen werden, dass Geh- und Radweg eingeordnet werden können.</p> <p>4. Der Ortsbeirat Hansaviertel unterstützt die Schaffung von Wohnraum in diesem Bereich. Es wird empfohlen, auch altersgerechten Wohnraum zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang sollte über die Vermarktung der Grundstücke auf die Investoren Einfluss genommen werden. Diese Stellungnahme wird zusätzlich dem Liegenschaftsamt übergeben mit der Bitte den Punkt 4. Im weiteren Verlauf dieses Verfahrens einzubringen.</p> <p>Der Ortsbeirat klärt im Gespräch einige Fragen und stimmt über die Vorschläge ab:</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="255 1018 409 1043"><u>Abstimmung:</u></div> <div data-bbox="638 1018 904 1043"><u>Abstimmungsergebnis:</u></div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <table border="1" data-bbox="255 1070 542 1161"> <tr><td>Dafür:</td><td align="center">7</td></tr> <tr><td>Dagegen:</td><td></td></tr> <tr><td>Enthaltungen:</td><td></td></tr> </table> <table border="1" data-bbox="678 1099 1046 1161"> <tr><td>Angenommen</td><td align="center">x</td></tr> <tr><td>Abgelehnt</td><td></td></tr> </table> </div> <p style="margin-top: 20px;">f. d. R. </p>		Dafür:	7	Dagegen:		Enthaltungen:		Angenommen	x	Abgelehnt		<p>Falls eine abgeschlossene Planung vorhanden ist, kann auch eine dann kurzfristige Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren in Aussicht gestellt werden, wenn eine Lösung nicht auch außerhalb des Bebauungsplans möglich wird.</p> <p>Die dem Entwurf des Bebauungsplans zugrunde liegende qualifizierte verkehrsplanerische Voruntersuchung der INROS LACKNER AG sichert die Einordnung von Geh- und Radwegen. Somit ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplans zumindest die Errichtung kombinierter Wegesysteme.</p> <p>Die Unterstützung des Ortsbeirats zur vorgesehenen Schaffung von Wohnraum in diesem Bereich wird übereinstimmend zur Kenntnis genommen. Die Anregung zur Zweckbestimmung des neuen Wohnraums wird zur Kenntnis genommen. Die Hansestadt Rostock wird als weitgehender Eigentümer der Flächen eine auch bedarfsgerechte Nutzung der neu zu errichtenden Wohnungen bei der Vergabe einzelner Baugrundstücke entsprechend berücksichtigen.</p>		
Dafür:	7													
Dagegen:														
Enthaltungen:														
Angenommen	x													
Abgelehnt														



Übersichtsplan M 1: 10.000

Hansestadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 08.W.170 für das Wohngebiet "Thierfelderstraße"

begrenzt im Norden durch die Straßenbahnlinie zum Neuen Friedhof, im Osten durch die Parkstraße, im Süden durch die Satower Straße und im Westen durch das Universitätsgelände am Dr.-Lorenz-Weg und das Gelände des Landesamtes für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei

Begründung

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom

ausgefertigt am

(Siegel)

Oberbürgermeister

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
	Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf	5
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	10
	2.2.3 Soziale, stadttechnische und verkehrliche Infrastruktur	11
	2.2.4 Eigentumsverhältnisse	12
3	PLANUNGSINHALTE	13
3.1	Art der baulichen Nutzung	13
3.2	Maß der baulichen Nutzung	15
3.3	Bauweise, Baulinien, überbaubare Grundstücksfläche	16
3.4	Verkehrerschließung	17
3.5	Technische Infrastruktur	19
	3.5.1 Wasserversorgung	19
	3.5.2 Löschwasser/ Brandschutz	19
	3.5.3 Abwasserableitung	21
	3.5.4 Elektroenergieversorgung	22
	3.5.5 Fernwärmeversorgung	23
	3.5.6 Straßenbeleuchtung	23
	3.5.7 Anlagen der Telekommunikation	23
	3.5.8 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	24
3.6	Grünordnung	24
	3.6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft	24
	3.6.2 Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplans	24
	3.6.3 artenschutzrechtliche Aspekte der Planung	25
3.7	Immissionsschutz	27
3.8	Flächen für Wald	29
3.9	Einsatz erneuerbarer Energien	30
3.10	Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung	30
4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	33
5	SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	33
6	FLÄCHENBILANZ	33
7	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	34
7.1	Bodenordnende Maßnahmen	34
7.2	Verträge	34
7.3	Kosten und Finanzierung	34
8	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	35

Verfasser

Bauleitplanung:



TÜV NORD Umweltschutz
GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Frau Dipl.-Ing. U. Rückwart
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze

TEL.: (0381) 7703 434
FAX: (0381) 7703 450
E-MAIL: urueckwart@tuev-nord.de
TEL.: (0381) 7703 446
E-MAIL: wschulze@tuev-nord.de

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Ziel der Planung ist die Wiedernutzbarmachung, Umnutzung und Nachverdichtung von Flächen für den Wohnungsbau am südlichen Rand des Stadtteils Gartenstadt/Hansaviertel im Sinne der Innenentwicklung gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB). Dabei verfolgt die Hansestadt Rostock die Absicht, die Attraktivität des neuen Wohnstandortes durch Schaffung moderner Wohnformen zu steigern und so eine Entwicklung der Bevölkerung im Stadtteil Gartenstadt/Hansaviertel zu sichern. Der Standort zeichnet sich durch seine zentrale Lage im Stadtgebiet und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) sowie die Nähe zu den Barnstorfer Anlagen, als einem der wesentlichen Naherholungsgebiete der Stadt aus.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 08.W.170 verfolgt die Hansestadt Rostock das Ziel, in seinem Geltungsbereich im Sinne der Vorprägung als studentischer Wohnstandort und unter Weiterentwicklung der vorbereitenden Darstellungen des Flächennutzungsplans Bau-recht für neue Wohngebäude zu schaffen. Dabei sollen die bestehenden wesentlichen Elemente der Großgrün-ausstattung und des Gemeinbedarfs erhalten werden. Die entstandene Brachfläche soll durch neue Nutzungen rekultiviert und als attraktiver Wohnstandort in günstiger Verkehrslage entwickelt werden. Der B-Plan trägt dazu bei, den vorhandenen Wohnraum-bedarf zu befriedigen.

Die bislang für ein sonstiges Sondergebiet SO.8.3 Wissenschaft und Technik vorgesehene Entwicklung hat sich bisher nicht eingestellt. Wenn mit Einrichtungen des Landes (Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei Mecklenburg-Vorpommern - LALLF, Universität Rostock mit dem Institut für Chemie) und der freien Wirtschaft (Bioserv) auch Nutzungen einschlägiger Art im unmittelbaren Umfeld und mit der Tierklinik im Gebiet vorhanden sind, besteht für die sonstigen Flächen absehbar kein weiterer diesbezüglicher Bedarf.

Die Hansestadt Rostock hat in ihrem Flächennutzungsplan 49,2 ha Sondergebiete für Wissenschaft und Technik ausgewiesen. Sie dienen der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen für Wissenschaft, Forschung und Technologieentwicklung. Die Entwicklungsbereiche für Wissenschaft und Technik konzentrieren sich auf Grund der engen Verbindung mit den Einrichtungen der Universität im Wesentlichen auf das Umfeld der Universität und sonstige Zentren der Forschung, vorrangig in der Südstadt bzw. im Hansaviertel.

In diesen Stadtbereichen sind insgesamt 4 Sondergebiete für Wissenschaft und Technik im Flächennutzungsplan dargestellt: die Gebiete in der Ernst-Heydemann-Straße, an der Parkstraße bzw. in der Thierfelderstraße sollen vorrangig Ansiedlungen im biomedizinischen und biotechnologischen Bereich dienen. Der Standort Thierfelderstraße mit 12,0 ha war hierbei als räumlich-funktionale Verbindung zwischen den Bereichen an der Ernst-Heydemann-Straße und dem Universitätscampus Südstadt gedacht. Der Bebauungsplan nimmt davon rund 3,5 ha für Wohnnutzung in Anspruch.

Durch Umstrukturierungen und Umverlagerungen von Sondergebietsflächen Universität im Bereich des Universitätscampus Südstadt und im Bereich der Erich-Schlesinger-Straße/Südöstliche Bahnhofsvorstadt sowie dortiger Kerngebietsflächen wäre eine teilweise Kompensation möglich. Eine Kompensation ist jedoch derzeit nicht erforderlich, da der Ende der 1990er Jahre herrschende Druck auf Flächen für Ansiedlungen im biomedizinischen und biotechnologischen Bereich in diesem konkreten Bereich gegenwärtig nicht mehr besteht. Die Sondergebietsflächen Wissenschaft und Technik an der Ernst-Heydemann-Straße, im Bereich „Groter Pohl“ in der Südstadt sowie teilweise südlich der Friedrich-Barnewitz-Straße in Warnemünde sind weiterhin für eine entsprechende Nutzung als Entwicklungsflächen verfügbar. Damit existiert ein Flächenpotenzial von ca. 18 ha für spezielle Einrichtungen im Bereich Wissenschaft und Technik. Die mit dem Bebauungsplan „Thierfelderstraße“ verbundene Reduzierung der Sondergebiete für Wissenschaft und Technik gefährdet die mit der Ausweisung der Sondergebietsflächen beabsichtigten Entwicklungsabsichten und -möglichkeiten der Stadt nicht.

Die Bürgerschaft hat am 12.10.2016 eine „Wissenschaftskonzeption für die Hansestadt Rostock (und Region)“ beschlossen, in der der Wegfall der entsprechenden Sondergebietsfläche im Bereich Thierfelderstraße bereits Berücksichtigung findet.

Demgegenüber steht ein Verlagerungsbedarf für das Tierheim und ein weiteres Interesse zur Nutzung als Wohnstandort. Neben dem „normalen“ Wohnbedarf für die Bevölkerung bieten sich die Flächen insbesondere auch für Wohnprojekte oder studentisches Wohnen an. Diese könnten in Zuordnung zu den Einrichtungen der Universität Rostock beispielsweise im westlichen Teil des Plangebiets errichtet werden.

Diese Interessen gilt es hinsichtlich einer inhaltlichen und funktionellen Einordnung von Wohnungsbau, der Erhaltung von Einrichtungen des Gemeinbedarfs, der Verhinderung der Entstehung von Missständen, des Schutzes von Natur und Landschaft und der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorzubereiten und zu leiten. Es besteht daher eine dringende Veranlassung für die Hansestadt Rostock mit den Mitteln der verbindlichen Bauleitplanung steuernd tätig zu werden.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu lärmintensiven Verkehrsflächen und emittierenden Gewerbebetrieben waren Untersuchungen zur Immissionsbelastung durchzuführen. Verkehrslärm wirkt von der Satower Straße und Parkstraße sowie den Trassen der Straßenbahn und der südlich verlaufenden Bahnstrecke auf das Plangebiet. Relevanter gewerblicher Lärm entsteht durch angrenzende Nutzungen, wie der LT-Club mit der dazugehörigen Stellplatzanlage, die technischen Anlagen der Laborgebäude der Universität und des LALLF und das Tierheim im Plangebiet. Die sich aus der Schalluntersuchung ergebenden Maßnahmen zur Gewährleistung des erforderlichen Immissionsschutzes werden über Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Die Belange des Natur- und Artenschutzes werden durch entsprechende Gutachten ermittelt. Der Grünordnungsplan greift diese Belange auf und regelt deren Berücksichtigung im Bebauungsplan. Der im Plangebiet vorhandene Großgrünbestand soll - soweit dies möglich ist - erhalten werden.

Die Grundzüge der Planung sind das planerische Leitbild der Hansestadt Rostock als Ergebnis der in § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB enthaltenen Planungspflicht. Die Grundzüge dieses Bebauungsplans werden mit seinen Festsetzungen als objektiv sichtbarer Wille der Hansestadt Rostock verbindlich dokumentiert.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 08.W.170 für das Wohngebiet „Thierfelderstraße“ liegt im zentralen Bereich der Hansestadt Rostock, im südlichen Randbereich des Stadtteils Gartenstadt/Hansaviertel.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

im Norden: durch die Straßenbahnlinie zum Neuen Friedhof,
im Osten: durch die Parkstraße,
im Süden: durch die Satower Straße und
im Westen: durch das Universitätsgelände am Dr.-Lorenz-Weg und das Gelände des Landesamtes für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei.

Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke 4543/1, 4543/5, 4543/6, 4543/7, 4543/8, 4543/16, 4544, 4545, 4546/1, 4546/2, 4547, 4548/1, 4548/2, 4549, 4551/1, 4551/2, 4551/4 und teilweise die Flurstücke 4140/19, 4081/7, 4115/2, 4361/7, 4543/11, 4543/13 und 4543/17 der Flur 10, Flurbezirk II.

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt etwa 6,8 ha.

Das mit ca. 177 m² teilweise erfasste Flurstück 4543/11 der Flur 10 des Flurbezirks II der Gemarkung Rostock befindet sich derzeit noch im Eigentum der DB AG. Es handelt sich um eine

noch gewidmete Bahnfläche der Bahnstrecke Wismar-Rostock. Es handelt sich im Bestand um eine Grünfläche.

Bevor Bahnflächen einer anderen Nutzungsart zugeführt werden können, ist ein Grunderwerb von der DB AG zu tätigen. Voraussetzung für den Grunderwerb ist die Einleitung eines Freistellungsverfahrens nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) beim zuständigen Eisenbahn-Bundesamt (EBA), Außenstelle Hamburg/Schwerin.

Nach positivem Abschluss des beantragten Freistellungsverfahrens und getätigtem Grunderwerb kann die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgen und damit die Rechtskraft der vorliegenden Satzung hergestellt werden.

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Manthey & Schmidt, Hinrichsdorf 3 in 18146 Rostock, mit Stand vom 25.01.2011 (Höhenbezug HN, Lagebezug Gauß-Krüger). Dieser wurde ergänzt um Angaben zum Kataster aus der Automatischen Liegenschaftskarte mit Stand von Mai 2015 und weitergeführt mit Angaben vom November 2015 und April 2016.

Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf

Mit der BauGB-Novelle durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) wurde zum 1. Januar 2007 in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bauleitplans nach § 13 BauGB ein "beschleunigtes Verfahren" eingeführt. Mit dem § 13a BauGB steht unter bestimmten Voraussetzungen ein Instrument der städtebaulichen Planung zur Verfügung, das rechtspolitisch das Ziel verfolgt, die Begünstigung einer Entwicklung des Stadtgebiets "nach innen", zu befördern. Mit dem beschleunigten Verfahren wird ein Instrument zur deutlichen Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bereitgestellt, das insbesondere hinsichtlich des teilweise überschießenden Umgangs mit der Umweltprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung eine Begünstigung bewirkt.

Mit der Planung wird die Wiedernutzbarmachung, Umnutzung bzw. Nachverdichtung von Flächen im Sinne der Innenentwicklung angestrebt.

Damit wird auch dem Ziel der Raumordnung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, Programmsatz 4.1 (3) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms entsprochen.

Eine flächenschonende nachhaltige Stadtentwicklung trägt zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Auslastung der vorhandenen Infrastruktur bei.

Ebenso wird den Leitlinien zur Siedlungsentwicklung Wohnen des Entwicklungsrahmens Stadt-Umland-Raum Rostock entsprochen, wonach vorrangig die Wohnflächenentwicklung in der Kernstadt zu sichern ist.

Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist u.a. dass in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter bestehen.

- Mit der vorliegenden Änderung werden keine Vorhaben vorbereitet, die eine Grundfläche von mehr als 20.000 m² überschreiten. Dieser Wert wird mit einer Grundfläche von ca. 18.072 m² entsprechend § 19 Abs. 2 BauGB unterschritten.
Unter Berücksichtigung des teilweise vorhandenen baulichen Bestandes, besonders im Westen des Bebauungsplangebiets, stellt sich dieser Vergleich noch wesentlich günstiger dar.
- Es werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Der Hansestadt Rostock sind im vorliegenden Raum keine Natura 2000-Gebiete im Sinne

des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt. Auch ist nicht erkennbar, dass Erhaltungsziele oder der Schutzzweck nicht direkt betroffener Gebiete beeinträchtigt würden.

Somit liegen hier die grundsätzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (vereinfachtes Verfahren) entsprechend anzuwenden.

- Das förmliche Planverfahren wurde durch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung am 27.09.2011 eingeleitet. Dabei wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet. Sie erhielt dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Es erfolgte eine weitere frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in einer öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates im Zusammenhang mit dem Auslegungsbeschluss.

Mit dem Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss vom 09.09.2015 wurden die Verfahren zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet.

- Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie die Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) erfolgte parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).
- Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung in der Zeit vom 26.10.2015 bis zum 27.11.2015 durchgeführt. Dies wurde durch Abdruck im Städtischen Anzeiger am 14.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Ergänzend konnten die Planunterlagen im Internet auf der Seite der Hansestadt Rostock eingesehen werden.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB holte die Hansestadt Rostock die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 21.10.2015 ein.
- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wurde abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden (§ 13a i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Änderungen am Entwurf nach der öffentlichen Auslegung (Fläche für die Löschwasserbereitstellung sowie Regelungen zu einer verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser) berühren nicht die Grundzüge der Planung. Die Anregung dazu erging insbesondere vom Brandschutz und Rettungsamt der Hansestadt Rostock sowie von EURAWASSER und dem WWAV.
Von den von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde die Stellungnahme dazu gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eingeholt. Die Flächen, in denen die technischen Anlagen zu errichten sind, befinden sich im Eigentum der Hansestadt Rostock.
- Aufgrund der Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten die zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auch wenn die Eingriffsregelung nicht zum Tragen kommt (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB), finden die naturschutzrechtlichen Aspekte angemessene Berücksichtigung.

Die entsprechenden Besonderheiten bei den Bekanntmachungen bezüglich der Verfahrensführung nach § 13a BauGB wurden beachtet.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) ,
- Planzeichenverordnung -PlanzV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. 2011 I S. 1510)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), berichtigt am 20.01.2016 (GVOBl. M-V S. 28/29,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474),
- Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 15.01.2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36).

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Ziele der Raumordnung

Maßgebend ist das Landesraumentwicklungsprogramm aus dem Jahr 2005. Hier ist die Hansestadt Rostock als Oberzentrum ausgewiesen. Sie bildet die Kernstadt innerhalb eines Stadt-Umland-Raumes. Für den vorliegenden kleinteiligen Planungsraum lassen sich neben den allgemeinen Aufgaben für das Oberzentrum Rostock keine speziellen Vorgaben entnehmen. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung ist gemäß Punkt 4.1(3) des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg /Rostock (RREP MMR-LVO M-V) (GVOBl. M-V Nr. 17 vom 16.09.2011 S. 938) der Nutzung von Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Dieser Programmsatz steht in Übereinstimmung auch mit dem aktuellen Entwurf der Fortschreibung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.12.2009, stellt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sonstiges Sondergebiet SO.8.3 Wissenschaft mit ca. 12 ha dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans weichen somit teilweise von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist damit nicht gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist es möglich, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung den Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplans anzupassen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets nicht beeinträchtigt wird. Im vorliegenden Fall wird keine Veranlassung gesehen, eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung zu befürchten.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplans kann verfahrenstechnisch mit einer Änderung des Flächennutzungsplans verbunden werden. Eine gesonderte Berichtigung ist nicht vorgesehen.

Die weitergehenden Ausführungen im Kapitel 1. sind zu beachten.

Unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

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

Die von der Bürgerschaft am 14.05.2014 als Leitlinie und Zielorientierung für die Entwicklung von Natur und Landschaft in der Hansestadt Rostock beschlossene Erste Aktualisierung des Landschaftsplans der Hansestadt Rostock 2013 stellt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele flächendeckend für das Gebiet der Hansestadt Rostock dar und begründet diese.

„Die Inhalte des aktualisierten Landschaftsplans sollen im Rahmen der Bauleitplanung nachweislich und nachvollziehbar in die Abwägung einbezogen werden. Sie können als Darstellung oder Festsetzungen in die Bauleitpläne aufgenommen werden.“

Die dargestellten Entwicklungsziele für Natur und Landschaft sowie Erholungsvorsorge dienen als Rahmenvorgabe für alle Fachplanungen einschließlich der Landschaftspflegerischen Begleitpläne und aller städtebaulichen Rahmenplanungen auf dem Gebiet der Hansestadt Rostock. Sie sind insbesondere für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit heranzuziehen.“ (aus dem Beschluss über die Erste Aktualisierung des Landschaftsplans der Hansestadt Rostock 2013 vom 14.05.2014).

Die Zielkonzeption der Ersten Aktualisierung des Landschaftsplans sieht für das Plangebiet ein Sondergebiet „Wissenschaft“ und im Norden Waldflächen vor. Weiterhin erfolgen dort die Kennzeichnung des Naturdenkmals „Weiße Maulbeere“ und die Kennzeichnung des Dr.-Lorenz-Weges als „wichtige Wegeverbindung“.

Beachtliche Verfahren sind für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans nicht bekannt.

Aus sportfachlicher Sicht ist auf die am 08.07.2015 beschlossene 3. Fortschreibung des Sportstättenentwicklungsplans der Hansestadt Rostock zu verweisen, aus der abzuleiten ist, dass für das vorgesehene Wohngebiet „Thierfelderstraße“ die Planung und Entwicklung einer Sportanlage nicht vorgesehen ist.

Allerdings ist mit dem vorliegenden Bebauungsplan davon auszugehen, dass der Bedarf der Bevölkerung an Sport- und Freizeitmöglichkeiten in diesem Gebiet ansteigen wird.

Betrachtet man die zahlreich vorhandenen und fußläufig erreichbaren Sport- und Sonder-sportanlagen sowie kommerziell und kommunal vorgehaltenen Sportstätten, kann davon ausgegangen werden, dass diese den zusätzlichen Bedarf an Sport- und Freizeitangeboten auffangen werden.

Zu den betrachteten Sportanlagen und Sportstätten zählen dabei in unmittelbarer Nähe der LT-Sportclub als kommerzieller Anbieter, die Eishalle und die Kunstturnhalle in der „Schillingallee“ sowie das Leichtathletik-Stadion mit der Laufhalle im „Trotzenburger Weg“ als Sonder-sportanlagen. Hinzu kommen zwei Tennisanlagen in der „Tiergartenallee“ und „Am Waldessaum“ sowie eine Skateranlage am „Platz der Jugend“.

Weiterhin sind Sportplätze im Großfeldformat im „Damerower Weg“, „Am Waldessaum“ und „Trotzenburger Weg“ zu finden.

Zu erwähnen ist hier ebenfalls die Anlage des Barnstorfer Waldes, die von einer breiten Bevölkerungsgruppe im Sport- und Freizeitbereich genutzt wird.

Abschließend bleibt festzustellen, dass sich durch die geplante Wohnbebauung perspektivisch keine Notwendigkeit für die Planung und Erschließung weiterer Sportanlagen für den vereinsgebunden und vereinsungebunden Sport für diesen Standort ergibt.

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Die Flächen des Bebauungsplangebiets bilden den südlichen Rand des Stadtteils Gartenstadt/Hansaviertel.

Im Norden grenzen die Straßenbahnlinie zum Neuen Friedhof und die begleitende Tiergartenallee mit den dort befindlichen Barnstorfer Anlagen (Waldflächen) das Gebiet ab.

Im Norden - ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans - nördlich der Tiergartenallee befinden sich der LT-Club mit seiner Stellplatzanlage und die Kirche der Ev. Luth. St.-Johannis-Gemeinde.

Im Westen begrenzen das Gelände der Firma Institut Bioserv, das Institut für Chemie der Universität Rostock und das Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei Mecklenburg-Vorpommern das Gebiet, wobei die beiden Erstgenannten über den Dr.-Lorenz-Weg erschlossen werden und das LALLF über die Thierfelderstraße angebunden ist. Das Laborgebäude des LALLF stellt mit 5 Geschossen das höchste Gebäude der unmittelbaren Umgebung dar.

Östlich wird das Gebiet durch die Parkstraße mit dem angrenzenden hochwertigen Wohngebiet begrenzt. Die Grundstücke an der Voßstraße, der Schliemannstraße und der Parkstraße sind durch eine straßenbegleitende offene Bebauung mit begrünten Innenhöfen geprägt. Die Gebäude weisen überwiegend 3 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss in Form eines Satteldaches auf.

Im Süden grenzen die Eisenbahnlinie Wismar - Rostock mit dem Haltepunkt „Thierfelderstraße“ und daran anschließend die relativ stark befahrene Satower Straße mit dem Kreuzungsbereich in den Südring an. Südöstlich angrenzend befindet sich die St. Johannis Kirche.

Direkt im Osten grenzt das Wohngebiet zwischen Parkstraße und Voßstraße an das Bebauungsplangebiet. Prägend ist hier eine durchschnittlich 2- bis 3-geschossige Bebauung mit im Wesentlichen geneigten Dächern.

Durch die Nähe zu den Verkehrsanlagen der Satower Straße, der Eisenbahntrasse und der Straßenbahnlinie sowie die eher gewerblich einzustufenden Nutzungen des LT-Clubs unterliegt das Gebiet negativen Auswirkungen von Lärm. Dabei werden durch die Vorbelastung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ teilweise überschritten.

Vom Geltungsbereich selbst werden erfasst die Kindertagesstätte „Spielhaus“ der Volkssolidarität Kreisverband Rostock-Stadt e.V. zwischen der Thierfelderstraße und der Straßenbahntrasse und die Flächen des ehemaligen MELI-Clubs (zwischenzeitlich beräumt).

Ebenfalls nördlich der Thierfelderstraße befinden sich, in räumlichem Zusammenhang mit den angrenzenden Barnstorfer Anlagen, Waldflächen gemäß § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG M-V). Im Zusammenhang damit sind die Regelungen gemäß § 20 LWaldG M-V zum Abstand baulicher Anlagen zum Wald zu berücksichtigen.

Westlich angrenzend, nördlich der Thierfelderstraße, befindet sich das 2016 errichtete BUW, das der Stromeinspeisung in das unmittelbar nördlich angrenzende Straßenbahnnetz dient. Es handelt sich hierbei um eine Verlagerung eines bisherigen BUW im Dr.-Lorenz-Weg.

Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein zusammenhängender Komplex, der das Tierheim der Stadt sowie eine Tierklinik und ergänzende Einrichtungen beherbergt. Die baulichen Anlagen wurden beginnend in den 30er- und weiter in den 50er Jahren errichtet und teilweise ergänzt.

Auf den Flächen zwischen Kobertstraße und angrenzende Bahntrasse befindet sich im westlichen Bereich eine Garagenanlage, die vom Garagenverein betrieben wird sowie im Wesentlichen leerstehende wenige Einzelgaragen. Nach Osten schließen sich Brachflächen an, die begrünt sind.

Die zentralen Flächen im Plangebiet stellen Grünflächen mit teilweise wertvollem Baumbestand dar. Bis in die 90er Jahre befanden sich hier 1- bis 2-geschossige Studentenwohnheime in barackenartiger Struktur, die zwischenzeitlich abgerissen wurden.

Im südöstlichen Randbereich befindet sich als Naturdenkmal eine Baumgruppe der Weißen Maulbeere.

Es ist darauf hinzuweisen, dass sich in einer Entfernung von ca. 350 m nördlich des Bebauungsplangebiets die Eissporthalle mit der nach dem BImSchG genehmigungsbedürftigen Ammoniak-Kälteanlage befindet. Dabei handelt es sich um eine Altanlage, die gem. § 67 BImSchG dem StALU MM angezeigt wurde und zu deren Betrieb ein Gesamtinhalt an Kältemittel von maximal 6 t Ammoniak zulässig ist. Aufgrund der Entfernung der Anlage zum Bebauungsplangebiet ist hier nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen.

2.2.2 Nutzung und Bebauung

Die Grundstücke innerhalb des zentralen Teils des Bebauungsplangebiets sind ursprünglich vollständig mit teilweise zweigeschossigen Baracken des Studentenwohnheims bebaut gewesen. Trotz des Bedarfs war eine zeitgemäße Nutzung der Bausubstanz nicht möglich. Daher erfolgte der ersatzlose Abriss.

Auch wenn der vorhandene teilweise wertvolle Großgrünbestand das Gebiet sehr großzügig prägt, sind die Flächen bis auf die Naturdenkmale (Weiße Maulbeere) sich selbst überlassen und es droht ein städtebaulicher Missstand zu entstehen.

Im Nordosten befindet sich die Kindertagesstätte "Spielhaus" der Volkssolidarität. Es handelt sich hierbei um ein eingeschossiges Gebäude mit einem Sockelgeschoss. Unmittelbar östlich angrenzend, auf dem Grundstück des ehemaligen Meli-Studentenclubs wird derzeit durch die Hansestadt Rostock ein Neubau einer 2-geschossigen Kita geplant, der die Kita „Spielhaus“ aufnehmen soll.

Im Nordwesten, zwischen der Thierfelderstraße und der Straßenbahntrasse wurde 2016 durch die RSAG ein Bahnunterwerk (BUW) errichtet, das der Stromeinspeisung in das Überleitungsnetz der Straßenbahn dient. Hierbei handelt es sich um ein eingeschossiges, rein technisch genutztes Gebäude.

Der westliche Bereich des Bebauungsplangebiets wird von der Tierklinik - Tierheim GmbH und einigen damit im Zusammenhang stehenden kleineren Einrichtungen genutzt.

Das Tierheim hat den Standort im September 2016 verlassen, so dass die bisher genutzten Gebäude leer stehen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Ställe und Wirtschaftsgebäude am westlichen Rand des Plangebietes. Im zentralen Bereich befinden sich ehemalige größere Ställe sowie Gebäude der Forschung und Lehre. Diese sind seit mehreren Jahren ungenutzt.

Besonders prägend ist die einheitliche Planung und Gestaltung der gesamten Anlage mit Klinkerfassaden und Satteldächern. Die Gebäude sind im Wesentlichen eingeschossig mit hohen Satteldächern. Das größte Gebäude beinhaltet den ehemaligen Hörsaal.

Die aktiv genutzte Tierklinik befindet sich im nördlichen Bereich, in einem eingeschossigen Gebäude.

Im Osten, im Zugangsbereich zu diesem Komplex, befinden sich ein Gebäude, das als Wohnhaus und Hundesalon genutzt wird und ein Gebäude, in dem sich Büronutzungen befinden.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erfolgt derzeit nur am Ende der Kobertstraße auf einer ca. 750 m² großen Fläche eine Nutzung durch eine private Garagenanlage. Hier befinden sich angrenzend auch Einzelgaragen, die zum überwiegenden Teil offensichtlich aufgegeben wurden.

2.2.3 Soziale, stadttechnische und verkehrliche Infrastruktur

Soziale Infrastruktur

Die für ein Wohngebiet erforderliche soziale Infrastruktur, wie Schulen sowie Alters- und Pflegeheim sind im Stadtteil grundsätzlich in ausreichendem Umfang vorhanden.

Der Stadtteil Gartenstadt/Hansaviertel wird von den drei Stadtteilzentren Reutershagen, Südstadt und Kröpeliner Tor-Vorstadt versorgt. Die Ansiedlung kleinerer Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen könnte die Versorgungssituation der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs hier erheblich verbessern.

Der Stadtteil verfügt nur über eine geringe Ausstattung mit Kindertageseinrichtungen. Insgesamt sind nur vier Einrichtungen vorhanden. Daher liegt es nahe, die vorhandene Kindertagesstätte nicht nur planungsrechtlich zu sichern, sondern auch eine Erweiterung zu ermöglichen. Zu diesem Zweck wird die Fläche des ehemaligen MELI-Clubs in den Geltungsbereich einbezogen und als entsprechende Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Stadttechnische Infrastruktur

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans um ursprünglich bereits baulich genutzte Grundstücke handelt und das Gebiet innerhalb des intensiv genutzten Siedlungskörpers liegt, kann davon ausgegangen werden, dass alle Medien, die zur Sicherung der technischen Infrastruktur erforderlich werden, am Standort grundsätzlich vorhanden sind.

Ebenso ist bekannt, dass Teile dieser Anlagen und Netze nicht den Anforderungen bei einer Neubebauung entsprechen und demgemäß teilweise erneuert und umverlegt werden müssen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die vorhandenen Nutzungen sowie Einrichtungen des Landes auf den westlich angrenzenden Flächen jederzeit versorgt werden müssen. Derer Bedarf ist bei der Dimensionierung und Trassierung zu berücksichtigen.

Der B-Plan liegt in einem Fernwärmevorranggebiet gemäß Fernwärmesatzung der Hansestadt Rostock.

Verkehrliche Infrastruktur

Die Flächen innerhalb des Plangebiets sind über die Thierfelderstraße und die Kobertstraße erschlossen, die jeweils an die Parkstraße anbinden. Über diese Straßen sind auch die weiter westlich liegenden Flächen des LALLF angebunden. Beide Straßen bilden im Gebiet eine „Schleife“.

Die Verkehrsflächen weisen keine separaten Fuß- oder Radwege auf.

Die Randbereiche, insbesondere in der Thierfelderstraße und im westlichen Bereich, werden zum Abstellen von Pkw genutzt. Eine besonders intensive Nutzung erfolgt bei Heimspielen des FC Hansa Rostock und größeren Veranstaltungen im LT-Club.

Die Verkehrsflächen sind mit einer Betondecke versehen, die teilweise einen schlechten Zustand aufweist.

Im westlichen Bereich existieren unbefestigte Fußwegeverbindungen (Trampelpfade) nach Südwesten entlang der Bahntrasse zum Dr. Lorenz-Weg und nach Nordwesten zur Straßenbahnhaltestelle Dr. Lorenz-Weg.

Über die Straßenbahnlinien 3 und 6 (Haltestelle Thierfelderstraße) und den direkten Anschluss an die Regionalbahn (Haltepunkt Thierfelderstraße) besteht eine überaus günstige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Zur Erleichterung des Umstiegs vom Auto auf die Bahn wurde (außerhalb des Geltungsbereiches) am Haltepunkt Thierfelderstraße ein „park-and-ride“-Platz angelegt.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst diverse Flurstücke und Teile von Flurstücken.

Der überwiegende Teil der Grundstücke befindet sich im Eigentum der Hansestadt Rostock. Dies betrifft den gesamten zentralen und östlichen Bereich des Plangebietes. Damit bestehen günstige Voraussetzungen für eine Umsetzung der Planung.

Der gesamte südwestliche Bereich (Gelände von Tierheim und Tierklinik) befindet sich in privatem Eigentum, mit einem Eigentümer aller wesentlichen Flächen.

Die Fläche, auf der der Garagenkomplex liegt, befindet sich im Eigentum der WIRO.

Im südöstlichen Bereich, zwischen Kobertstraße und Parkstraße, befindet sich eine ca. 177 m² große Fläche im Eigentum der Deutschen Bahn, als Teil eines größeren Flurstücks, auf dem der „park & ride-Parkplatz“ der Bahn liegt. Die Fläche wurde in den Geltungsbereich aufgenommen, da hier eine neue rechtwinklige Einmündung der Kobertstraße auf die Parkstraße errichtet werden soll.

Da das Flurstück (bzw. das betreffende Teil) zu einer gewidmeten Bahnfläche gehört, ist ein Freistellungsverfahren nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz notwendig. Verbunden im dem Antrag auf Freistellung wurde durch die Stadt bei der Bahn ein Kaufantrag gestellt.



Kennzeichnung (rot schraffierte Fläche) des im Eigentum der Deutschen Bahn befindlichen Teilgrundstücks, das im Geltungsbereich des B-Plans liegt.

Zu beachten ist, dass sich auf diversen Flurstücken Lasten und Beschränkungen befinden.

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil der Baugebiete wird entsprechend dem Planungsziel als **allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Für die allgemeinen Wohngebiete gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO folgendes:

- Zulässig sind:
- Wohngebäude
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind nur im östlichen Baufeld des Baugebietes WA 4 zulässig.

Ausnahmsweise

- zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans, da sie dem angestrebten Charakter des Wohngebiets widersprechen und sich aufgrund des durch sie hervorgerufenen Verkehrsaufkommens störend auf die Wohnnutzung auswirken können. Die Ausstattung des Umfeldes mit Tankstellen ist ausreichend, so dass kein zusätzlicher Bedarf erkennbar ist. Gartenbaubetriebe mit ihrem größeren Flächenverbrauch vereinbaren sich nicht mit dem Ziel der Sicherung der Grundstücke für den höherwertigen Wohnbedarf. Anlagen für Verwaltungen widersprechen der Zielstellung, ein Wohngebiet zu entwickeln, dessen Schwerpunkt auf der Schaffung von Wohnraum liegt.

Die Flächen zwischen der Thierfelderstraße und der Kobertstraße waren bis zu Beginn der 1990er Jahre mit Unterkünften für Studierende bebaut. In Tradition dieser Nutzung und auf Grund des aktuellen Bedarfs sind Gebäude, die alternative Wohnprojekte oder Studentenunterkünfte beherbergen, an diesem Standort auch für die Zukunft gewünscht.

Gemäß § 13 BauNVO sind in Baugebieten, auch in allgemeinen Wohngebieten, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Grundsätzlich ist klarstellend festzuhalten, dass Ferienwohnungen nicht in den allgemeinen Zulässigkeitsrahmen eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO gehören und somit im Bebauungsplangebiet unzulässig sind.

Einzelhandelsbetriebe sind in allgemeinen Wohngebieten nur in Form von Läden zulässig, soweit sie der Versorgung des Gebiets dienen und, gemäß der Rechtsprechung, eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² nicht überschreiten. Damit wird die Nahversorgung der Bevölkerung gesichert. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind innerhalb des Plangebiets nicht zulässig.

Die Zulässigkeit von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, soll räumlich auf den östlichen Eingangsbereich in das Gebiet (östliches Baufeld im Baugebiet WA 4) beschränkt

werden. Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes mit prognostiziert ca. 300 Wohneinheiten wird davon ausgegangen, dass der Bedarf an Läden, die sich auf die Versorgung des Gebietes beziehen, gering ist, zumal sich in unmittelbarer Nähe an der Satower Straße ein Discounter befindet, der die Funktion des Nahversorgers für das Plangebiet übernehmen kann. Eine kleinere Nahversorgungsfläche befindet sich ebenfalls fußläufig in der Voßstraße. Grundsätzlich besteht das Planungsziel, für das Gebiet eine ausreichende Versorgung zu ermöglichen. Es ist zu erwarten, dass Läden, auf Grund der geringen Größe des Plangebietes bei gleichzeitigen wirtschaftlichen Erfordernissen, so ausgerichtet sein werden, dass sie auch auf das Umfeld ausstrahlen. Um Beeinträchtigungen der Wohnnutzung zu vermeiden, die sich aus der Frequentierung von gebietsversorgenden Läden durch das weitere Umfeld ergeben, sollen diese auf den Rand des Gebietes beschränkt bleiben, wo ein leichter Zugang möglich ist.

Die Unterteilung des Baugebiets WA 1 in WA 1.1 und WA 1.2 erfolgte lediglich zur Sicherung verschiedener Bauweisen.

Für alle allgemeinen Wohngebiete gilt, dass Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke mit Übernachtungsräumen erst nach Aufgabe der Nutzung des Tierheims zulässig sind, da insbesondere durch das Bellen der Hunde, die in offenen Gehegen untergebracht sind, zu allen Tageszeiten Spitzenschallwerte erreicht werden, die mit einer Wohnnutzung nicht vereinbar sind (bedingte Zulässigkeit von Nutzungen § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wurden neben der Zweckbestimmung -Kindertagesstätte- und immissionsschutzrechtlich begründeter Einschränkungen der Nutzungszeiten keine weitergehenden Regelungen getroffen. Die Fläche der bestehenden Kita „Spielhaus“ wurde um die Flächen des ehemaligen MELI-Clubs erweitert, um dort durch die Hansestadt Rostock einen Neubau für das marode Gebäude der bestehenden Kita zu errichten. Das vorhandene Gebäude soll dann abgerissen werden und eine zweite Kita errichtet werden, die dann den in der Schliemannstraße befindlichen Montessori-Kindergarten aufnehmen soll. Das dortige Gebäude wird dann wieder einer Wohnnutzung zugeführt. Die Flächenausdehnung der Gemeinbedarfsfläche ist so gewählt, dass die Kitas mit voraussichtlich zusammen ca. 175 Kindern in Bezug auf die Baukörper und die notwendigen Freiflächen (gemäß den gesetzlichen Vorgaben) realisiert werden können. Sollte die Fläche in westliche Richtung nicht in der Ausdehnung benötigt werden, ist von einer Nutzung als Grünfläche (entsprechend der Bestandssituation) auszugehen.

Zum Schutz der Kindertagesstätte/n vor Immissionen durch den nördlich an das Plangebiet angrenzenden LT-Club und seine zugehörigen Nebenanlagen ist die Nutzung der Einrichtungen der Kindertagesstätte/n im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht zulässig.

Die Nutzung der Grundstücksfreiflächen der Kindertagesstätte zum Zweck des dauernden Aufenthalts von Menschen ist nur außerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn durch entsprechende Maßnahmen des aktiven Schallschutzes (z. B. Errichtung einer Wand) eine Abschirmung gegenüber den Verkehrsimmissionsgeräuschen der nördlich angrenzenden Straßenbahnlinie erfolgt.

Für alle Wohngebiete gelten entsprechend der Lärmbelastung durch die gewerblichen Nutzungen im Westen (Universität Rostock), im Nordwesten (Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V) und im Norden (LT-Club) besondere Vorschriften zur Orientierung schutzbedürftiger Räume bzw. zum passiven Schallschutz durch die Außenbauteile.

Hinsichtlich der Lärmbelastungen aus dem **Verkehr** (Parkstraße, Satower Straße, Straßenbahnlinien 3 und 6) sind im WA 1.1 und WA 2 nach Süden, im WA 1.2 nach Süden und Osten, im WA 4 nach Süden und Osten, im WA 5 nach Süden und Osten und in den Flächen für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) nach Norden, Osten und Süden orientierte Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109* (siehe folgende Ta-

belle) innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109* eingehalten werden.

Im Bereich der heutigen Tierklinik wird ein sonstiges **Sondergebiet für ein veterinärmedizinisches Zentrum** (SO_{VET}) gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt.

Es dient vorwiegend der Errichtung und dem Betrieb von das Wohnen nicht wesentlich störenden veterinär-medizinischer Einrichtungen sowie mit diesen im Zusammenhang stehenden Einrichtungen.

Insbesondere ist hier der Neubau bzw. die Erweiterung der Tierklinik vorgesehen.

Zulässig sind daneben

- Nebenanlagen die dem Betrieb veterinär-medizinischer Einrichtungen dienen,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger,
- Läden des veterinär-medizinischen und pharmazeutischen Bedarfs,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Dienstleistungsbetriebe,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der veterinär-medizinischen Einrichtung dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Stellplätze für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf.

Zur möglichst flexiblen und zukunftsorientierten Nutzung dieses Baugebiets wurden einige Arten der baulichen Nutzung ausnahmsweise zugelassen.

- Gewerbebetriebe zur Herstellung von Produkten aus dem veterinär-medizinischen Bereich,
- Wohnungen für Gäste und zeitweilig Beschäftigte,
- Stellplätze für den durch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf.

In einem kleinen Teilbereich hat die Rostocker Straßenbahn AG, zur technischen Sicherstellung des Straßenbahnbetriebs, im Jahr 2016 ein Bahnunterwerk (BUW) neu errichtet. Das BUW dient der Einspeisung von Strom in das Leitungsnetz der Straßenbahn. Die Stromzuführung zum BUW erfolgt durch Leitungen aus südlicher Richtung, die sich im Straßenraum befinden. Diese Nutzung wird durch entsprechende Festsetzung von **Flächen für Versorgungsanlagen** innerhalb des Bebauungsplangebiets gesichert.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) in allen allgemeinen Wohngebieten mit 0,4 festgesetzt. Damit wird das gemäß § 17 BauNVO höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung voll ausgeschöpft. Es besteht keinerlei Veranlassung, an diesem wertvollen innerstädtischen Wohnstandort die Nutzungsdichte vermindern zu treffen.

Die Möglichkeit, gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % zu überschreiten, wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

In allen Baugebieten (WA 1.1 bis WA 5) soll über die Festsetzung einer Mindest- und Höchstzahl der Vollgeschosse (III-IV und IV-V) eine stadttypische Bebauung gewährleistet werden, die sich an den Höhen des östlich angrenzenden Wohngebietes zwischen Parkstraße und Voßstraße orientiert. In dem Baugebiet WA 2 wird die Mindest- und Höchstzahl der Vollgeschosse (IV-V) etwas höher angesetzt, da hier ein Übergang zu den teilweise größeren Gebäuden der Landeseinrichtungen geschaffen und eine lärmabschirmende Wirkung erreicht

werden soll. Damit wird einerseits ein großer Spielraum eröffnet und andererseits eine übermäßige Grundstücksnutzung verhindert.

Hinsichtlich der Definition des Begriffs Vollgeschoss ist auf § 2 -Begriffe- Abs. 6 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) zu verweisen.

Ergänzt werden diese Festsetzungen durch eine Regelung in den örtlichen Bauvorschriften, die sicherstellt, dass über den letzten festgesetzten Vollgeschossen keine weiteren Geschosse zulässig sind.

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden durch die zulässigen absoluten Höhen (Oberkante Gebäude über HN) ergänzt. Damit sollen Auswüchse bei der Höhenentwicklung im Rahmen der Vollgeschossregelungen vermieden werden.

Ein Überschreiten der festgesetzten Gebäudeoberkante durch die Höhen einzelner, betrieblich notwendiger Gebäudeteile und technischer Anlagen sowie für Anlagen zu Gewinnung regenerativer Energien um maximal 1,50 m ist zulässig.

Für das Sondergebiet für ein veterinär-medizinisches Zentrum wird die Grundflächenzahl mit GRZ 0,6 festgesetzt. Ein größeres Maß an überbaubaren Grundstücksflächen erscheint nicht notwendig. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit einer Mindest- und Höchstzahl (II-IV) festgesetzt. Eine mindestens zweigeschossige Bebauung ist notwendig. Jedoch sind mehr als 4 Vollgeschosse nicht für einen Betrieb der Tierklinik sinnvoll nutzbar.

Zur Sicherung einer hohen städtebaulichen Qualität des geplanten Wohngebiets ist die Errichtung von Tiefgaragen gewünscht. Wenn die erforderlichen Stellplätze unterirdisch angeordnet werden, können die oberirdischen Grundstücksfreiflächen begrünt und qualitativ gestaltet werden. Um die Errichtung von Tiefgaragen zu ermöglichen und zu fördern, dürfen die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 5) für unterirdische Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten auch bis zu einer Obergrenze von maximal 0,80 überschritten werden, wenn sie als Tiefgaragen errichtet werden. Dabei sind die Dächer der Tiefgaragen mit einer extensiven Begrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 40 cm zu versehen. Die Oberflächen der Tiefgaragen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.

Die sonstigen Regelungen des § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung bleiben hiervon unberührt.

Auf Grund der guten Anbindung des Gebiets an den ÖPNV, sowie des wohnungsnahen Angebots an Versorgungseinrichtungen und der naturnahen Lage kann davon ausgegangen werden, dass diese Überschreitung der Grundflächenzahl auch unter Berücksichtigung der festgesetzten Begrünung der Tiefgaragen als ausgeglichen einzuschätzen ist.

Für die Gemeinbedarfsflächen wird eine der Nutzung als Kindertagesstätte entsprechende Grundflächenzahl von 0,3 ermöglicht. Hier ist eine Zahl von maximal 2 Vollgeschossen zulässig.

3.3 Bauweise, Baulinien, überbaubare Grundstücksfläche

Mit der grundsätzlichen Festsetzung einer offenen Bauweise (Gebäude nicht länger als 50 m bei Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes) wird die Möglichkeit verhindert, hier allzu verdichtete blockartige Gebäudekomplexe zu errichten und eine Anpassung an die beliebte hochwertige Bebauung im Bereich der Parkstraße zu sichern.

In den Baugebieten WA 1.1 und WA 2 sowie WA 5 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dort dürfen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge der Gebäude von über 50 m betragen. Damit wird die Errichtung von längeren Gebäuden ermöglicht, die die rückwärtigen Flächen vor Gewerbelärm beziehungsweise stärkerem Verkehrslärm schützen können.

Auch wenn keine spezielle Gliederung zur Art der baulichen Nutzung in den einzelnen Baugebieten (WA 1-WA 5) erfolgt, ist beabsichtigt, im Baugebiet WA 5 eine riegelartige Bebauung vorzunehmen, die geeignet ist, die Lärmauswirkungen von der Satower Straße auf das dahinterliegenden Baugebiet WA 4 zu vermindern.

Innerhalb des Baugebiets WA 4 sind Teile der Bebauung unter besonderer Berücksichtigung von Lärmauswirkungen - besonders im Nachtzeitraum - zu errichten. Hier dürfen schutzbedürftige Räume nicht in Richtung des LT-Clubs eingeordnet werden.

Eine Baulinie wird lediglich im östlichen Bereich des Baugebiets WA 4 in Richtung der Parkstraße festgesetzt. Dies zielt auf die Sicherung einer klaren baulichen Kante, um so eine platzartige Gestaltung im Zugangsbereich des Plangebietes zu erreichen.

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an der Lage der Erschließungsstraßen und umfassen großzügig die jeweiligen Baugebiete. Damit verbleibt für die Gestaltung der künftigen Bebauung eine größtmögliche Flexibilität. Es sind keine Belange erkennbar, die eine weitere kleinteilige Festsetzung der Baugrenzen oder Regelungen zur Stellung der baulichen Anlagen erforderlich machen. Die eher blockartige Struktur des östlich angrenzenden Gebietes zwischen Parkstraße und Voßstraße soll nicht zwingend auf das Plangebiet übertragen werden, zumal die Gebiete WA 1 und WA 4 größere Tiefen aufweisen. Hier soll eine lockere Bebauungsstruktur möglich sein, die auf den zu erhaltenden Baumbestand Rücksicht nimmt und so dem Gebiet einen eigenen Charakter gibt.

Der zur Erhaltung vorgesehene Baumbestand, zuzüglich eines Schutzabstandes, wurde bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt.

3.4 Verkehrserschließung

Fließender Verkehr

Bei den Straßenverkehrsflächen sieht der B-Plan Änderungen bei der angrenzenden Hauptverkehrsstraße, bei den Anbindungen des Baugebietes an diese Straße und im nordwestlichen Bereich im Plangebiet vor.

Mit einer Neukonzipierung der Anbindungen der Thierfelderstraße im Zusammenspiel mit der Voßstraße sollen jetzt die Voraussetzungen zu einer Neugestaltung geschaffen werden. Ziel ist die Verbesserung der bestehenden Situation besonders hinsichtlich der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer.

Die Parkstraße selbst und die daran anliegenden Anbindungen werden neu gestaltet. Die derzeit ungünstig geführte Parkstraße wird künftig in ihrer Lage optimiert und die Zahl der versetzten Anbindungen (Voßstraße und Thierfelderstraße) reduziert. Die bisherige Anbindung der Thierfelderstraße wird aufgegeben. In Höhe der Voßstraße ist die Errichtung eines Kreisverkehrs vorgesehen, an den die Thierfelderstraße angebunden wird.

Mit der Schaffung einer Kreisverkehrslösung werden die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs verbessert und der Verkehrsfluss gleichzeitig beruhigt.

Ergänzt wird diese Lösung der Verkehrsführung durch eine optimierte Zufahrt der Kobertstraße auf die Parkstraße kurz vor dem beschränkten Bahnübergang.

Die verkehrlich nicht mehr tragbare Anbindung der Kobertstraße an die Parkstraße wird neu gefasst, um einen besseren Winkel der Einmündung herzustellen. Aufgrund der Nähe zum beschränkten Bahnübergang ist hier allerdings nur eine Ausfahrt aus dem Wohngebiet sinnvoll möglich, um Komplikationen und Rückstauerscheinungen auf der Parkstraße zu verhindern.

Auf eine Ausfahrt sollte hier nicht verzichtet werden, da somit z. B. ein erleichterter Abfluss des Verkehrs aus dem Wohngebiet ermöglicht wird und um mögliche verkehrliche Komplikationen bei nur einer Anbindung des Gesamtgebiets zu vermeiden.

Der östliche Bereich der Thierfelderstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich umgestaltet. Er dient als Zugang in das Gebiet aus Richtung Stadtzentrum für Fußgänger und Fahrradfahrer. Gleichzeitig dient diese Fläche einem gesicherten Zugang zu den angrenzenden Kitas.

Die Erschließung im Plangebiet erfolgt im Wesentlichen auf der Grundlage der vorhandenen Straßen. Für die Thierfelderstraße wird im westlichen Abschnitt eine Verlegung nach Norden vorgenommen. In diesem Bereich befinden sich Waldflächen, die einen Abstand von 30 m für bauliche Anlagen auslösen. Im Zusammenhang mit einer teilweise vorgesehenen Waldumwandlung werden die Verkehrsanlagen der Thierfelderstraße in den Bereich der nicht für eine Wohnbebauung nutzbaren Waldabstandsflächen verlegt.

Da anzunehmen ist, dass die stadttechnischen Medien überwiegend ohnehin einer Erneuerung mit entsprechendem Straßenaufbruch bedürfen, ist dabei nicht von einem erhöhten Aufwand auszugehen. Die Straßenführung wird im Wesentlichen beibehalten. Entfallende bisherige Verkehrsflächen werden nicht überbaut, so dass der unterirdische Bauraum unberührt bleiben kann.

Für die Baugebiete WA 1.1 und WA 1.2 und den westlichen Teil des zentralen Baugebiets WA 4 sind gegebenenfalls ergänzende private verkehrliche Anlagen als Bestandteil des jeweiligen Baugebiets notwendig.

Ruhender Verkehr

Im Plangebiet ist der interne Bedarf an privaten und öffentlichen Pkw-Stellplätzen vollständig abzudecken. Grundlage bildet die Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), bekannt gemacht im Städtischen Anzeiger am 15. November 2006. Die Anlage 1 der Satzung bestimmt als Richtzahlen für den Stellplatzbedarf für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen 1 - 1,5 Stpl. je Wohnung. Diese Richtzahlen sind im Bebauungsplangebiet selbstverständlich durch die Vorhabenträger einzuhalten. Auf die aus planerischer Sicht bevorzugte Errichtung von Tiefgaragen unter bestimmten Bedingungen (Begrünung) wurde im Kapitel 3.2 hingewiesen.

Für die notwendigen Besucherstellplätze ist der öffentliche Raum ausreichend bemessen. Im öffentlichen Straßenraum ergibt sich ein Potenzial zur Errichtung von bis zu etwa 60 Stellplätzen für Besucher.

In Vorgärten, d.h. zwischen der jeweils zugehörigen Erschließungsstraße und den Gebäuden, sind keine Stellplätze zulässig.

Am westlichen Ende der Kobertstraße befindet sich auf der Südseite eine private Garagenanlage, die vom Garagenverein betrieben wird. Die Fläche ist in Privatbesitz. Die Nutzer wohnen in umliegenden Bereichen. Auf Grund der geringen Größe der Anlage ist es aus planerischer Sicht unerheblich, ob diese Anlage erhalten bleibt oder durch den Grundstückseigentümer aufgelöst wird. Eine Kündigung wäre auch losgelöst vom B-Plan bereits jetzt grundsätzlich möglich. Der Wegfall dieser Garagen würde auf Grund der verhältnismäßig geringen Anzahl und der räumlichen Streuung der Nutzer in deren jeweiligen Wohngebieten zu keinen erkennbaren Auswirkungen auf den Parkplatzbedarf führen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung keine Veränderungen vorgesehen oder notwendig. Die bestehenden Anschlüsse an den ÖPNV (Straßenbahnlinien 3 und 6 sowie die Eisenbahnlinie) sind ausreichend und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Im Planverfahren wurde überlegt, ob die stadteinwärts liegende Straßenbahnhaltestelle „Thierfelderstraße“ von der Parkstraße in die Tiergartenallee verlegt werden sollte. Die RSAG, als Betreiber, hat sich hierzu nicht eindeutig positioniert. Der Haltestellenbereich würde sich nördlich unmittelbar an den Geltungsbereich anschließen und gegebenenfalls minimal in die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche eingreifen. Aus diesen Gründen wird eine Aufnahme in den B-

Plan nicht vorgenommen. Falls die Haltestelle zu einem späteren Zeitpunkt in diesem Bereich errichtet werden sollte, ist diese über die Parkstraße erreichbar. Im Sinne direkter Wegverbindungen wäre bei der konkreten Planung der Haltestelle zu prüfen, ob ein Fußweg zwischen den geplanten Kitas zur Haltestelle möglich ist. Auf Grund der planerischen Unwägbarkeiten wird auf eine Festsetzung im B-Plan zu Gunsten einer flexiblen Grundstücksabgrenzung der Kita-Grundstücke verzichtet.

Fuß- und Radwegenetz

Für eine gesonderte Führung von Fuß- und Radwegen wird grundsätzlich keine Veranlassung gesehen. Die Anlagen innerhalb der Straßenverkehrsflächen werden als ausreichend aufgefasst. Für die Fußgänger sind einseitige Gehwege vorgesehen. Die Radfahrer müssen die Fahrbahn benutzen. Lediglich zur Sicherung einer kurzen Wegeanbindung von der Parkstraße zur Kindertagesstätte wird nördlich der öffentlichen Parkanlage auf der Fläche der dort bestehenden Thierfelderstraße eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche) verbindlich festgesetzt, die auch der Aufnahme des Fuß- und Radverkehrs dient.

Daneben sichern zwei kleine Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußweg - den Erhalt bzw. die Neuanlage von fußläufigen Verbindungen nach Norden in den Barnstorfer Wald und nach Süden in Richtung Dr.-Lorenz-Weg. Dabei besteht für die beabsichtigte Fußwegeverbindung nach Norden, in Richtung der Barnstorfer Anlagen, noch Klärungsbedarf mit der Rostocker Straßenbahn AG hinsichtlich der erforderlichen Querung der Straßenbahntrasse.

Bei der Planung der Geh- und Radwege sind die Belange einer effektiven Straßenreinigung zu berücksichtigen, wie z.B. die Arbeitsbreite von Reinigungstechnik, Einläufe, Wendeanlagen und Straßenbeläge.

Die Wege sollten nicht durch Poller, Licht- oder Verkehrsmasten in der durchgängigen Befahrbarkeit eingeschränkt sein, um ggf. eine satzungsgemäße Straßenreinigung und Winterdienstleistung mit maschineller Technik durchführen zu können.

3.5 Technische Infrastruktur

Aufgrund der Lage des Standorts innerhalb des baulich genutzten Stadtgebiets und der Tatsache, dass die betroffenen Flächen zuvor bereits bebaut waren, sind die Grundvoraussetzungen zur Erschließung mit allen Medien der technischen Infrastruktur grundsätzlich gegeben.

3.5.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebiets mit Trinkwasser erfolgt in Abstimmung mit der EURAWASSER GmbH aus dem öffentlichen Netz der Hansestadt Rostock.

Die innere Erschließung der Trinkwasserversorgung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Trinkwasserbereitstellung erfolgt aus der Druckzone des Wasserwerkes Rostock. Das Bebauungsplangebiet stellt einen Hochpunkt innerhalb der Versorgungszone da. Der Mindestversorgungsdruck im Versorgungsbereich liegt im Durchschnitt bei 2,9 bar. Dieser Versorgungsdruck deckt den üblichen Bedarf einer Bebauung mit Erdgeschoss und zwei Obergeschossen. Bei der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Bebauung bis zu fünf Vollgeschossen muss der Bauherr selbst die Voraussetzung für einen ausreichenden Druck schaffen. Der Einbau privater Druckerhöhungsanlagen ist bei einer solchen Bebauung unumgänglich.

3.5.2 Löschwasser/Brandschutz

Zur Versorgung des Bebauungsplangebiets mit Löschwasser ist gemäß Arbeitsblatt W 405 der technischen Regel des DVGW davon auszugehen, dass eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden bereitzuhalten ist.

Dem Mitführen von Löschwasser im öffentlichen Trinkwassernetz wird seitens der EURAWASSER Nord GmbH nur dann zugestimmt, wenn keine anderen Möglichkeiten der

Löschwasserbereitstellung bestehen und die dadurch notwendigen Leitungsdimensionierungen zu keinen Qualitätsbeeinträchtigungen führen.

Die Sicherstellung der Löschwasserbereitstellung ist nur über einen zusätzlichen Löschwasserbehälter nach DIN 14230 im Bebauungsplangebiet möglichst in zentraler Lage wirtschaftlich möglich. Aus dem Trinkwassernetz kann auf Grund der Lage des Plangebietes maximal eine Löschwassermenge in Höhe von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden realisiert werden. Am westlichen Ende der Thierfelderstraße ist im Straßenraum eine unterirdische Löschwasserzisterne zu errichten. Die Stadt geht davon aus, dass die notwendigen Anlagen durch einen Erschließungsträger errichtet werden und dies in einem städtebaulichen Vertrag geregelt wird. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die Zufahrt zur Löschwasserentnahmestelle sowie die Aufstellfläche für ein Fahrzeug der Feuerwehr (HLF) sicherzustellen. Weitere Einzelheiten hierzu sind zwingend im Vorfeld mit dem Brandschutz- und Rettungsamt, Abt. Vorbeugender Brandschutz, abzustimmen (siehe hierzu §§ 3 und 14 LBauO M-V in Verbindung mit der „Richtlinie für Flächen der Feuerwehr“, DIN 4066/14210/14230, HE LBauO M-V- Pkt. 5, Liste der Technischen Baubestimmungen - Anlage 7.4/1). Pflege und Wartung der Löschwasserbevorratung (Zuständigkeiten) sind rechtzeitig im Vorfeld zu klären!

- Die Straßenanbindungen sowie die Kurvenradien innerhalb des Bebauungsgebietes müssen den Anforderungen der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ i.d.F. 2006 entsprechen. Eine durchgängige Straßendurchfahrtsbreite muss an jeder Stelle mindestens 5,50m betragen.
- Private Erschließungsanlagen sind mit einer Wendemöglichkeit für ein Fahrzeug der Feuerwehr (Drehleiter) auszustatten, um den 2. Rettungsweg über eine Drehleiter der Feuerwehr (Gebäudehöhe) sicherzustellen.
- Baumbewuchs darf die Sicherstellung von Rettungswegen insbesondere die Anleiterbarkeit von Rettungsfenstern mittels Drehleitern der Feuerwehr oberhalb 8 m Brüstungshöhe über Gelände nicht beeinträchtigen.
- Es ist ein durchgehender Trinkwasserversorgungsring mit Löschwasser in DN 200 mit Anschluss an die Trinkwasserleitung DN 150 GG in der Graf-Lippe-Straße und DN 200 GG in der Satower Straße herzustellen.
Die Standorte der Unterflurhydranten sind mit dem Amt für Verkehrsanlagen sowie dem Brandschutz- und Rettungsamt der Hansestadt Rostock abzustimmen.
Ein Hydrantenabstand von 100 m untereinander darf nicht überschritten werden.
- Poller im Zuge von Feuerwehrzufahrten sind mit einer Feuerweherschließung auszustatten.
- Die Sicherstellung des 2. Rettungsweges mittels Drehleiter der Feuerwehr in der Thierfelderstraße Waldbereich ist von der öffentlichen Verkehrsfläche aus auf Grund des Baugrenzabstandes nicht möglich. Gleiches gilt z.B. auch für WA 4 in Höhe Kobertstraße sowie zu errichtende Gebäudeaußenseiten, die dem Baugebiet zugewandt sind.
- Weiterführende Hinweise zur Errichtung einer Saugstelle in Anlehnung nach DIN 14210 (Löschwasserteiche) bzw. DIN 14230 (Löschwasserbehälter) sind zu beachten.
- Der für die Löschwasserentnahme notwendige Saugschacht bzw. Saugrohr muss sich außerhalb des Trümmerschattens von Gebäuden befinden.
- Die normgerechte Ausführung ist mittels Fachunternehmererklärung zu führen.
- Mit Fertigstellung der Löschwasservorhaltung hat eine Saugprobe zur Überprüfung der Funktionsfähigkeit mittels Tanklöschfahrzeug des Brandschutz- und Rettungsamtes Rostock zu erfolgen.
- Saugstelle und Zufahrt sind entsprechend zu beschildern.
- Das Schild „Feuerwehrzufahrt“ steht an der Nahtstelle zwischen öffentlicher und privater Verkehrsfläche, muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar und amtlich gemacht sein (Hansestadt Rostock Der Oberbürgermeister). Vor Ausführung ist Rücksprache mit dem Amt für Verkehrsanlagen bezüglich der Einholung einer Schachtgenehmigung zu halten. Mit dem Stadtamt, Sachgebiet Verkehrsbehördliche Aufgaben, ist im Vorfeld die Örtlichkeit festzustellen (genauer Standort des Schildes).
- Nach Abschluss und Umsetzung dieser Maßnahmen hat der Eigentümer das Brandschutz- und Rettungsamt Rostock hierüber schriftlich in Kenntnis zu setzen. Im Anschluss erfolgt die Amtlichmachung der „Feuerwehrzufahrt“ durch Mitarbeiter des Brand-

schutz- und Rettungsamtes Rostock.

- Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hat auch bei Baugebieten mit großer Tiefe zu erfolgen.

3.5.3 Abwasserableitung

Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet ist grundsätzlich durch den Anschluss an das vorhandene Netz gesichert.

Das Bebauungsplangebiet ist im Trennsystem zu erschließen. Die dafür notwendigen Kanäle sind neu zu errichten. Das anfallende Schmutzwasser ist dem Schmutzwassersammler DN 400 B in der Parkstraße zuzuleiten.

Der Mischwassersammler Ei 800/1200 B, der heute im Seitenbereich verläuft, wird zukünftig voraussichtlich im Straßenraum liegen. Die ausreichende Tragfähigkeit des genannten Sammlers ist im Rahmen der Straßenfachplanung zu prüfen und nachzuweisen.

Die öffentlichen Mischwassersysteme in der näheren Umgebung des Bebauungsplangebiets sind ausgelastet

Eine Einleitung von zusätzlichem Niederschlagswasser ist nicht möglich.

Zu beachten ist, dass das Bebauungsplangebiet keine Vorfluter (Gewässer zweiter Ordnung) für die direkte Ableitung von Niederschlagswasser tangiert.

Für die Niederschlagswasserentsorgung erscheint langfristig nur eine gebietsübergreifende und komplexe Lösung nachhaltig.

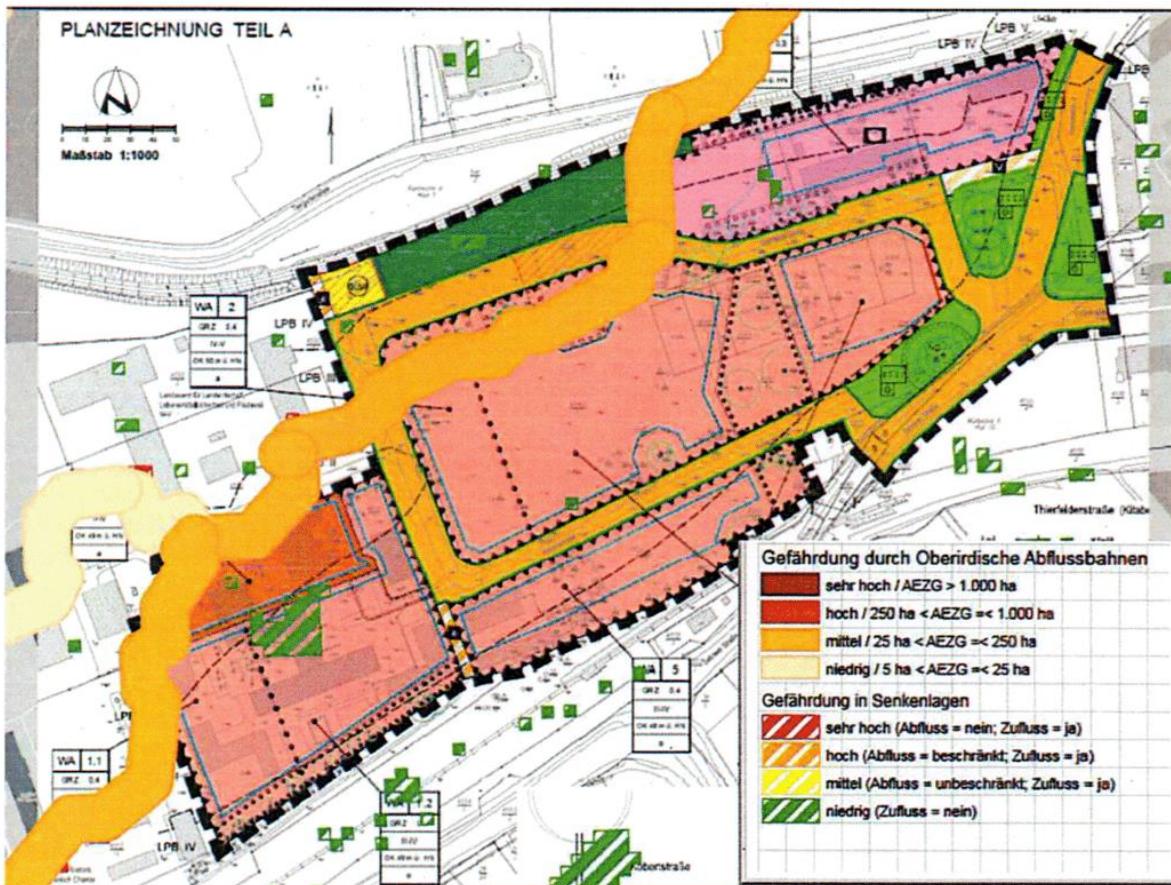
Unter Federführung des Umweltamtes der Hansestadt Rostock arbeitet eine Arbeitsgruppe an einer Generalentwässerungsplanung. Es bestehen Überlegungen zum Ausbau der Entwässerungsleitachse Hasenbäk-Röper-Warnow. Mit einer Umsetzung des Projektes wird eine nachhaltige Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet angestrebt. Dabei ist der Abfluss des Niederschlagswassers durch eine gesteuerte Zurückhaltung in der nördlich der Straßenbahntrasse befindlichen Senke bzw. in zu schaffenden Retentionsflächen nachhaltig zu steuern.

Neben der langfristigen, gebietsübergreifenden und komplexen Lösung ist jedoch bei einer entsprechenden Rückhaltung im Gebiet, z.B. durch Staukanäle, eine lediglich gebietsorientierte zeitnahe Lösung ebenso möglich.

Daher wird zur zügigen Umsetzung der vorliegenden Planung auf eine ausreichende Rückhaltung des Niederschlagswassers durch die Errichtung von Staukanälen im unterirdischen Straßenraum orientiert, um das anfallende Niederschlagswasser stark gedrosselt abzuleiten. Hierzu wurden durch das Büro WASTRA-PLAN Varianten untersucht. Einer mittels Staukanäle gedrosselten Einleitung des Niederschlagswassers wurde von EURAWASSER und dem WWAV, im Zuge einer erneuten Beteiligung Träger öffentlicher Belange, zugestimmt

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 stimmt die EURAWASSER Nord GmbH nicht zu.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes weist das "Integrierte Entwässerungskonzept" der Hansestadt Rostock eine Abflussbahn mittlerer Gefährdung aus. Diese führt bei Starkregen zu oberirdischem Abfluss, welcher die Planstraße kreuzt. Die Straße kann und sollte die Funktion der Abflussbahn übernehmen. Im Erschließungsvertrag ist darauf hinzuwirken. Dabei ist auf § 37 WHG zum Umgang mit wild abfließendem Wasser (Niederschlagswasser von unbefestigten Flächen) hinzuweisen.



INTEK 2013, Gefährdung durch Senken und Ablaufbahnen
(Rückfragen bitte an, Tel.: Herr Wenske 7321)

3.5.4 Elektroenergieversorgung

Es kann davon ausgegangen werden, dass Elektroenergie in ausreichendem Maße in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets zur Verfügung steht.

Das Bebauungsplangebiet ist niederspannungsseitig erschlossen.

Im südlich gelegenen verkehrsberuhigten Bereich verläuft auch ein Mittelspannungskabel von der Satower Straße aus in Richtung Barnstorfer Wald.

Das Gebiet wird zurzeit aus der in der Südwest-Ecke der Fläche WA 4 befindlichen Trafostation Kobertstraße versorgt. Diese Trafostation hat weiterhin Bestand und ist in die Planzeichnung übernommen worden.

Für die Versorgung der Baugebiete WA 4 und WA 5 sind 0,4-kV-Kabel neu zu verlegen. Für diese ist entlang der Kobertstraße eine Trasse umlaufend zu berücksichtigen (Verlegung der Kabel erfolgt im Geh-/Radweg).

Auf dem Gelände ist der Standort für eine zweite Trafostation zu sichern (siehe anliegender Plan). Die Grundfläche der Station inklusive Umpflasterung beträgt 4 m x 6 m. Die aus westlicher Richtung heranzuführenden 20-kV-Kabel sind ebenfalls im Geh-/Radweg zu verlegen (Vorhaltung entsprechender Trasse). An noch festzulegenden Stellen ist die Querung der Kobertstraße für 0,4- und 20-kV-Kabel mit Schutzrohren vorzubereiten.

Bei der niederspannungsseitigen Erschließung können auch Kabelverteilerschränke (KVS) erforderlich werden, deren Anzahl und genaue Standorte zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht festlegbar sind. KVS beanspruchen eine Grundfläche von BxT 1 m x 0,5 m und werden mit der Vorderkante an den grundstücksseitigen Gehwegbord gestellt.

Kabeltrassen sind generell gemäß DIN 1998 „Leitungen im öffentlichen Bauraum“ zu planen.

Neben den Belangen der Versorgung des vorliegenden Gebiets besteht das Erfordernis, zur Sicherstellung des Betriebs der Straßenbahn, die das Gebiet im Norden tangiert, ein neues

Bahnunterwerk (BUW) im Bereich des Bebauungsplangebiets zu errichten. Zur standörtlichen Sicherung dieser Versorgungsanlage erfolgt eine entsprechende Festsetzung. Das Bahnunterwerk wurde zwischenzeitlich errichtet. Es wurde in die von Süden nach Norden verlaufenden 20-kV-Kabel eingeschleift.

3.5.5 Fernwärmeversorgung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Vorranggebiet der Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock (Anlage 7). Die Erschließung und Versorgung mit Fernwärme für Raumheizung und Trinkwassererwärmung kann durch die Stadtwerke Rostock AG aus dem vorhandenen Netz sichergestellt werden. Erdgas steht für die Wärmeversorgung gemäß Wärmesatzung der Hansestadt Rostock nicht zur Verfügung. Vorhandene Anlagen des Wärmenetzes sind zu berücksichtigen.

3.5.6 Straßenbeleuchtung

Die notwendige Straßenbeleuchtung ist innerhalb der Straßenverkehrsflächen und gegebenenfalls auch innerhalb der öffentlichen Grünflächen Zweckbestimmung -Parkanlage- sicherzustellen. Die vorgesehenen Querschnitte der Verkehrsflächen weisen einen ausreichenden Bauraum dafür auf.

Um dem Umweltschutz (u.a. dem Insektenschutz) gerecht zu werden, sind LED-Lampen einzusetzen. Bei Anordnung von Bäumen ist in der Planungsphase eine rechtzeitige Abstimmung zwischen dem Grünplaner und dem Elektroplaner vorzunehmen.

3.5.7 Anlagen der Telekommunikation

Zur Sicherstellung der notwendigen Anlagen zur Telekommunikation wird davon ausgegangen, dass mit den Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen für diese Anforderungen ausreichend Raum zur Verfügung steht.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der **Vodafone Kabel Deutschland GmbH**.

Es ist darauf hinzuweisen, dass diese Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung dieser Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Vodafone Kabel Deutschland GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH bei Arbeiten Dritter (Kabelschutzanweisung)“ Stand 2013 ist zu beachten

Ebenso sind zahlreiche Telekommunikationsanlagen der **Telekom** im Bebauungsplangebiet vorhanden. Eine Beschädigung dieser Anlagen muss unbedingt ausgeschlossen werden, sie verbleiben in ihrem aktiven Betriebszustand.

Im Falle einer eventuell notwendig werdenden Umverlegung von Telekommunikationsanlagen hat man sich mindestens 4 Monate vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom Technik GmbH Niederlassung Ost, schriftlich in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Planung, Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost, so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Es ist daher sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der zukünftigen Verkehrswege möglich ist, der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig

verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern, der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die eventuelle Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern, eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Eine Versorgung des Gebietes mit Breitbandkabel ist vorgesehen. Die Kabelführung hat im Straßenraum zu erfolgen. Für die Hausanschlüsse sind die jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig.

3.5.8 Müllentsorgung/Abfallwirtschaft

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Müll- und Abfallentsorgung wird ebenfalls vollständig auf das Netz von Verkehrsflächen abgestellt. Für alle Baugrundstücke ist der Anschluss bzw. Zugang zu öffentlichen Verkehrsflächen sicherzustellen.

3.6 Grünordnung

3.6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist daher nicht erforderlich.

3.6.2 Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplans

Mit der Planung wird angestrebt, den großzügigen, insbesondere straßenbegleitenden Baumbestand auch bei Verlegung eines Teils der Thierfelderstraße zu erhalten und sowohl in diesem Bereich, als auch im weiteren Verlauf und in der Kobertstraße durch Anpflanzgebote in Form von straßenbegleitenden Baumreihen, teilweise auch beidseitig, zu ergänzen.

Daneben werden die das Gebiet prägenden Trauerweiden im zentralen Bereich erhalten. Drei der vier vorhandenen Winter-Linden im östlichen Bereich des Bebauungsplans werden zur Erhaltung festgesetzt, da sie das Erscheinungsbild des zukünftigen Eingangsbereiches in das Gebiet deutlich prägen werden. Aus diesem Grund wird angestrebt, dass auch der südliche Baum, der am dichtesten an der geplanten Straße steht, durch Sicherungsmaßnahmen (z.B. Wurzelbrücken im Gehwegbereich und Schutz während der Bauphase) möglichst zu erhalten ist

Ebenso das Naturdenkmal (Weiße Maulbeere), das sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutz- und Begleitgrün befindet. Für das Naturdenkmal wird eine ausreichend große Fläche von jeglicher baulicher Nutzung freigehalten. Mit einer Verlagerung der Anbindung der Kobertstraße an die Parkstraße können Flächen im unmittelbaren Wurzelbereich des Baums entsiegelt werden.

Der Nachbarschaft zum Barnstorfer Wald Rechnung tragend, verfolgen die im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen das Ziel, im künftigen Wohngebiet einen angemessenen Baumbestand zu etablieren.

Für die Anpflanzung von Bäumen im nordwestlichen Bereich der Thierfelderstraße sind Stadtlinden - *Tilia cordata* "Greenspire" zu verwenden. Für die übrigen Anpflanzungen sind vorzugsweise die Arten:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i> „Fastigiata“	Pyramiden-Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel

Sorbus intermedia
Tilia cordata "Greenspire"
Ulmus resista "Regal"

Mehlbeere
Winterlinde - Stadtlinde
Resista-Ulme "Regal"

zu verwenden.

Neben den öffentlichen Grünflächen werden innerhalb der Bauflächen der Wohngebiete flächige Pflanz- bzw. Erhaltungsgebote festgesetzt, die der Erhaltung der Bestandsbäume dienen sollen. In WA 2 bis WA 5 sollen Pflanzgebote für Laubbäume eine angemessene Durchgrünung der Wohnbauflächen sichern. Die gleichen grünordnerischen Maßnahmen gelten für die Gemeinbedarfsfläche.

3.6.3 artenschutzrechtliche Aspekte der Planung

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 08.WA.170 "Thierfelderstraße" war im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrages gutachterlich zu untersuchen, ob bei der Umsetzung des Bebauungsplans die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatschG für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für die Europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt werden könnten und ob im Fall der Verletzung der Verbote eine Ausnahme nach § 67 BNatschG unter Beachtung der Ausnahmetatbestände des § 45 Abs. 7 BNatschG zulässig ist. Als Grundlage der Beurteilung der Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote führen könnten, wurden für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse Felduntersuchungen im Jahr 2011 durchgeführt.

Für alle weiterhin zu prüfenden Arten bzw. Artengruppen wurde auf der Grundlage einer Lebensraum-Potenzialabschätzung der Verletzungstatbestand gutachterlich untersucht. Im Ergebnis der Untersuchungen konnten für alle potenziell durch die Umsetzung der Planung betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der Europäischen Vogelarten unter der Voraussetzung der Einhaltung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Verletzung der Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatschG ausgeschlossen werden.

Eine Prüfung der Voraussetzung einer Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatschG entfällt entsprechend.

Nach gutachterlicher Einschätzung ist unter Einhaltung der oben genannten Maßnahmen eine Erteilung der artenschutzrechtlichen Genehmigung zu empfehlen.

Artengruppe Vögel

Es wurden drei Arten als Brutvögel ermittelt, die in der Vorwarnliste der Roten Liste M-V oder BRD geführt werden. Das Untersuchungsgebiet hat keine Bedeutung als Brut- oder Nahrungsgebiet für geschützte oder gefährdete Arten. Eine erhebliche Beeinträchtigung solcher Vogelarten - im Sinne einer Gefährdung der lokalen Population - durch die Umsetzung des Bebauungsplans ist auf der Grundlage der Kartierungen nicht zu erwarten. Dies trifft auch für alle weiteren Arten von Gehölz- und Gebäudebrütern zu, für die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Verluste der Fortpflanzungsstätten zu erwarten sind, unter Voraussetzung, dass Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen ergriffen werden.

Artengruppe Fledermäuse

Es wurden drei Sommerquartiere und sechs Balzreviere im Untersuchungsgebiet festgestellt. Baumquartiere wurden nicht festgestellt. Es ist ein hoher Anteil an potenziell nutzbarer Quartiermöglichkeit in Form von unsanierter Gebäudesubstanz vorhanden, die Einstufung des Quartierbestandes wird als mittel- bis hochwertig angesehen. Es konnten Jagdnachweise für 6 Arten im Gebiet erbracht werden.

Durch Gebäude-Abriss- und -Umbaumaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die lokalen Zwerg- und Breitflügelfledermaus-Populationen zu erwarten, da keine Wochenstu-

ben betroffen sind. Es ist eine erhebliche Beeinträchtigung des als "bedeutsames Jagdgebiet" eingestuften Gehölzbestandes zu erwarten, insbesondere bei Komplettrodung.

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen getroffen worden, die einerseits den Quartierstatus für Gebäude bewohnende Fledermausarten erhalten, und andererseits die aktuelle Jagdgebieten-situation sichern. Diese beinhalten das Anbringen von Fledermauskästen an Bäumen, Holz- bzw. Kombiverschalungen an Gebäuden, Baumerhaltungsgebote, Baumneupflanzungen sowie Strauchneupflanzungen im Zusammenhang mit der Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen

1	
Zielarten	Brutvögel, sonstige Europäische Vogelarten
Art der Maßnahme	Gehölzrodungen und Flächenberäumungen sind nur im Zeitraum von 15. September bis 15. Februar zulässig. Eine Anpassung der Zeiten ist nach fachlicher Untersuchung und Sicherstellung, dass keine Brutvorkommen im Bebauungsplanbereich ansässig sind, möglich.
Begründung	Vermeidung von Individualverlusten sowie erhebliche Störungen der heimischen Vogelarten
2	
Zielarten	Hausrotschwanz, Haussperling, Rauchschwalbe, Grünfink
Art der Maßnahme	Bauzeitenregelung. Der im Rahmen der Umsetzung der Planung erforderliche Abriss bzw. die Umgestaltung von Gebäuden sollte außerhalb des Zeitraumes vom 15. Februar bis 15. September erfolgen.
Begründung	Vermeidung der Tötung von Einzelindividuen und der Störung besonders geschützter Vogelarten
3	
Zielarten	Hausrotschwanz, Haussperling, Rauchschwalbe
Art der Maßnahme	Überprüfung des zum Abriss bzw. zur Umgestaltung vorgesehenen Gebäudebestandes auf Brutvorkommen der o.g. Zielarten. Bei Positivnachweis sollte ein vorgezogener Ausgleich von jeweils einem Brutplatz durch Anbringung von Nisthilfen an geeigneten Stellen des in der Umgebung vorhandenen Gebäudebestandes (Ersatz im Verhältnis 1:2) erfolgen.
Begründung	Ausgleich bzw. Ersatz von Verlusten der Fortpflanzungsstätten besonders geschützter Vogelarten.
4	
Zielarten	Zwergfledermaus
Art der Maßnahme	Abbruch bzw. Sanierung vorzugsweise in den ersten beiden Maidekaden oder von Mitte August bis Ende September. Vor Abbruch sind alle potenziell möglichen und leicht demontierbaren Quartierbereiche (Holzverschalungen, Bleche, Verkleidungen, Dacheindeckungen etc.) per Hand zu entfernen, eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei zu vermeiden. Es wird empfohlen, bei allen Abbruch-, Sanierungs- und Umbauarbeiten einen Fledermaussachverständigen hinzuzuziehen.
Begründung	Vermeidung der Tötung von Einzelindividuen und der Störung einer streng geschützten Fledermausart.
5	
Zielarten	Baumbewohnende Fledermäuse
Art der Maßnahme	Einschlag von Großgehölzen nur von Ende August bis Mitte September. Ein Einschlag kann auch in dieser Zeit erfolgen, wenn sicherge-

	stellt wurde, dass potenziell nutzbare Quartierbäume unbesetzt sind. Eine Kontrolle der Höhlungen sollte am Tag des Einschlages erfolgen, da tägliche Wechsel auch im Winter grundsätzlich nicht auszuschließen sind. Bei Auffinden von Tieren sind diese zu sichern. Die Bäume sind nach der Fällung ca. 35 bis 40 Minuten liegen zu lassen, um ein Verlassen des Baumes durch unentdeckte Tiere zu ermöglichen.
Begründung	Vermeidung der Tötung von Einzelindividuen streng geschützter Fledermausarten.
6	
Zielarten	Zwergfledermaus, Baumbewohnende Fledermäuse
Art der Maßnahme	Gebäudequartierverluste (Sommer- und Zwischenquartiere) sind durch die Installation verschiedener Holzverschalungen bzw. Kombiverschalungen an Gebäuden bzw. Bauwerken in räumlichem Zusammenhang mit der Planung zu kompensieren. Vorgefundene Baumquartiere sind durch geeignete Kästen im Verhältnis 1:3 bis 1:10 (Verlust: Ersatz, je nach Quartierwertigkeit) zu ersetzen. Die Auswahl und Anbringung der Ersatzquartiere ist nach folgenden Kriterien vorzunehmen:
	<ul style="list-style-type: none"> - Auswahl verschiedener Kastenmodelle (unterschiedliche Volumina, unterschiedliche An- und Einflugmöglichkeiten), - Auswahl langlebiger Kastenmodelle (z.B. Holzbeton), - Anbringung in unterschiedlichen Höhen (>5 m – Schutz vor Vandalismus), - Anbringung mit unterschiedlicher Exposition (von schattig bis sonnig, am Bestandsrand bzw. im Bestand), - Gewährleistung guter Anflugmöglichkeiten (Beseitigung der unteren Äste und aufkommender Gehölze), - Gewährleistung einer langen Hangzeit (>10 Jahre) durch a) die Auswahl günstiger Gehölzbestände mit hoher Umtriebszeit und b) durch die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängevorrichtung (Dickenwachstum!).
Begründung	Ausgleich bzw. Ersatz von Verlusten der Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Fledermausarten.

Empfohlene Maßnahmen zur Minderung von Beeinträchtigungen:

Die Beleuchtung des Geländes sollte unter Verwendung von LED-Lampen erfolgen und auf das notwendige Maß beschränkt werden. (Vermeidung der Störung streng geschützter Fledermausarten - betrifft alle im Gebiet vorgefundenen Fledermausarten)

Zur Verbesserung der Jagdsituation sind folgende Maßnahmen empfehlenswert:

- Pflanzung standortgerechter kompakter Laubgehölzgruppen,
- Anlage von Baumreihen und Alleen (vorzugsweise heimische Laubbäume wie Linde, Kastanie).

Zur vorbeugenden Minderung von Beeinträchtigungen sollten zumindest für den Feldsperling (BRD V) Maßnahmen in Form von Strauchpflanzungen im neu zu gestaltenden Areal vorgesehen werden.

Den empfohlenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen wurde durch entsprechende Festsetzungen im Teil B Text der Satzung, insbesondere zur Begrünung der Grundstücke, nachgekommen.

3.7 Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch

die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu Anlagen des Straßen- und Schienenverkehrs sowie insbesondere zum LT-Club, dem Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V und der Universität Rostock mit dem Institut für Chemie, ergeben sich Lärmimmissionen, die z.T. die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) überschreiten. Anhand einer Schalltechnischen Untersuchung der TÜV Nord Umweltschutz GmbH vom 19.03.2010, mit Ergänzungen (zuletzt im Juni 2016, wurden die genauen Belastungen ermittelt.

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen werden durch den Straßenverkehr auf der Satower Straße bzw. Parkstraße hervorgerufen. Schienenverkehrsgeräusche sind weniger relevant und führen nur im Nachtzeitraum an der südlichen Grenze des Bebauungsplangebiets zu Überschreitungen des Orientierungswertes.

Bei den gewerblichen Lärmquellen geht das größte Konfliktpotential vom Betrieb des LT-Clubs und der Nutzung des Landesamtes für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V und der Universität Rostock mit dem Institut für Chemie aus. Die damit verbundenen Lärmeinwirkungen, z.B. durch den Zu- und Abgangsverkehr sowie durch das Verhalten der Gäste im Freien beim LT-Club und durch Geräusche technischer Anlagen zum Betrieb der Labore beim Institut für Chemie und beim LALLF, führen zu einer großflächigen Verlärmung des Untersuchungsgebiets. Die Geräusche weisen durch ihre Auffälligkeit eine besonders hohe Störwirkung auf.

Das Tierheim als Lärmquelle ist mit dessen zwischenzeitlichem Umzug nach Schlage zu vernachlässigen. Am Standort verbleibt die Tierklinik, die die Aufgabe übernehmen wird, Tiere für das Tierheim anzunehmen, diese tierärztlich zu betreuen, in geschlossenen Räumen zwischenzeitlich unterzubringen, um sie innerhalb von 48 Stunden nach Schlage zu überführen. Als Lärmquelle verbleibt damit lediglich die Stellplatzanlage. Im Zuge der Planumsetzung ist davon auszugehen, dass die Stellplatzanlage in den Bereich des festgesetzten Sondergebietes zu verlagern ist. Die Tierklinik ist bereits am Standort ansässig und wird im Sinne eines nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebs planungsrechtlich eingeordnet. Die sich daraus ergebenden Werte müssen im anstehenden Genehmigungsverfahren durch den Betreiber der Tierklinik in geeigneter Form nachgewiesen werden.

Der oben benannte Lärmkonflikt, durch die angrenzend an das Plangebiet vorhandenen, auf das Gebiet wirkenden Lärmquellen, kann nicht mit Festsetzungen zum baulichen Schallschutz bewältigt werden.

Zur Bewältigung der Lärmimmissionen werden grundsätzlich zwei Festsetzungen herangezogen.

Hinsichtlich der Lärmimmissionen aus dem Verkehr werden die ermittelten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Mittels textlicher Festsetzung wird bestimmt, dass zum Schutz vor Verkehrslärm (Parkstraße, Satower Straße, Straßenbahn) die Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (bei Wohnungen alle Räume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches, Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien und Büroräume und ähnliches) innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen sind, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

D.h., mittels baulicher Schallschutzmaßnahmen kann die erforderliche Wohnruhe schutzbedürftiger Räume gesichert werden.

Zum Schutz vor Lärmimmissionen vom LT-Club und dem Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V und dem Institut für Chemie der Universität Rostock, die besonders im Nachtzeitraum relevant sind, werden Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen, zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen gemäß § 9

Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Innerhalb dieser Flächen sind zum Schutz vor Gewerbelärm im Nachtzeitraum (22.00 - 06.00 Uhr) schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

D.h., es sind entsprechende Grundrisslösungen zu finden, z.B. Wohngebäude mit Laubengängen ohne zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen in Richtung der gewerblichen Lärmquellen. Möglich sind z.B. auch Büronutzungen, universitäre oder andere Forschungseinrichtungen oder Gemeinbedarfsnutzungen (ausschließlich am Tage) sowie Nutzungen für freie Berufe. Der breite Zulässigkeitsrahmen ermöglicht hier ein großes Spektrum an Nutzungen im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets.

Damit wird ein angemessener Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erreicht, ohne die angestrebte Wohnnutzung an diesem attraktiven und integrierten Standort erheblich einzuschränken.

Auch die Errichtung von abschirmenden Gebäuderiegeln - besonders zu den westlich liegenden Lärmquellen (WA 1.1 und WA 2) - eröffnet die Möglichkeit, dahinterliegende Wohngebäude zu schützen.

Die durch das Tierheim ursprünglich verursachten Emissionen wären weder mit aktiven noch mit passiven Schallschutzmaßnahmen zu bewältigen. Voraussetzung für die Errichtung von schutzbedürftigen Nutzungen (Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke mit Übernachtungsräumen) in allen allgemeinen Wohngebieten ist daher die vorherige Aufgabe der Nutzung des Tierheims, siehe Text (Teil B), Punkt 4. Das Tierheim wurde im September 2016 nach Schlage verlagert.

Im Rahmen des Betriebs des Landesamtes für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei Mecklenburg-Vorpommern kann es im Seuchenfall zu besonderen Lärmbelastungen kommen. Da dies ein sehr seltenes Ereignis im Katastrophenfall, also eine Ausnahmesituation darstellt, wurde es nicht in der Schalltechnischen Untersuchung der TÜV Nord Umweltschutz GmbH berücksichtigt.

Im Fall der Errichtung von Tiefgaragen sind diese so auszuführen, dass die Schallimmissionsrichtwerte nach TA Lärm von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) an den schutzbedürftigen Räumen der geplanten Wohngebäude nicht überschritten werden. Bei der konkreten Planung ist ggf. auf eine entsprechende Ausrichtung der Wohnungsgrundrisse zu achten.

Die Einhaltung dieser Anforderungen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen. Dabei sind die eröffneten Ausnahmemöglichkeiten unter bestimmten Gegebenheiten zu berücksichtigen.

3.8 Flächen für Wald

Durch die Forstbehörde wurde für Teilbereiche des Bebauungsplangebiets zweifelsfrei Wald im Sinne des § 2 des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) festgestellt.

Für die Teile der Waldfläche zwischen der Thierfelderstraße und der Straßenbahnlinie wurde im Hinblick auf eine sinnvolle Baulandnutzung eine Waldumwandlung in Aussicht gestellt, wenn die entsprechenden Waldersatzpflanzungen gemäß § 15 Abs. 5 LWaldG M-V bereitgestellt werden. Es handelt sich um Flächen aus dem Flurstück 4543/12 im Umfang von 461 m² (für das BUW), 167 m² (für die Gemeinbedarfsfläche) bzw. 1.547 m² (Straßenverkehrsflächen und Wohngebietsflächen).

Die Hansestadt Rostock stellt in der Gemarkung Alt Bartelsdorf, Flur 1 auf einem 0,8 ha großen Teilbereich des Flurstücks 57/30 eine Fläche in ausreichendem Umfang bereit. Für diese Fläche wird ein Verlängerungsantrag zur Aufforstungsgenehmigung gestellt.

Der entsprechende Antrag auf Waldumwandlung wird im Zuge des derzeit laufenden Verfahrens gestellt. Die Hansestadt Rostock geht davon aus, dass einer Genehmigung der Waldumwandlung nichts entgegensteht.

Die weiter im Geltungsbereich des Bebauungsplans verbleibenden Waldflächen werden als Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzt. Aufgrund des § 20 LWaldG M-V ist von diesen Flächen ein Abstand von 30 m durch bauliche Anlagen einzuhalten. Dieser Abstand wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gesichert. Innerhalb der Waldabstandsflächen werden weitgehend Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

3.9 Einsatz erneuerbarer Energien

Hinsichtlich des immer aktueller werdenden Einsatzes erneuerbarer Energien im Wohnungsbau werden keine speziellen Festsetzungen getroffen. Der Ermächtigungsrahmen dazu ist auch äußerst eingeschränkt. Lediglich im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird sichergestellt, dass auch glänzende Materialien auf den Dächern (Kollektoren oder Solaranlagen) angebracht werden können.

3.10 Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften sollen bei aller Zurückhaltung einen gestalterischen Rahmen vorgeben, der mit individuellen Gestaltungsvorstellungen gefüllt werden kann. Sie sollen die städtebauliche Qualität des Wohngebiets gewährleisten, ohne dabei Individualität und gestalterische Freiheiten der einzelnen Bauherren auszuschließen bzw. zu stark zu begrenzen. Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebiets in zeitgemäßer architektonischer Gestaltung, in dem Gebäude mit mehreren Wohnungen, auch in Form von Stadtvillen, entstehen können. Zudem wird die angrenzende Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets berücksichtigt. Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen sollen gewährleisten, dass sich das geplante Wohngebiet harmonisch in die Umgebung einfügt. In den Bebauungsplan wurden folgende Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften auf Basis des § 86 LBauO M-V aufgenommen:

“Die Dächer aller Gebäude sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit Neigungen bis maximal 20° auszubilden.“

Unter Anpassung an die teilweise prägenden modernen Gebäude der westlich angrenzenden Landeseinrichtungen soll so gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V eine zeitgemäße Orientierung der baulichen Anlagen angestrebt werden.

“Die Dacheindeckung der Gebäude ist innerhalb der Baugebiete nur in roten bis rotbraunen und anthrazitfarbenen Farbtönen oder als begrüntes Dach zugelassen. Ausgenommen davon sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien.“

Diese Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V soll die teilweise angebotenen, aber untypischen Farbgebungen im norddeutschen Raum verhindern. Mit den überlieferten roten, braunen und auch grauen bis schwarzen Farbtönen der Dachdeckungsmaterialien steht ein ausreichender vorgeprägter Gestaltungsrahmen zur Verfügung. Die Festsetzung zielt nicht auf das Verbot von in der Regel glänzenden Dachaufbauten zur Nutzung regenerativer Energien wie Kollektoren oder Solaranlagen ab. Diese Dachaufbauten bleiben zulässig.

“In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 ist das jeweils oberste Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss zulässig, das an mindestens 3 Gebäudeseiten über mindestens 2/3 der jeweiligen Seitenlänge um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringt. Über den letzten festgesetzten Vollgeschossen sind keine weiteren Geschosse zulässig.“

Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen auf der Ebene des Staffelgeschosses können als nicht überdachte Dachterrassen ausgebildet werden.“

Mit dieser Regelung wird eine zeitgemäße Bebauung angestrebt, die auch bei voller Ausschöpfung des Maßes der baulichen Nutzung gewährleisten soll, dass sich die Baukörper in die nähere Umgebung einfügen.

“Vorgärten sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Der Charakter des Vorgartens als Garten muss insgesamt gewahrt bleiben; daher muss der Anteil der Grünflächen mindestens die Hälfte der Vorgartenfläche, also mindestens 50 % betragen. Bei Eckgrundstücken ist darauf zu achten, dass beide Seiten entsprechend ausreichende Grünanteile aufweisen.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.“

“Aufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 0,50 m Höhe oder Tiefe, bezogen auf das mittlere Gehwegniveau im Bereich vor dem Vorgarten des jeweiligen Grundstücks, sind nicht zulässig. Satz 1 gilt nicht für Tiefgaragenzufahrten und Kellerlichtschächte.“

“Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Es sind maximal 2 Werbeanlagen in einem Vorgarten zulässig. Die Größe einer Werbeanlage darf 0,35 m² nicht überschreiten.“

“Vorgärten sind einzufrieden. Die Höhe von zu den öffentlichen Verkehrsflächen oder Grünflächen orientierten Einfriedungen darf eine Höhe von 0,50 m nicht unterschreiten und eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Für Hecken gilt abweichend hiervon eine maximale Höhe von 1,40 m. Bezugspunkt für die jeweilige Höhe ist das mittlere Gehwegniveau im Bereich vor dem Vorgarten des jeweiligen Grundstücks.

Im Bereich von Kreuzungen oder Einmündungen sind Sichtdreiecke von jeglicher Sichtbehinderung und Einfriedung ab einer Höhe von 0,80 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten.“

Damit soll gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V erreicht werden, dass die Bebauung vom öffentlichen Raum aus einsehbar bleibt.

“Abfall- und Wertstoffbehälter sowie deren ständige Standplätze sind in Vorgärten unzulässig. Abweichend von Satz 1 sind Abfall- und Wertstoffbehälter sowie deren ständige Standplätze dann zulässig, wenn sie durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z. B. Mauern, Zäune oder Pergolen) gegenüber der öffentlichen Verkehrs- oder Grünfläche abgeschirmt sind.“

Die Festsetzung zielt auf ein Freihalten des öffentlichen Raums von den oft störenden Abfall- und Wertstoffbehältern, die das Ortsbild erheblich beeinträchtigen können.

“Als „Vorgarten“ im Sinne der Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften 10.4 bis 10.8 gilt die Freifläche, die durch die Straßenbegrenzungslinie der an das Grundstück grenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und der Straße zugewandten Gebäudekante bzw. bei Bebauung mit Grenzabständen (offene Bauweise) ab der (Haupt-) Gebäudekante bis zur seitlichen Grundstücksgrenze verlängerte Gebäudeflucht begrenzt wird.

Bei Eckgrundstücken bestehen an beiden Straßenbegrenzungslinien Vorgartenzonen. Seitlich des Hauptgebäudes gelegene Grundstücksfreiflächen hinter der vorderen Gebäudeflucht und ihrer Verlängerung sind nicht Bestandteil des Vorgartens.“

“Briefkästen und Briefkastenanlagen sind am Gebäude an- bzw. unterzubringen.“

Vorgärten sind als innerstädtische Freiräume Teil der Stadtlandschaft. Als verbindendes Glied zwischen öffentlichem und privatem Raum übernehmen sie nicht nur mit der Nutzung des Gebäudes verbundene Funktionen, sondern sind Schutzzone zwischen Gebäude und Verkehrsraum, ökologische Nische und haben vor allem stadtgestalterische Bedeutung. Sie sind eine stadtplanerische Errungenschaft, da sie bereits vor über 100 Jahren angelegt wurden und bis heute in ihrer Struktur weitgehend erhalten geblieben sind. Nicht nur deshalb prägen sie so ganze Straßenzüge. Auch aufgrund ihrer Vielzahl sind sie wichtige Gestaltungselemente innerhalb des Stadtbildes und tragen erheblich zu dessen Ästhetik und zum Wohlbefinden der Einwohner und Gäste der Hansestadt Rostock bei.

Auch die Vorgärten unterliegen gesellschaftlichen und zeitlichen Einflüssen. Aufgrund ihrer Bedeutung sind somit der Erhalt und die zur Erfüllung ihrer zahlreichen Funktionen gerechte Gestaltung der Vorgärten für die Einwohner und Gäste und für das Stadtbild wichtig.

Dies kann durch ein einheitliches Gestaltungskonzept, das sich in den örtlichen Bauvorschriften findet, erreicht werden. Die Festsetzungen sollen die Grundsätze der Gestaltung der Vorgärten unabhängig von deren Eigentumsform regeln, mit dem Ziel, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Wahrnehmung öffentlicher und privater Interessen herzustellen, um somit weiterhin neben der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben auch genügend Raum für individuelle Vorstellungen der Eigentümer bzw. Nutzer zu bieten. Die Festsetzungen entsprechen in weiten Teilen der „Satzung der Hansestadt Rostock zur Gestaltung und Pflege der Vorgärten im Thünenviertel (Vorgartensatzung Thünenviertel)“, die für den Bereich der Dethardingstraße (teilweise), der Ernst-Heydemann-Straße (teilweise), der Rembrandtstraße (teilweise), der Eichendorffstraße, der Thünenstraße und der Virchowstraße gilt.

“Die Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 9. Oktober 2001 (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) findet im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Anwendung.“

Mit dieser Festsetzung werden allein die weitergehenden und auf die konkreten Standortbedingungen zugeschnittenen grünordnerischen Festsetzungen im vorliegenden Bauungsplangebiet rechtskräftig.

“Abweichend von § 6 Abs. 5 LBauO M-V beträgt die Tiefe der Abstandsflächen im SO_{VET} 0,2 H, jedoch mindestens 3 m.“

Auf der Grundlage der Landesbauordnung wird damit in dem westlichen Bereich des Bebauungsplangebiets ein Unterschreiten der Tiefe der sonst üblichen Abstandsflächen ermöglicht, um den besonderen Anforderungen an den gebotenen Immissionsschutz entgegenzukommen und eine dichter aneinanderrückende Bebauung zu ermöglichen.

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist beabsichtigt, derzeit baulich ungenutzte Flächen neu einer Nutzung für den Wohnungsbau zuzuführen. Da es sich um einen Plan der Innentwicklung handelt, sind eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter sowie der Wechselwirkungen zwischen ihnen, werden keine Konflikte gesehen.

Im Zuge der Umsetzung der Planung wird es im nordwestlichen Bereich der Thierfelderstraße notwendig, vorhandene Waldflächen in andere Nutzungsarten umzuwandeln.

Für die Flächen zwischen der Thierfelderstraße und der Straßenbahnlinie wurde im Hinblick auf eine sinnvolle Baulandnutzung eine Waldumwandlung in Aussicht gestellt, wenn die entsprechenden Waldersatzpflanzungen gemäß § 15 Abs. 5 LWaldG M-V bereitgestellt werden. Es handelt sich um Flächen aus dem Flurstück 4543/12 im Umfang von 461 m² (für das BUW), 167 m² (für die Gemeinbedarfsfläche) bzw. 1.547 m² (Straßenverkehrsflächen und Wohngebietsflächen).

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird gemäß § 15a Abs. LWaldG M-V - besondere Fälle der Umwandlung von Wald – die Inaussichtstellung der Genehmigung der Waldumwandlung gemäß § 15 LWaldG M-V bzw. die Erteilung einer Umwandlungserklärung beantragt. Diese Umwandlungserklärung wäre die Voraussetzung zum Beschluss über den Bauungsplan und die Bekanntmachung des Beschlusses. Die tatsächliche Waldumwandlung wird erst im Zuge der Inanspruchnahme der Waldflächen für andere Nutzungen beantragt und genehmigt.

Da ein dringendes öffentliches Interesse an der vorliegenden Planung besteht, geht die Hansestadt Rostock von einer entsprechenden Genehmigung aus.

Mit dem Bebauungsplan werden auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neugestaltung der Verkehrsführung im vorliegenden Bereich geschaffen. Die ungünstig geführte Parkstraße wird in ihrer Lage optimiert und die Zahl der versetzten Anbindungen (Voßstraße und Thierfelderstraße) reduziert. Die bisherige Anbindung der Thierfelderstraße wird aufgegeben. In Höhe der Voßstraße wird die Errichtung eines Kreisverkehrs vorgesehen, über den die Thierfelderstraße angebunden wird. Mit der Schaffung einer Kreisverkehrslösung werden die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs verbessert und der Verkehrsfluss gleichzeitig beruhigt.

Ergänzt wird diese Lösung der Verkehrsführung mit Vorteilen auch für Bereiche außerhalb des Bebauungsplans durch eine Zufahrt der Kobertstraße auf die Parkstraße kurz vor dem beschränkten Bahnübergang.

5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens, insbesondere bei der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Trägern öffentlicher Belange kam es zu keinen erheblichen Einwänden und Stellungnahmen die eine Änderung des Planentwurfs erforderlich gemacht hätten. Es sind keine Belange bekannt geworden, die in gegensätzlicher Zielrichtung stehen und im Rahmen der Prüfung der Stellungnahmen keiner sachgerechten Abwägung zuzuführen sind. Für die bekannten Belange liegen Lösungen vor, die mit der vorliegenden Prüfung der Stellungnahmen (Abwägung) gesichert werden.

Es wird davon ausgegangen, dass im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine ausgewogene Planung vorliegt, die es nicht erfordert, dass ein Belang besonders unter der Durchsetzung des ausgewogenen Planungskonzepts in einem besonders hohen Maß zurücktreten muss.

6 FLÄCHENBILANZ

Gebiet	Flächengröße in m²	Zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO in m²	Anteil an Ge- samtfläche
WA 1.1 (GRZ 0,4)	3.712		
WA 1.2 (GRZ 0,4)	6.251		
WA 2 (GRZ 0,4)	3.665		
WA 4 (GRZ 0,4)	16.405		
WA 5 (GRZ 0,4)	5.774		
WA gesamt	35.807	14.323	52,67 %
Sonstiges Sondergebiet (GRZ 0,6)	3.572	2.143	5,25 %
Flächen für den Gemeinbedarf -Kindertagesstätte- (GRZ 0,3)	7.737	2.321	11,38 %
-Straßenverkehrsflächen	13.096		
-Verkehrsberuhigter Bereich	482		
-Fußwege	105		
Verkehrsflächen gesamt	13.683		20,13 %
Versorgungsflächen	462		0,68 %
Flächen für Wald	3.092		4,55 %
Schutz- und Begleitgrün	3.387		
Straßenbegleitgrün	241		
Öffentliche Grünflächen gesamt	3.628		5,34 %
Gesamtfläche des Plangebiets	67.981	18.787	100 %

7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die überwiegenden Flächen des Bebauungsplangebiets befinden sich im Eigentum der Hansestadt Rostock. Mit den wenigen privaten Eigentümern sieht sich die Hansestadt Rostock hinsichtlich der Planungsziele in Übereinstimmung. Es kann davon ausgegangen werden, dass es privatrechtliche Einigungen zur Umsetzung der Planung geben wird.

7.2 Verträge

Es ist vorgesehen, dass die Erschließung des Gebiets über die WIRO als Erschließungsträger erfolgen wird. Der Erschließungsträger soll die Herstellung der Erschließungsanlagen und der öffentlichen Grünflächen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB umsetzen. Die öffentlichen Flächen würden nach der Umsetzung der Planung kostenfrei an die Hansestadt Rostock übergeben.

7.3 Kosten und Finanzierung

In den Jahren 2001 bis 2016 sind der Hansestadt Rostock Planungskosten entstanden, die in diesen Jahren bezahlt wurden.

Finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt werden im Zuge der Planumsetzung entstehen.

Hierunter fallen Kosten für:

- Aufforstung von Flächen im Rahmen der Waldumwandlung
- Grunderwerb einer ca. 177 m² großen, noch gewidmeten Bahnfläche
- Erschließungsmaßnahmen für die Verschiebung der Parkstraße einschließlich der Errichtung eines Kreisverkehrs an der Kreuzung Parkstraße/Voßstraße/Gebietszufahrt (Thierfelderstraße)

- Erschließungsmaßnahmen für den grundhaften Ausbau sowie teilweisen Neubau von gebietsinternen Verkehrsflächen, einschließlich der technischen Medien der Ver- und Entsorgung.
- Die Kosten für die Herstellung incl. der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für öffentliche Grünflächen sowie Baumpflanzungen auch in den Straßenverkehrsflächen belaufen sich auf etwa 103.000 €. Die jährlichen Unterhaltungskosten für die öffentlichen Grünflächen sowie die Baumpflanzungen von ca. 6.000 € sind in den Haushalten der Hansestadt Rostock zu berücksichtigen.

Den Kosten stehen zu erwartende Einnahmen aus den Verkäufen städtischer Grundstücke und aus Anliegerbeiträgen Dritter gegenüber.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, werden Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. In diesem Zusammenhang entstehen daher auch keine Kosten für die Hansestadt Rostock.

8 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Für das Bebauungsplangebiet sind Belastungen durch **umweltgefährdende Stoffe** nicht bekannt. Teilbereiche sind jedoch als Aufschüttungsfläche gekennzeichnet. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass bei Tiefbauarbeiten deutlich auffälliges Bodenmaterial festgestellt wird. Jedoch können bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen werden. Dann ist der Abfallbesitzer bzw. der Abfallerzeuger zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 10 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 03.05.2000 (BGBl. I S. 632), verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 41 KrW-/AbfG, daher ist das Amt für Umweltschutz der Hansestadt Rostock darüber zu informieren.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen **Überschussböden** anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG³ 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.

Zu beachten ist, dass das ausgehobene Bodenmaterial zu untersuchen, entsprechend der Belastung zu klassifizieren und dann dementsprechend zu entsorgen ist.

Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich nicht mit **Kampfmitteln** belastet.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, 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) des Bebauungsplangebiets sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Sollten bei Tiefbauarbeiten jedoch unvermutet 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 sind die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hin-

zuzuziehen. Weiterführende Arbeiten dürfen nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprenG) sind, durchgeführt werden, bzw. legt der Staatliche Munitionsbergungsdienst MV (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-Yorck-Str. 6, 19061 Schwerin) die weitere Vorgehensweise fest.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung **Bohrungen** niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934, (RGBl. I, S. 1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 10.12.2001 BGBl. I S. 2992, meldepflichtig.

Für **Bodendenkmale**, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege - Archäologie und Denkmalpflege - M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Vor den Erschließungsarbeiten für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen. Bei einer eventuellen Neuanlage von Spielplatzflächen ist für die Bodenuntersuchung des betroffenen Standortes das Mindestuntersuchungsprogramm der Hansestadt Rostock (MUP) zu berücksichtigen.

Bauvorhaben Vorankündigung

Bauvorhaben/Bautätigkeiten im Rahmen dieses B-Planes, sind gemäß §2(2) Baustellenverordnung (BaustellV) dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle mittels einer Vorankündigung zu übermitteln, die mindestens die Angaben nach Anhang 1 der BaustellV enthält.

Sollten bei Tiefbauarbeiten **kontaminierte Bereiche** - im Sinne des Gefahrstoffrechts - festgestellt werden, sind diese dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) umgehend anzuzeigen.

GefStoffV § 18 Abs. 2 und 3 i.V.m. TRGS 524 - Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen-

Sollten **Asbestbelastungen** vorgefunden werden, darf die Beseitigung nur durch Fachbetriebe - unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe, „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519)“ - erfolgen. Diese Arbeiten sind dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen. GefStoffV § 8 Abs. 8 i.V.m. Anh. 1 Nr. 2.4.2. und TRGS 519 Nr. 3.2 (1)

Bei der Erschließungsplanung zur weiteren Entwicklung des Bebauungsplangebiets ist die Stadtwerke Rostock AG frühzeitig einzubeziehen.

Hinsichtlich der **Elektroenergieanlagen** ist zu beachten:

- dass die Anlagen nicht unter-/überbaut werden dürfen und von Bepflanzungen, Anschüttungen oder ähnlichem freizuhalten sind,
- dass Maßnahmen zur Baufreimachung bei Erfordernis zu Lasten des Verursachers gehen,
- dass gesetzliche Vorschriften (z. B. Landesbauordnung, Baugesetzbuch) und das geltende technische Regelwerk einzuhalten sind.

Hinsichtlich des **Wärmenetzes** ist zu beachten:

- dass zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen die Richtlinien der Stadtwerke Rostock AG einzuhalten sind,
- 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" zu beachten sind.

Hinsichtlich der **Erdgasversorgung** ist zu beachten:

- dass die vorhandenen Erdgasleitungen lediglich der Versorgung bestehender Objekte für wissenschaftlich-technische Aufgaben dienen.

Hinsichtlich **informationstechnischer Anlagen** ist zu beachten:

- dass die mit den Fernwärmeleitungen mitgeführten Anlagen vereinzelt nicht durch Kabelwarnband markiert sind,
- dass bei Bauarbeiten in Leitungsnähe ($> 1,0$ m) Baumaschinen erst eingesetzt werden, wenn die eindeutige Lage der Leitung festgestellt und eine Gefährdung ausgeschlossen wurde,
- dass bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe der Leitung ($< 0,5$ m), Handschachtung erforderlich ist.

Hinsichtlich der **Beleuchtungsanlagen** ist zu beachten:

- dass entsprechend der Verkehrssicherungspflicht eine Beleuchtung entsprechend DIN 13201 abzusichern ist,
- 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,
- dass die Planung der Beleuchtungsanlage nach Projektierungsvorschrift, Beleuchtungskatalog und Einmessvorschrift des Amtes für Verkehrsanlagen erfolgen muss,
- dass unter Berücksichtigung des speziellen Anwendungsfalls Lichtpunkte mit gelenkter Lichtausstrahlung und hausseitiger Abschirmung zu bevorzugen sind und
- dass Aufstellen von Bäumen/Grünanlagen in der Planungsphase rechtzeitig zwischen Grün- und Elektroplaner (speziell Lichtplaner) abzustimmen ist.

Bei allen Tiefbauarbeiten im Bereich der Anlagen der Stadtwerke Rostock AG ist mindestens drei Wochen vor Baubeginn eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei der Stadtwerke Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die

- die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock vom 07. November 2001, bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger,
- die Bestimmungen der Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock vom 17. Oktober 2007, bekanntgemacht am 28. November 2007 im Städtischen Anzeiger und
- die Bestimmungen der Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze vom 11. Oktober 2006, bekanntgemacht am 15. November 2006 im Städtischer Anzeiger,

zu beachten.

Änderungsantrag Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft Ersteller: Ortsamt West Beteiligt: Büro des Präsidenten der Bürgerschaft	Datum: 07.12.2016																		
Karsten Cornelius für den Ortsbeirat Hansaviertel: Bebauungsplan Nr. 08.WA.170 "Thierfelderstraße" Abwägungs- und Satzungsbeschluss																			
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>13.12.2016</td> <td>Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Vorberatung</td> <td></td> </tr> <tr> <td>11.01.2017</td> <td>Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>24.01.2017</td> <td>Bau- und Planungsausschuss</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>01.02.2017</td> <td>Bürgerschaft</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	13.12.2016	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung			Vorberatung		11.01.2017	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung	24.01.2017	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung	01.02.2017	Bürgerschaft	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit																	
13.12.2016	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung																		
	Vorberatung																		
11.01.2017	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung																	
24.01.2017	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung																	
01.02.2017	Bürgerschaft	Entscheidung																	

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, durch das Gebiet „Kindertagesstätte“ einen Weg als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festzusetzen. Dieser Weg ist in Nord – Süd – Ausrichtung auszuweisen und zwischen den beiden zukünftigen KITA-Grundstücken vorzusehen.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 KV M-V

§ 10 BauGB

Hauptsatzung

Satzung für die OBR der HRO

bereits gefasste Beschlüsse:

2015/BV/1046

Sachverhalt:

Der Ortsbeirat Hansaviertel hat bereits in seiner Stellungnahme vom 17.11.2015 darauf hingewiesen, dass langfristig eine kurze und direkte Wegeverbindung zwischen dem Regionalbahnhof „Thierfelderstraße“ und einer zukünftigen Haltestelle der Straßenbahn der RSAG als Verkehrsfläche festgesetzt werden sollte.

In der vorliegenden Abwägung wird der Vorschlag als positiv zur Kenntnis genommen aber eine Festsetzung erfolgte im Satzungsentwurf nicht.

Wir halten den Verweis auf entsprechende Regelungen bei der Grundstücksbildung für nicht ausreichend.

Finanzielle Auswirkungen:

Karsten Cornelius