

Beschlussvorlage	Datum: 19.04.2017
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling
	bet. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:
Beteiligte Ämter: Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Amt für Verkehrsanlagen Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Ortsamt Mitte Stadtforstamt	
Bebauungsplans Nr. 09.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg" Abwägungs- und Satzungsbeschluss	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
06.06.2017	Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)
28.06.2017	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus
06.07.2017	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung
11.07.2017	Bau- und Planungsausschuss
12.07.2017	Bürgerschaft
	Zuständigkeit
	Vorberatung
	Vorberatung
	Vorberatung
	Vorberatung
	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“ 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 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), berichtet am 20.01.2016 (GVOBl. M-V S. 28/29), beschließt die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock den Bebauungsplan Nr. 09.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“, begrenzt

im Norden: durch die Tessiner Straße und den künftigen Ersatzwaldweg südlich der Bestandsgebäude Hüerbaasweg 9 und Tessiner Str. 101
im Osten: durch die Ostseite der Straße „Hüerbaasweg“,
im Süden: durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 26/21, Flur 1, Gemarkung Kassebohm, südlich der ehemaligen Kaufhalle,
im Westen: durch den Wald „Cramons Tannen“,

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

3. Die Begründung, Anlage 3, wird gebilligt.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 KV M-V

§ 2 Abs. 1 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

2014/BV/5206 - Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12.W.174

"Wohnen am Hüerbaasweg"

2016/BV/1579 - Beschluss über die Auslegung des Bebauungsplans Nr. 09.W.174 "Wohnen am Hüerbaasweg"

Sachverhalt:

Seit Jahren wurde die ehemalige Kaufhalle am Hüerbaasweg nicht mehr ihrer ursprünglichen Funktion entsprechend genutzt und entwickelte sich mit der Zeit zum städtebaulichen Missstand. Das Gebäude wird derzeit noch als Lager von dem privaten Eigentümer des Gebäudes vermietet.

Die Fläche der ehemaligen Kaufhalle am Hüerbaasweg soll nunmehr mit Hilfe der Aufstellung dieses Bebauungsplans einer Wiedernutzbarmachung im Sinne des § 13a BauGB durch kleinteilige Wohnhäuser zugeführt werden. Der die Eigenart der näheren Umgebung vorprägende Wohnbestand soll hierbei maßstabsbildend für die Festsetzungen des Bebauungsplans wirken, so dass als zulässige Hausform nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan als kommunale Satzung begründet das für eine Waldumwandlung erforderliche überwiegende öffentliche Interesse gemäß Landeswaldgesetz und ist somit eine Voraussetzung für die Beseitigung des städtebaulichen Missstands des Gebäudes der ehemaligen Kaufhalle.

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

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ebenso wenig erforderlich.

Der erforderliche Artenschutzfachbeitrag einschließlich Erfassung der Brutvogelfauna und der Fledermäuse wurde durch das Büro Dr. Briemann erarbeitet, deren maßgebliche

Ergebnisse unter Punkt 3.6.2 in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans eingeflossen sind.

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

Der Flächenumfang des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt insgesamt ca. 0,6 ha.

Zum Verfahren:

Das förmliche Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 28.01.2015 eingeleitet.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 04.03.2015 erfolgt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planung fand während der Sitzungen des Ortsbeirates Brinckmansdorf am 02.12.2015 und 06.01.2015 statt.

Im Zuge der Entwurfserarbeitung erfolgte aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Situation eine Reduzierung des Geltungsbereichs. Der besonders verlärmte Teil des Geltungsbereichs an der Tessiner Straße wurde aus der Planung entlassen, da auch die Außenwohnbereiche einer Einfamilienhausbebauung zu schützen wären, hierfür jedoch ein hoher Aufwand einem geringen möglich Zugewinn an Wohneinheiten unverhältnismäßig gegenüber stünde.

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 01.08.2016 bis zum 02.09.2016.

Der Entwurf wurde gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Satz 1 Nr. 3 und § 4 (2) BauGB den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.07.2016 zur Stellungnahme vorgelegt.

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

Die Landesforst MV hat in ihrer Stellungnahme vom 01.08.2016 die Umwandlung von Wald gemäß den gekennzeichneten Flächen in der Planzeichnung bereits in Aussicht gestellt. Der eigentliche Antrag auf Waldumwandlung erfolgt im Zusammenhang mit einem möglichen späteren Bauantrag.

Die Einwendungen der Öffentlichkeit, hier insbesondere der unmittelbaren Anwohner des Hürbaaswegs, betrafen in erster Linie zwei Belange:

Zum einen wurde befürchtet, dass die Straßenverkehrsflächen in der festgesetzten Dimension zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen führen könnten. Hierbei handelt es sich jedoch nur um eine vorausschauende planungsrechtliche Flächenvorhaltung aus Erwägungen des Amtes für Verkehrsanlagen heraus, aus denen für die Anlieger auf absehbare Zeit keine Kosten erwachsen. Der Ausbau der Straße ist zur Umsetzung der Planungsinhalte weder erforderlich, noch geplant.

Zum anderen wurde kritisiert, dass es für die Umsetzung der Planungsinhalte, nämlich dem Abriss des Gebäudes der ehemaligen Kaufhalle und einem Wohnungsneubau in begrenztem Umfang, zu Baumfällungen kommen wird. Hier ist festzustellen, dass es tatsächlich auf den

in der Planzeichnung des Bebauungsplans gekennzeichneten Waldflächen, die zur Umwandlung vorgesehen sind, zu einer Rodung des gesamten vorhandenen Baumbestands nach Genehmigung der Waldumwandlung kommen wird. In der Genehmigung der Waldumwandlung wird aber auch ein entsprechender Ersatz als Kompensation für die betroffene Waldfläche zu fordern sein.

Die eingegangenen Stellungnahmen führten zu keinen Änderungen an der Planung.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.



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. 12.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“

Anlage 3: Begründung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“

zu 2017/BV/2688

Anlage 1

zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss für den
Bebauungsplan Nr. 12.W.174
“Wohnen am Hürbaasweg“



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Lfd. Seite 1

ÜBERSICHT ZU DEN STELLUNGNAHMEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

Eingegangen sind Stellungnahmen von:

- Ö 1. Betroffener Anwohner
- Ö 2. Betroffener Anwohner
- Ö 3. Betroffene Anwohnerin
- Ö 4. Betroffene Anwohner
- Ö 5. Betroffener Anwohner
- Ö 6. Betroffener Anwohner
- Ö 7. Betroffene Anwohner
- Ö 8. Betroffene Anwohner
- Ö 9. Betroffene Anwohner
- Ö 10. Betroffene Anwohnerin
- 1. Landesamt für innere Verwaltung, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
- 2. Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock
- 3. Amt für Schule und Sport
- 4. Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege
- 5. Amt für Umweltschutz
- 7. Amt für Verkehrsanlagen, Abt. Verkehrsplanung- und -förderung
- 9. Bauamt, Abt. Bauordnung
- 10. Bauamt, Abt. Bauverwaltung und Wohnungswesen
- 11. Brandschutz- und Rettungsamt
- 13. Deutsche Telekom Technik GmbH
- 14. E.DIS AG
- 15. EURAWASSER NORD GmbH
- 17. Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V
- 18. Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Billenhagen
- 19. Naturschutzbund Deutschland e.V. Landesverband M-V

ÜBERSICHT ZU DEN STELLUNGNAHMEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

- 21. Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg
- 23. Stadtwerke Rostock AG
- 24. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- 25. Warnow-Wasser- und Abwasserverband
- 26. Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow-Küste"

Ausgeblieben sind die Stellungnahmen von:

- 6. Amt für Verkehrsanlagen, SG Verkehrsbehördliche Aufgaben
- 8. Amt für Verkehrsanlagen, Abt. Komplexe Erschließung/Genehmigungen
- 12. BUND Rostock
- 16. Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt
- 20. Ortsamt Mitte, 32.23 Mitte
- 22. Stadtforstamt

Die Hansestadt Rostock geht davon aus, dass die von dort zu vertretenden Belange von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12.WA.174 nicht negativ berührt werden.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Lfd. Seite 2

ÜBERSICHT ZU DEN STELLUNGNAHMEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

Berücksichtigt werden die Stellungnahmen bzw. Hinweise von:

4. Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege
5. Amt für Umweltschutz
7. Amt für Verkehrsanlagen, Abt. Verkehrsplanung- und -förderung
9. Bauamt, Abt. Bauordnung
10. Bauamt, Abt. Bauverwaltung und Wohnungswesen
13. Deutsche Telekom Technik GmbH
14. E.DIS AG
15. EURAWASSER NORD GmbH
18. Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Billenhagen
21. Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg
23. Stadtwerke Rostock AG
25. Warnow-Wasser- und Abwasserverband

Teilweise berücksichtigt wird die Stellungnahme von:

- Ö 1. Betroffener Anwohner

Nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen von:

- Ö 2. Betroffener Anwohner
- Ö 3. Betroffene Anwohnerin
- Ö 4. Betroffene Anwohner
- Ö 5. Betroffener Anwohner
- Ö 6. Betroffener Anwohner
- Ö 7. Betroffene Anwohner
- Ö 8. Betroffene Anwohner
- Ö 9. Betroffene Anwohner
- Ö 10. Betroffene Anwohnerin
19. Naturschutzbund Deutschland e.V. Landesverband M-V

ÜBERSICHT ZU DEN STELLUNGNAHMEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

Die Stellungnahmen von:

1. Landesamt für innere Verwaltung, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Kataster
2. Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock
3. Amt für Schule und Sport
11. Brandschutz- und Rettungsamt
24. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
26. Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow-Küste"

enthielten die Zustimmung zur Planung gegebenenfalls mit Hinweisen.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Ö 1

Betroffener Anwohner

Schreiben vom 17.08.2016

Posteingang am 17.08.2016

Lfd. Seite 3

STELLUNGNAHME

ABWÄGUNG

Stellungnahme

zu Bebauungsplan Nr. 12.W.174

Brickmansdorf „Hürbaasweg“

Pkt. 3.4.5 Fuß- und Radwegenetz

„Ausgehend von der ehemaligen Kaufhalle verläuft
derzeit noch ein ~~Wald~~ Fuß- und Wirtschaftsweg durch
Waldflächen (Waldweg) zur Bushaltestelle.“

Dieser Weg sollte erhalten bleiben. Da er durch
Anwohner, Bewohner Kassebohmens benutzt wird.

Keine Ersetzung durch Weg an der Tessiner Straßeneinfahrt
(viele Abgase und Lärm durch den Verkehr)

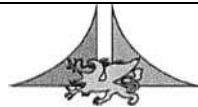
Wie der neue Weg verlaufen soll, ist durch den
Bebauungsplan nicht ~~festgelegt~~ ^{klar zu erkennen} und bedarf
Berücksichtigung und Abklärung. Dieses auch veröffentlichen.

Rostock, 17.8.2016

Der Erhalt des Wald- und Wirtschaftsweges ist ein Gegenstand der vorliegenden
Planung. Er wird lediglich in seiner Lage nach Norden verschoben, um eine
sinnvolle Bebauung auf dem Flurstück 26/21 zu ermöglichen.

Der neue Wald- und Wirtschaftsweg soll südlich des vorhandenen Wohngrund-
stücks am Hürbaasweg Nr. 9 verlaufen.

Im öffentlich ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans war diese Festsetzung
bereits eindeutig erkennbar getroffen worden.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Ö 2	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 23.08.2016	Posteingang am 24.08.2016	Lfd. Seite 4
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Amt für Stadtplanung Hartmut Wirsch Sachbearbeiter Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan im Hürbaasweg 18055 Rostock ein. <i>(Nr. 09. W. 174)</i></p> <p>1. Unnötige Verbreiterung des Hürbaasweg wegen 2 Doppelhäuser - möchte keine öffentliche Parkplätze vor meinem Haus haben - damit würde die Grünfläche und die Hecke vor meinem Haus verschwinden und somit auch der Staub- und Lärmschutz. - meine Lebensqualität würde sich stark verschlechtern.</p>		<p>Der Widerspruch wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Abschnitt Nr. 3.4.2 „Fließender Verkehr“ der Begründung wurde klargestellt, dass ohne eine spezielle Verknüpfung mit der vorgesehenen Bebauung für die zukünftige Ausgestaltung des Hürbaaswegs ein Straßenquerschnitt entwickelt wurde, der künftigen Anforderungen auch gerecht werden kann.</p> <p>In diesem Sinne wurden die Straßenverkehrsflächen entsprechend in einer Gesamtbreite von 11 m festgesetzt.</p> <p>Damit werden ein einseitiger Gehweg von 2,5 m Breite, eine Fahrbahn von 5 m Breite und ein zumindest teilweiser Längsparkstreifen von 2 m Breite, sowie die entsprechenden Bankette ermöglicht.</p> <p>Die Festsetzungen der Straßenverkehrsflächen bleiben in Ihrer Breite noch deutlich hinter der Ausdehnung des im öffentlichen Eigentum befindlichen Straßenflurstücks 35/11 zurück, besonders im Bereich westlich der vorhandenen Fahrbahn.</p> <p>Die Festsetzungen zu den Straßenverkehrsflächen sollen lediglich die durch die Fachbehörde erkannten künftigen Flächenbedarfe absichern helfen.</p> <p>Im Gegenzug können hierdurch die Teile der städtischen Flächen, die nicht als Straßenverkehrsflächen festgesetzt sind, nunmehr vom Liegenschaftsamt an die jeweiligen Anwohner als Vorgartenflächen veräußert werden, ohne die Befürchtung zu haben, sich hierdurch künftige Entwicklungen zu verbauen.</p>		



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch Ö 2

Betroffener Anwohner

Schreiben vom 23.08.2016

Posteingang am 24.08.2016

Lfd. Seite 5

STELLUNGNAHME

2. Auch wehre ich mich dagegen, dass der Fußweg durch den Wald zur Bushaltestelle direkt an meinem Grundstück verläuft.
Ich möchte, dass der Weg durch den Wald zur Bushaltestelle genau in die Mitte zwischen den Grundstücken verlegt wird, da mein Grundstück etwa 1 Meter tiefer liegt und somit das Regenwasser in meinem Garten laufen würde. Außerdem fühle ich mich durch den starken Fußgängerverkehr in meiner Intimsphäre verletzt.
Den Weg nach Westen zu verlegen dürfte kein Problem sein und außerdem ist das die gerechtere Lösung zwischen zwei Grundstücksparteien.
Die Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen kann nicht nur für das Grundstück 26/21 gelten, sondern auch für mein Grundstück.
Mit freundlichen Grüßen,
Telefon:
Mail:
Rostock 23.08.2016

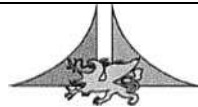
ABWÄGUNG

Eine sinnvolle bauliche Nutzung des Flurstücks der ehemaligen Kaufhalle erfordert die Verlegung des vorhandenen Wald- und Wirtschaftsweges.
Der neue Weg soll genau zwischen den vorhandenen und neuen Wohngrundstücken verlaufen.
An den Höhenverhältnissen sind keine grundlegenden Veränderungen vorgesehen. Somit wird sich an der Regenwassersituation keine Veränderung ergeben.
Bei der technischen Ausgestaltung eines neuen Weges sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die eine Steigerung des Regenwasserzuflusses auf benachbarte Grundstücke verhindern.
Die Intimsphäre des Grundstücks des Einwenders wird bereits durch die Lage der vorhandenen Bebauung (Garage) entsprechend abgeschirmt.
Eine Verlegung des Weges nach Westen würde keinen Anschluss an den Hürbaasweg bieten.
Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind auf seinen Geltungsbereich begrenzt. Die Festsetzung von Flächen für besonderer Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes entwickelt auch keine Wirkung für vorhandene Anlagen.
Zur Information sind die entsprechenden Lärmpegelbereiche auch außerhalb des Geltungsbereichs dargestellt worden.
Es steht jedermann frei, die daraus resultierenden Schutzmaßnahmen (Raumorientierung, Schalldämmung der Außenbauteile und Schutz der Außenwohnbereiche) selbst vorzunehmen.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Ö 3	Betroffene Anwohnerin	Schreiben vom 25.08.2016	Posteingang am 26.08.2016	Lfd. Seite 6
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>An das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hansestadt Rostock Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <p style="text-align: right;">25.08.2016</p> <p>Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit reiche ich form- und fristgerecht Widerspruch gegen den o.g. B-Plan „Wohnen am Hürbaasweg“ ein.</p> <p>Im Einzelnen betrifft mein Widerspruch folgende Punkte:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Die geplante Aufnahme und Verbreiterung von einer vollkommen intakten Straße und des Fußweges gegenüber der Errichtung von lediglich 4 Wohneinheiten betrachte ich als Verschwendung für die mit 10% der Bausumme zu belastende Kommune (nach § 127 u. 129, Abs. 1, Satz 3 des Baugesetzbuches) und als besonders unverhältnismäßig und sozial unzumutbar für die mit 90% zu belastenden 8 Anwohnerparteien, deren Mehrzahl sich zudem im Rentenalter befindet. Im Falle einer Realisierung der Straßenverbreiterung mit finanziellen Belastungen der Anwohner werde ich mir rechtliche Schritte vorbehalten.		<p>Der Widerspruch wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Abschnitt Nr. 3.4.2 „Fließender Verkehr“ der Begründung wurde klargestellt, dass ohne eine spezielle Verknüpfung mit der vorgesehenen Bebauung für die zukünftige Ausgestaltung des Hürbaaswegs ein Straßenquerschnitt entwickelt wurde, der künftigen Anforderungen auch gerecht werden kann.</p> <p>In diesem Sinne wurden die Straßenverkehrsflächen entsprechend in einer Gesamtbreite von 11 m festgesetzt.</p> <p>Damit werden ein einseitiger Gehweg von 2,5 m Breite, eine Fahrbahn von 5 m Breite und ein zumindest teilweiser Längsparkstreifen von 2 m Breite, sowie die entsprechenden Bankette ermöglicht.</p> <p>Die Festsetzungen der Straßenverkehrsflächen bleiben in Ihrer Breite noch deutlich hinter der Ausdehnung des im öffentlichen Eigentum befindlichen Straßenflurstücks 35/11 zurück, besonders im Bereich westlich der vorhandenen Fahrbahn.</p> <p>Die Festsetzungen zu den Straßenverkehrsflächen sollen lediglich die durch die Fachbehörde erkannten künftigen Flächenbedarfe sichern helfen.</p> <p>Im Gegenzug können hierdurch die Teile der städtischen Flächen, die nicht als Straßenverkehrsflächen festgesetzt sind, nunmehr vom Liegenschaftsamt an die jeweiligen Anwohner als Vorgartenflächen veräußert werden, ohne die Befürchtung zu haben, sich hierdurch künftige Entwicklungen zu verbauen.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung sind keinerlei Aufwendungen für Erschließungsarbeiten für die Anwohner verbunden.</p> <p>Die angeführten §§ des Baugesetzbuchs entwickeln für die Bestandsgrundstücke keine Wirkung, sondern sind für die Neuerschließung von Baugrundstücken heranzuziehen.</p> <p>Vielmehr käme für die Kostendeckung einer etwaigen künftigen Sanierung des Hürbaaswegs, völlig unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan, die Straßenbaubeitragssatzung der Hansestadt Rostock auf Grundlage des Kommunalabgabengesetzes in Anwendung.</p>		



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch Ö 3

Betroffene Anwohnerin

Schreiben vom 25.08.2016

Posteingang am 26.08.2016

Lfd. Seite 7

STELLUNGNAHME

2. Im B-Plan ist nicht ersichtlich, welche Bäume in welcher genauen Anzahl gefällt werden sollen. Ich möchte Sie daher ersuchen, vor der Rechtskräftigkeit des B-Plans alle zu fällenden Bäume sichtbar zu markieren, damit sich die Bürger und insbesondere die Bewohner des Hürbaaswegs ein Bild über das Ausmaß der Baumfällarbeiten machen können. Anderenfalls werde ich mir vorbehalten, die Baumfällarbeiten durch eine entsprechende einstweilige Verfügung zu verhindern.

3. Ich mache Sie fürsorglich darauf aufmerksam, dass die Grundsanierung (Fundament, Fassade, Dach) meines Hauses im Jahre 2016 abgeschlossen wurde und dass alle durch ev. Baumaßnahmen eintretenden Schäden dem Verursacher in Rechnung gestellt werden.

Zusammenfassend wende ich mich mit meinem Widerspruch nicht prinzipiell gegen einen Abriss der alten Kaufhalle und auch nicht gegen einen Wohnungsbau auf der freiwerdenden Fläche, auch, wenn dabei einzelne Bäume gefällt werden müssen. Mein Widerspruch gegen den vorgelegten B-Plan bezieht sich ausschließlich auf die mangelnde Transparenz und Konkretheit des Ausmaßes notwendiger Baumfällarbeiten, sowie besonders gegen die sachlich nicht begründbare Verbreiterung der Straße bei lediglich 4 neuen Wohneinheiten zu finanziellen Lasten der Kommune und hauptsächlich der Anwohner. 4-6 neue zu erwartende Autos auf den Stellflächen der neuen Wohneinheiten rechtfertigen sachlich in keinem Falle eine Straßenverbreiterung, wenn nicht weitere Baumaßnahmen vorgesehen sind.

Hochachtungsvoll

Anlage: 4 Fotos
intakte Straße
Hürbaasweg
2016

ABWÄGUNG

Im Bebauungsplan sind die bestehenden Waldflächen (überwiegend Rotbuche mit einem Alter von 100-130 Jahren) gekennzeichnet, die zur Waldumwandlung vorgesehen sind. Gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V haben bauliche Anlagen einen Abstand von in der Regel 30 m zum Wald einzuhalten. Daraus ergibt sich die Fläche, von der die entsprechenden Bäume zu entfernen sind. Die Anzahl der Bäume ist dabei ohne Belang. Die Umwandlung des Waldes in Bauland wurde durch die zuständige Forstbehörde in Aussicht gestellt. Die nicht zur Umwandlung vorgesehenen Flächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wald festgesetzt. Die Nutzung des Rechtsweges steht jedem Bürger frei.

Baumaßnahmen werden im vorliegenden Fall von den möglichen Bauherren vorgenommen. Erschließungsarbeiten durch die Hansestadt Rostock erfolgen nicht. Ansprüche sind daher gegen die möglichen Bauherren zu richten. Ein Bezug zum vorliegenden Bebauungsplan ist nicht erkennbar.

Die Hansestadt Rostock geht davon aus, dass mit den oben gemachten Erläuterungen nun ausreichende Kenntnisse hinsichtlich der Waldumwandlung bzw. zu den Baumfällarbeiten gegeben sind.

Die Festsetzungen zu den Straßenverkehrsflächen sollen lediglich die durch die Fachbehörde erkannten künftigen Flächenbedarfe absichern helfen. Im Gegenzug können hierdurch die Teile der städtischen Flächen, die nicht als Straßenverkehrsflächen festgesetzt sind, nunmehr vom Liegenschaftsamt an die jeweiligen Anwohner als Vorgartenflächen veräußert werden, ohne die Befürchtung zu haben, sich hierdurch künftige Entwicklungen zu verbauen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden keinerlei Erschließungsmaßnahmen seitens der Hansestadt Rostock vorbereitet oder ausgelöst.

Es ist nicht erkennbar, woraus eine Befürchtung zu finanziellen Lasten für die Kommune oder die Anwohner entstehen konnte.

Allein aus dem Abschnitt 7.3 Kosten und Finanzierung der Begründung ist deutlich zu entnehmen, dass weder Maßnahmen vorgesehen sind, noch Kosten entstehen werden. Die mitgereichten Fotos werden zur Kenntnis genommen. Sie zeigen deutlich den Missstand der ehemaligen Kaufhalle, aber auch die gegenwärtig ausreichende Erschließung.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch Ö 3

Betroffene Anwohnerin

Schreiben vom 25.08.2016

Posteingang am 26.08.2016

Lfd. Seite 8

STELLUNGNAHME



- alte Kaufhalle im Hürbaasweg (Baumbestand)
Foto vom 26.08.2016

STELLUNGNAHME



- ungelakte Eisenbahnstraße 26.08.2016
Hürbaasweg



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch Ö 3

Betroffene Anwohnerin

Schreiben vom 25.08.2016

Posteingang am 26.08.2016

Lfd. Seite 9

STELLUNGNAHME



- einfache Straße / Hürbaasweg + Parkhäuser
mit alten Kaufhäuser 26.08.2016

STELLUNGNAHME



- Hürbaasweg, Straße mit
Bauwerk 26.08.2016



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch Ö 3

Betroffene Anwohnerin

Schreiben vom 27.08.2016

Posteingang am 05.09.2016

Lfd. Seite 10

STELLUNGNAHME

An das Amt Umweltschutz Rostock
Frau Dr. Preuß
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

27.08.2016

**Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 12.W.174
"Wohnen am Hürbaasweg"**

Sehr geehrte Frau Dr. Preuß,
hiermit reiche ich form- und fristgerecht Widerspruch gegen den o.g. B-Plan
„Wohnen am Hürbaasweg“ ein.

Im Einzelnen betrifft mein Widerspruch folgende Punkte:

1. Die geplante Aufnahme und Verbreiterung von einer vollkommen intakten Straße und des Fußweges gegenüber der Errichtung von lediglich 4 Wohneinheiten betrachte ich als Verschwendung für die mit 10% der Bausumme zu belastende Kommune (nach § 127 u. 129, Abs. 1, Satz 3 des Baugesetzbuches) und als besonders unverhältnismäßig und sozial unzumutbar für die mit 90% zu belastenden 8 Anwohner Parteien, deren Mehrzahl sich zudem im Rentenalter befindet. Da alle unsere Grundstücke genügend Platz für Besucherautos haben, wären geplante Parktaschen völlig überflüssig. Vielmehr habe ich den Eindruck, dass der Investor auf unsere Kosten attraktivere Grundstücke erhalten soll und wir damit rechnen müssen, dass in weiterer Zukunft unser Hürbaasweg nochmals im 2. Teilabschnitt verbreitert wird (wiederum zu unseren Lasten) und der angrenzende Wald (soweit bebaubar) nach und nach abgeholzt wird bis hin zur Kleingartenanlage Kassebohmer Weg. Der Schweizer Wald/Stadtwald muss geschützt werden im Sinne aller Rostocker, Urlauber und Gäste.

ABWÄGUNG

Der Widerspruch gegen den Bebauungsplan ist beim Umweltamt der Hansestadt Rostock nicht zutreffend angesiedelt.
Das Umweltamt wird im Rahmen seiner Zuständigkeit als Träger öffentlicher Belange am vorliegenden Verfahren durch die Hansestadt Rostock beteiligt. Die dortige Stellungnahme geht in die Abwägung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock ein.

Wie bereits zu vorigen Stellungnahme deutlich klargestellt, werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan keinerlei Erschließungsmaßnahmen vorbereitet. Es erfolgt lediglich eine Flächensicherung für den zukünftigen erkennbaren Bedarf. Die angeführten Kostenregelungen nach den §§ 127 und 129 BauGB sind hier unzutreffend.

Die nebenstehenden Spekulationen entbehren jeglicher Grundlage.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch Ö 3

Betroffene Anwohnerin

Schreiben vom 27.08.2016

Posteingang am 05.09.2016

Lfd. Seite 11

STELLUNGNAHME

2. Durch die Tatsache, dass im B-Plan mehrfach und umständlich zu begründen versucht wird, dass ein beschleunigtes Verfahren **ohne besondere Umweltprüfung** möglich wäre, erweckt bei uns Anwohner den dringenden Verdacht, dass hier mit unzureichender Transparenz undurchsichtige Pläne durchgesetzt werden sollen. Eine solche Umweltschädigung, die Abholzung zahlreicher gesunder Bäume aus einem Stadtwaldbestand und eine Ressourcenverschwendung (die Aufnahme und Verbreiterung einer intakten Straße), erfordert eine besonders sorgfältige Prüfung.
- Die geplante neue Straße wäre für uns Anwohner eine zusätzliche unzumutbare Lärmbelästigung, da wir durch die Tessiner Straße ohnehin stark belastet sind.
3. Gleichzeitig wird mit der Abholzung der großen Bäume der Lebensraum der dort beheimateten Fledermaus, dem Buntspecht und dem Waldkauz genommen. Ich werde über die Pläne der Stadtentwickler entsprechende Naturschutzbehörden, Parteien und Medien informieren. Bei einer unnützen Realisierung der Straßenverbreiterung mit hohen finanziellen Belastungen der Anwohner werde ich mir rechtliche Schritte vorbehalten.

ABWÄGUNG

Gemäß § 13a BauGB -Bebauungspläne der Innenentwicklung- kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Daneben sind bestimmte Bedingungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens aufgeführt.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens bedarf daher einer entsprechenden Begründung.

Der Verzicht auf die formale Umweltprüfung geht allerdings nicht einher mit einer Vernachlässigung der Umweltbelange, die grundsätzlich bei jeder Bauleitplanung vollständig zu berücksichtigen sind.

Von daher wurden ja auch die entsprechenden Fachgutachten wie ein Artenschutzgutachten, ein Lärmgutachten und ein Baumgutachten eingeholt.

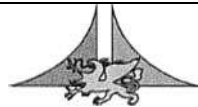
Woraus bei 4 neuen Wohngebäuden eine unzumutbare Lärmbelästigung entstehen sollte, ist nicht erkennbar.

Der Umgang mit Bäumen, die gemäß § 2 Landeswaldgesetz M-V am Wald teilnehmen, richtet sich ausschließlich nach den dortigen Bestimmungen. Das betrifft auch die Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten.

Die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Belange des gesetzlichen Artenschutzes wurden ausführlich im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrags (AFB), der durch das Büro für ökologische Studien Dr. Norbert Brielmann aus Rostock erstellt wurde, untersucht.

Dabei wurde ermittelt, ob bei Umsetzung der Planung die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt werden könnten und ob im Fall der Verletzung der Verbote eine Ausnahme nach § 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 durchgeführt. Der Artenschutzfachbeitrag liegt mit Stand vom 16.03.2016 vor und wurde durch die zuständige untere Naturschutzbehörde geprüft. Die nebenstehende Befürchtungen konnte fachlich nicht bestätigt werden.

Rechtliche Schritte gegen eine nicht vorgesehene Straßenverbreiterung können hier nicht nachvollzogen werden.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch Ö 3

Betroffene Anwohnerin

Schreiben vom 27.08.2016

Posteingang am 05.09.2016

Lfd. Seite 12

STELLUNGNAHME

4. Im B-Plan ist nicht ersichtlich, welche Bäume in welcher genauen Anzahl gefällt werden sollen. Ich möchte Sie daher ersuchen, vor der eventuellen Rechtskräftigkeit des B-Plans alle zu fällenden Bäume sichtbar zu markieren, damit sich die Bürger und insbesondere die Anwohner des Hürbaaswegs ein Bild über das Ausmaß der Baumfällarbeiten machen können. Anderenfalls werde ich mir vorbehalten, die Baumfällarbeiten durch eine entsprechende einstweilige Verfügung zu verhindern.

5. Ich mache Sie fürsorglich darauf aufmerksam, dass die Grundsanierung (Fundament, Fassade, Dach) meines Hauses im Jahre 2016 abgeschlossen wurde und dass alle durch evt. Baumaßnahmen eintretenden Schäden dem Verursacher in Rechnung gestellt werden.

Zusammenfassend wende ich mich mit meinem Widerspruch nicht prinzipiell gegen einen Abriss der alten Kaufhalle und auch nicht gegen einen Wohnungsbau auf der freiwerdenden Fläche (um die alte Kaufhalle) auch, wenn dabei einzelne Bäume gefällt werden müssen. Mein Widerspruch gegen den vorgelegten B-Plan bezieht sich ausschließlich auf die mangelnde Transparenz und Konkretheit des Ausmaßes notwendiger Baumfällarbeiten, sowie besonders gegen die sachlich nicht begründbare Verbreiterung der Straße bei lediglich 4 neuen Wohneinheiten zu finanziellen Lasten der Kommune und hauptsächlich der Anwohner. Vier bis Sechs neue zu erwartende Autos auf den Stellflächen der neuen Wohneinheiten rechtfertigen sachlich in keinem Falle eine Straßenverbreiterung, wenn nicht weitere Baumaßnahmen vorgesehen sind.

Hochachtungsvoll

Anlage: 3 Fotos Hürbaasweg
1 Auszug/Satzung der Hansestadt

ABWÄGUNG

Im Bebauungsplan sind die bestehenden Waldflächen (überwiegend Rotbuche mit einem Alter von 100-130 Jahren) gekennzeichnet, die zur Waldumwandlung vorgesehen sind. Gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V haben bauliche Anlagen einen Abstand von in der Regel 30 m zum Wald einzuhalten. Daraus ergibt sich die Fläche, von der die entsprechenden Bäume zu entfernen sind. Die Anzahl der Bäume ist dabei ohne Belang. Die Umwandlung des Waldes in Bauland wurde durch die zuständige Forstbehörde in Aussicht gestellt. Die nicht zur Umwandlung vorgesehenen Flächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wald festgesetzt. Die Nutzung des Rechtsweges steht jedem Bürger frei.

Baumaßnahmen werden im vorliegenden Fall von den möglichen Bauherren vorgenommen. Erschließungsarbeiten durch die Hansestadt Rostock erfolgen nicht. Ansprüche sind daher gegen die möglichen Bauherren zu richten. Ein Bezug zum vorliegenden Bebauungsplan ist nicht erkennbar.

Die Hansestadt Rostock geht davon aus, dass mit den oben gemachten Erläuterungen nun ausreichende Kenntnisse hinsichtlich der Waldumwandlung bzw. zu den Baumfällarbeiten gegeben sind.

Wie oben dargelegt und auch aus den öffentlich ausgelegten Unterlagen deutlich ersichtlich, wird hier lediglich ein Straßenraum gesichert, der hinter dem vorhandenen zurückbleibt und trotzdem einen zukünftigen ordnungsgemäßen Ausbau sichert.

Damit werden lediglich die Grundstücksverhältnisse bauplanungsrechtlich gesichert.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden keinerlei Erschließungsmaßnahmen seitens der Hansestadt Rostock vorbereitet oder ausgelöst.

Es ist nicht erkennbar, woraus eine Befürchtung zu finanziellen Lasten für die Kommune oder die Anwohner entstehen konnte.

Allein aus dem Abschnitt 7.3 Kosten und Finanzierung der Begründung ist deutlich zu entnehmen, dass werden Maßnahmen vorgesehen sind noch Kosten entstehen werden.

Der an das Umweltamt mitgereichte Auszug des Entwurfs des Bebauungsplans liegt dort in vollem Umfang vor.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch Ö 3

Betroffene Anwohnerin

Schreiben vom 29.08.2016

Posteingang am 06.09.2016

Lfd. Seite 13

STELLUNGNAHME

ABWÄGUNG

Landesforst MV
Forstamt
Billenhagen 3
18182 Blankenhagen
Dr. Bernd von Finkenstein

29.08.2016

Betreff : **Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr.12.W.174**
"Wohnen am Hürbaasweg"

Sehr geehrter Herr Dr. von Finkenstein,

hiermit reiche ich form- und fristgerecht Widerspruch gegen den o.g. B- Plan "Wohnen am Hürbaasweg" ein.

Im Einzelnen betrifft mein Widerspruch folgende Punkte:

1. Der o.g. B-Plan beinhaltet den Abriss der alten Kaufhalle im Hürbaasweg und die Errichtung von 4 neuen Wohneinheiten. Da unmittelbar an unsere Straße große Bäume stehen und für die Bebauung mindestens 30 m Abstand zum Haus gegeben sein muss, würde es bedeuten, dass **mindestens 40 gesunde, große Bäume** entfernt werden.
Im B- Plan ist nicht ersichtlich, welche Bäume in welcher genauen Anzahl gefällt werden sollen, meine mehrfache Anfrage blieb immer ergebnislos.

Der Widerspruch gegen einen Bebauungsplan der Hansestadt Rostock an die Landesforst Mecklenburg-Vorpommern geht vollständig ins Leere.

Die nebenstehende Feststellung entspricht etwa der Realität, da der gesetzliche Waldabstand baulicher Anlagen in der Tat 30 m betragen muss.
Aus dem Bebauungsplan geht der verbleibende Waldbestand deutlich hervor. Er ist als solcher festgesetzt.

Die entsprechend notwendige Waldumwandlung wurde durch das Forstamt Billenhagen in Aussicht gestellt.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch Ö 3

Betroffene Anwohnerin

Schreiben vom 29.08.2016

Posteingang am 06.09.2016

Lfd. Seite 14

STELLUNGNAHME

2. Durch die Tatsache, dass im B- Plan mehrfach und umständlich zu begründen versucht wird, das ein **beschleunigtes Verfahren ohne besondere Umweltprüfung** möglich wäre, erweckt bei uns Anwohnern den dringenden Verdacht, dass hier mit unzureichender Transparenz undurchsichtige Pläne durchgesetzt werden sollen..

3. Mit der Abholzung der gesunden Bäume wird den dort beheimateten Tieren, wie der Fledermaus, dem Buntspecht und dem Waldkauz die Lebensgrundlage genommen. Die geplante Abholzung zahlreicher Bäume aus dem Rostocker Stadtwald, für nur ein paar Wohnhäuser stellt eine Umweltschädigung der Flora und Fauna dar. Ich möchte Sie daher ersuchen, vor der eventuellen Rechtskräftigkeit des B- Plans uns Anwohner über die **Anzahl der zu fallenden Bäume** zu informieren und wer die **Kosten der Fällarbeiten** zu tragen hat.

ABWÄGUNG

Gemäß § 13a BauGB -Bebauungspläne der Innenentwicklung- kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Daneben sind bestimmte Bedingungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens aufgeführt.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens bedarf daher einer entsprechenden umfassenden Begründung. Alle gesetzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen hier vor. Unzureichende Transparenz und undurchsichtige Pläne können daher nicht erkannt oder nachvollzogen werden.


Der Verzicht auf die formale Umweltprüfung geht allerdings nicht einher mit einer Vernachlässigung der Umweltbelange, die grundsätzlich bei jeder Bauleitplanung vollständig zu berücksichtigen sind.

Von daher wurden auch die entsprechenden Fachgutachten wie ein Artenschutzgutachten, ein Lärmgutachten und ein Baumgutachten eingeholt.

Die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Belange des gesetzlichen Artenschutzes wurden ausführlich im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrags (AFB), der durch das Büro für ökologische Studien Dr. Norbert Brielmann aus Rostock erstellt wurde, untersucht.

Dabei wurde ermittelt, ob bei Umsetzung der Planung die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt werden könnten und ob im Fall der Verletzung der Verbote eine Ausnahme nach § 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 durchgeführt. Der Artenschutzfachbeitrag liegt mit Stand vom 16.03.2016 vor und wurde durch die zuständige untere Naturschutzbehörde geprüft. Die nebenstehende Befürchtungen konnte fachlich nicht bestätigt werden.

Die Anzahl der zu fallenden Bäume ist kein Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung, die lediglich die zukünftige Art der Bodennutzung und deren Maß beinhaltet. Die Kostentragung der Fällarbeiten obliegt natürlich dem Verursacher.

	<p style="text-align: center;">HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
Noch Ö 3	Betroffene Anwohnerin	Schreiben vom 29.08.2016	Posteingang am 06.09.2016	Lfd. Seite 15
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>4. Neben der Abholzung der Bäume, ist die Aufnahme und Verbreiterung unserer Straße geplant, (für evt. spätere Maßnahmen, wie man mir vom Stadtbauamt erklärte). Eine vollkommen intakte Straße nebst Fußweg und Parktaschen gegenüber lediglich 4 Wohneinheiten betrachte ich als Verschwendung und sozial unzumutbar, da wir 8 Anwohner Parteien die Kosten zu 90% übernehmen müssten.</p> <p>Vielmehr habe ich die Befürchtung, dass in weiterer Zukunft unser Hürbaasweg nochmals im 2. Teilabschnitt verbreitert wird und der angrenzende Wald nach und nach soweit bebaubar abgeholzt wird bis hin zur Kleingartenanlage Kassebohrer Weg.</p> <p>5. Die geplante neue Straße und das Fehlen der vielen großen Bäume wäre für uns Anwohner eine zusätzliche unzumutbare Lärmbelästigung, da wir durch die Tessiner Straße ohnehin stark belastet sind.</p> <p>Zusammenfassend wende ich mich mit meinem Widerspruch nicht prinzipiell gegen den Abriss der alten Kaufhalle und auch nicht gegen einen Wohnungsbau auf der freiwerdenden Fläche (um die alte Kaufhalle), auch wenn dabei vereinzelt Bäume gefällt werden müssten. Mein Widerspruch gegen den vorgelegten B- Plan bezieht sich ausschließlich auf die mangelnde Transparenz und Konkretheit des Ausmaßes notwendiger Baumfällarbeiten, sowie gegen die sachlich nicht begründbare Verbreiterung der Straße für lediglich 4 neue Wohneinheiten, wenn nicht weitere Baumaßnahmen geplant sind.</p> <p>Wir Anwohner des Hürbaaswegs werden über die Pläne der Stadtentwickler entsprechende Naturschutzbehörden, Parteien und Medien informieren.</p> <p>Wir werden nicht zulassen, das unser Stadtwald willkürlich für einige Wenige zerstört wird.</p> <p>Hochachtungsvoll</p> <p>Anlage: 3 Fotos / Hürbaasweg 2016</p>		<p>Woraus die Aufnahme und Verbreiterung der vorhandenen Straße geschlossen wird, ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>In den Unterlagen zum Bebauungsplan wurde eindeutig auf die Tatsache hingewiesen, dass lediglich ein den zukünftigen Anforderungen entsprechender Straßenquerschnitt planungsrechtlich gesichert wird, der auch noch hinter dem derzeitigen Straßengrundstück zurückbleibt.</p> <p>Weiterhin wurde klargestellt, dass mit der vorliegenden Planung keinerlei Erschließungsarbeiten vorbereitet werde, oder auch kostenmäßig betrachtet werden. Die weiterhin geäußerte Befürchtung findet keine erkennbare Grundlage und kann daher nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Woraus bei 4 neuen Wohngebäuden eine unzumutbare Lärmbelästigung entstehen sollte, ist ebenfalls nicht erkennbar und unter Berücksichtigung der vorhandenen Lärmbelastungen von der Tessiner Straße auch nicht begründbar.</p> <p>Die Hansestadt Rostock geht davon aus, dass mit den oben ausgeführten Erläuterungen nun ausreichende Kenntnisse hinsichtlich der Waldumwandlung bzw. zu den Baumfällarbeiten gegeben sind.</p> <p>Wie oben dargelegt und auch aus den öffentlich ausgelegten Unterlagen deutlich ersichtlich, wird hier lediglich ein Straßenraum gesichert, der hinter dem vorhandenen zurückbleibt und trotzdem einen zukünftigen ordnungsgemäßen Ausbau sichert.</p> <p>Damit werden lediglich die Grundstücksverhältnisse bauplanungsrechtlich gesichert.</p> <p>Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden die betroffenen Naturschutzbehörden, die Naturschutzverbände und die Parteien, die in der Stadtvertretung Rostock vertreten sind, ohnehin pflichtgemäß beteiligt.</p> <p>Die mitgereichten Fotos entsprechen den oben bereits wiedergegebenen Darstellungen.</p>		



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch Ö 3

Betroffene Anwohnerin

Schreiben vom 29.08.2016

Posteingang am 06.09.2016

Lfd. Seite 16

STELLUNGNAHME

ABWÄGUNG



Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand



Forstamt Billenhagen · Billenhagen 3 · 18182 Blankenhagen

Forstamt Billenhagen

Hansestadt Rostock
Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung
und Wirtschaft
Holbeinplatz 14

Bearbeitet von: Dr. B. v. Finckenstein

Telefon: 03 82 24 / 44 78 - 0
Fax: 03 82 24 / 44 78 - 9
E-Mail: billenhagen@ifoa-mv.de

Aktenzeichen: 7442.3 / FoA.21
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

18069 Rostock

Blankenhagen, 1. September 2016

Bebauungsplan der Hansestadt Rostock Nr. 12.W-174
„Wohnen am Hürbaasweg“

Ihr Zeichen: 61.32/

Anlage: Widerspruch von vom 29.08.2016

Sehr geehrte Frau Fritsche,
sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersende ich Ihnen den Widerspruch, eingegangen im Forstamt Billenhagen am
01.09.2016, von gegen den o.a. B-Plan.

Ich habe mitgeteilt, dass ihr Widerspruch zuständigkeitshalber an den
Oberbürgermeister der Hansestadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung
und Wirtschaft (Holbeinplatz 14, 18069 Rostock) weitergeleitet worden ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Dr. B. v. Finckenstein)
Forstamtsleiter

Die Mitteilung von der zuständigkeitshalber erfolgten Weiterleitung des Wider-
spruchs wird zur Kenntnis genommen.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch Ö 3	Betroffene Anwohnerin	Schreiben vom 29.08.2016	Posteingang am 12.09.2016	Lfd. Seite 17
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege Amtsleiterin Frau Dr.Fischer – Gäde Am Westfriedhof 2 18055 Rostock</p> <p>29.08.2016</p> <p>Betreff : Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr.12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"</p> <p>Sehr geehrte Frau Dr .Fischer- Gäde,</p> <p>hiermit reiche ich form- und fristgerecht Widerspruch gegen den o.g. B- Plan "Wohnen am Hürbaasweg" ein.</p> <p>Im Einzelnen betrifft mein Widerspruch folgende Punkte:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Der o.g. B-Plan beinhaltet den Abriss der alten Kaufhalle im Hürbaasweg und die Errichtung von 4 neuen Wohneinheiten. Da unmittelbar an unsere Straße große Bäume stehen und für die Bebauung mindestens 30 m Abstand zum Haus gegeben sein muss, würde es bedeuten, dass mindestens 40 gesunde, große Bäume entfernt werden. Im B- Plan ist nicht ersichtlich, welche Bäume in welcher genauen Anzahl gefällt werden sollen,meine mehrfache Anfrage blieb immer ergebnislos.2. Durch die Tatsache, dass im B- Plan mehrfach und umständlich zu begründen versucht wird, das ein beschleunigtes Verfahren ohne besondere Umweltprüfung möglich wäre, erweckt bei uns Anwohnern den dringenden Verdacht, dass hier mit unzureichender Transparenz undurchsichtige Pläne durchgesetzt werden sollen..		<p>Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet in keiner Weise den Abriss der vorhandenen ehemaligen Kaufhalle. Er eröffnet lediglich die Möglichkeit auf den von Ihm erfassten Flächen innerhalb der Baugrenzen im Rahmen der festgesetzten Arten der baulichen Nutzung z.B. auch etwa 4 Einfamilienhäuser zu errichten.</p> <p>Für jede bauliche Nutzung der Flächen ist eine entsprechende Waldumwandlung erforderlich.</p> <p>Diese wurde durch die zuständige Forstbehörde in Aussicht gestellt.</p> <p>Nicht die genaue Anzahl der betreffenden Bäume, die sich fortlaufend ändern kann, sondern die betroffenen Flächen innerhalb des 30 m Mindestabstands zu den künftigen baulichen Anlagen sind Gegenstand der Waldumwandlung.</p> <p>Gemäß § 13a BauGB -Bebauungspläne der Innenentwicklung- kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Daneben sind bestimmte Bedingungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens aufgeführt. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens bedarf daher einer entsprechenden Begründung.</p> <p>Der Verzicht auf die formale Umweltprüfung geht allerdings nicht einher mit einer Vernachlässigung der Umweltbelange.</p>		



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hüerbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch Ö 3

Betroffene Anwohnerin

Schreiben vom 29.08.2016

Posteingang am 12.09.2016

Lfd. Seite 18

STELLUNGNAHME

3. Mit der Abholzung der gesunden Bäume wird den dort beheimateten Tieren, wie der Fledermaus, dem Buntspecht und dem Waldkauz die Lebensgrundlage genommen. Die geplante Abholzung zahlreicher Bäume aus dem Rostocker Stadtwald, für nur ein paar Wohnhäuser stellt eine Umweltschädigung der Flora und Fauna dar. Ich möchte Sie daher ersuchen, vor der eventuellen Rechtskräftigkeit des B-Plans uns Anwohner über die **Anzahl der zu fällenden Bäume** zu informieren und wer die **Kosten der Fellarbeiten** zu tragen hat.
4. Neben der Abholzung der Bäume, ist die Aufnahme und Verbreiterung unserer Straße geplant, (für evt. spätere Maßnahmen, wie man mir vom Stadtbauamt erklärte). Eine vollkommen intakte Straße nebst Fußweg und Parktaschen gegenüber lediglich 4 Wohneinheiten betrachte ich als Verschwendung und sozial unzumutbar, da wir 8 Anwohner Parteien die Kosten zu 90% übernehmen müssten. Vielmehr habe ich die Befürchtung, dass in weiterer Zukunft unser Hüerbaasweg nochmals im 2. Teilabschnitt verbreitert wird und der angrenzende Wald nach und nach soweit bebaubar abgeholzt wird bis hin zur Kleingartenanlage Kassebohrer Weg.
5. Die geplante neue Straße und das Fehlen der vielen großen Bäume wäre für uns Anwohner eine zusätzliche unzumutbare Lärmbelästigung, da wir durch die Tessiner Straße ohnehin stark belastet sind.

ABWÄGUNG

Die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Belange des gesetzlichen Artenschutzes wurden ausführlich im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrags (AFB), der durch das Büro für ökologische Studien Dr. Norbert Briemann aus Rostock erstellt wurde, untersucht. Dabei wurde ermittelt, ob bei Umsetzung der Planung die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt werden könnten und ob im Fall der Verletzung der Verbote eine Ausnahme nach § 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 durchgeführt. Der Artenschutzfachbeitrag liegt mit Stand vom 16.03.2016 vor und wurde durch die zuständige untere Naturschutzbehörde geprüft. Die nebenstehende Befürchtung konnte fachlich nicht bestätigt werden. Die Kosten für die Fällung von Bäumen trägt selbstverständlich der Verursacher.

Eine geplante Aufnahme und Verbreiterung der vorhandenen Straße ist kein Gegenstand der Planung. Hier werden lediglich fachlich erkennbare mögliche zukünftige Entwicklungen aufgabengemäß flächenmäßig gesichert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das im kommunalen Eigentum befindliche Straßenflurstück nicht in ganzer Breite für die festgesetzten Straßenverkehrsflächen ausgeschöpft wird und aufgrund der Planung nunmehr Teile hiervon an die jeweiligen Anlieger veräußert werden können. Dass mit der vorliegenden Planung keine Erschließungsarbeiten vorgesehen, oder vorbereitet werden, ist der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans eindeutig zu entnehmen.

Da weder eine Straße neu geplant wird und Waldflächen lediglich westlich des Hüerbaaswegs umgewandelt werden, kann eine Steigerung der Lärmbelastung nicht nachvollzogen werden. Die belastende Tessiner Straße liegt nördlich vom Hüerbaasweg.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch Ö 3

Betroffene Anwohnerin

Schreiben vom 29.08.2016

Posteingang am 12.09.2016

Lfd. Seite 19

STELLUNGNAHME

Zusammenfassend wende ich mich mit meinem Widerspruch nicht prinzipiell gegen den Abriss der alten Kaufhalle und auch nicht gegen einen Wohnungsbau auf der freiwerdenden Fläche (um die alte Kaufhalle), auch wenn dabei vereinzelt Bäume gefällt werden müssten. Mein Widerspruch gegen den vorgelegten B-Plan bezieht sich ausschließlich auf die mangelnde Transparenz und Konkretheit des Ausmaßes notwendiger Baumfällarbeiten, sowie gegen die sachlich nicht begründbare Verbreiterung der Straße für lediglich 4 neue Wohneinheiten, wenn nicht weitere Baumaßnahmen geplant sind.

Wir Anwohner des Hürbaaswegs werden über die Pläne der Stadtentwickler entsprechende Naturschutzbehörden, Parteien und Medien informieren.
Wir werden nicht zulassen, dass unser Stadtwald willkürlich für einige Wenige zerstört wird.

Hochachtungsvoll

Anlage: 3 Fotos / Hürbaasweg 2016

ABWÄGUNG

Die Hansestadt Rostock geht davon aus, dass mit den oben ausgeführten Erläuterungen nun ausreichende Kenntnisse hinsichtlich der Waldumwandlung bzw. zu den Baumfällarbeiten gegeben sind.

Wie oben dargelegt und auch aus den öffentlich ausgelegten Unterlagen deutlich ersichtlich, wird hier lediglich ein Straßenraum gesichert, der einen zukünftigen ordnungsgemäßen Ausbau flächenmäßig absichern hilft.

Damit werden lediglich die Grundstücksverhältnisse bauplanungsrechtlich gesichert.

Da das vorliegende Verfahren selbstverständlich öffentlich geführt wird -es sind alle Schritte der Verfahrens öffentlich bekannt gemacht worden-, sind alle Naturschutzbehörden und alle Parteien in den Vorgang eingebunden.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden auch die Naturschutzverbände beteiligt.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch Ö 3

Betroffene Anwohnerin

Schreiben vom 29.08.2016

Posteingang am 12.09.2016

Lfd. Seite 20

STELLUNGNAHME

Von: Amt 67

An: Amt 61

Rostock, 06.09.2016
Sachbearb.: Frau Müller
Tel. – 8513/ Fax.: 8591
Margit.Mueller@rostock.de
Gz.: 67.11-03

B-Plan Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“

hier: Widerspruch zum B-Plan

Schreiben vom 29.08.2016 von

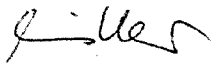
aus dem Hürbaasweg

Mit Posteingang vom 01. September 2016 erhielten wir das Schreiben der Anwohnerin,
aus dem Hürbaasweg .

Da die Abgabe des Schreibens im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung innerhalb der
Auslegungsfrist zum B-Plan erfolgte, werten wir das Schreiben als Stellungnahme
betroffener Anwohner zum ausgelegten B- Plan.

Wir leiten Ihnen hiermit das Schreiben weiter, mit der Bitte um Behandlung im Rahmen der
Abwägung zum B-Plan.

Aufgrund der Einstufung der Flächen als Wald wird die Aussage des im Schreiben
angesprochenen Problems zum Umgang mit den Bäumen in den Waldabstandsflächen
nicht durch unser Amt getroffen.


i.A. Margit Müller

ABWÄGUNG

Die Mitteilung von der zuständigkeitshalber erfolgten Weiterleitung des Schrei-
bens wird zur Kenntnis genommen.

Die Problematik des Umgangs mit den Waldflächen liegt bekanntermaßen bei
der zuständigen Forstbehörde, hier beim Forstamt Billenhagen.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Ö 4	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 27.08.2016	Posteingang am 29.08.2016	Lfd. Seite 21
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Amt f. Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3</p> <p>18055 Rostock</p> <p>Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir begrüßen es sehr, dass endlich die alte Kaufhalle abgerissen werden soll.</p> <p>Gegen den o.a. Bebauungsplan legen wir fristgemäß Widerspruch ein,</p> <ul style="list-style-type: none">- da wir nicht die Notwendigkeit sehen, dass die vollkommen intakte Straße aufgenommen und mit dem Bürgersteig für nur 4 Wohnungseinheiten verbreitert werden soll. Dadurch würden für uns Anwohner erhebliche, unzumutbare Kosten entstehen. Auch die Schaffung von Stellplätzen rechtfertigen u.E. keine Straßenverbreiterung.		<p>Die Zustimmung zur Beseitigung des städtebaulichen Missstandes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ebenso der Widerspruch gegen den vorliegenden Bebauungsplan.</p> <p>Im Abschnitt 3.4.2 Fließender Verkehr wurde klargestellt, dass ohne eine spezielle Verknüpfung mit der vorgesehenen Bebauung für die zukünftige Ausgestaltung des Hürbaaswegs ein Straßenquerschnitt entwickelt wurde, der auch zukünftigen Anforderungen gerecht werden kann.</p> <p>In diesem Sinne wurde die entsprechende Straßenverkehrsfläche in einer Gesamtbreite von 11 m festgesetzt.</p> <p>Dabei wurde auch der Gehweg, der ja bereits vorhanden ist, berücksichtigt.</p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird in keiner Weise eine Veränderung an den bestehenden Erschließungsanlagen vorbereitet.</p> <p>Die Festsetzungen zu den Straßenverkehrsflächen sichern lediglich den durch die Fachbehörde erkannten potentiellen Bedarf.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung sind derzeit keinerlei Aufwendungen für Erschließungsarbeiten oder Belastungen für die Anwohner verbunden.</p>		



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Ö 4

Betroffene Anwohner

Schreiben vom 27.08.2016

Posteingang am 29.08.2016

Lfd. Seite 22

STELLUNGNAHME

- Dem B-Plan ist nicht zu entnehmen, in welchem Umfang Bäume gefällt werden sollen. Da es sich um einen gesunden Baumbestand handelt, ist eine genauere Inkenntnissetzung der zu fallenden Bäume erforderlich.

Unser Widerspruch richtet sich gegen die unverhältnismäßig großen Straßenbaumaßnahmen zu Kosten der Anwohner und die ungenügende Information zu den anfallenden Baumfällarbeiten.

Mit freundlichem Gruß

ABWÄGUNG

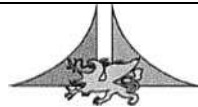
Im Entwurf des Bebauungsplans waren die zur Waldumwandlung vorgesehenen Flächen eindeutig gekennzeichnet. Ebenso der verbleibende Waldbestand. Mehr Inkenntnissetzung ist derzeit nicht möglich.

Die Hansestadt Rostock geht davon aus, dass mit den Angaben im Entwurf des Bebauungsplans ausreichende Kenntnisse hinsichtlich der Waldumwandlung bzw. zu den Baumfällarbeiten gegeben sind.

Wie oben dargelegt und auch aus den öffentlich ausgelegten Unterlagen deutlich ersichtlich, wird hier lediglich ein Straßenraum für einen potentiellen künftigen ordnungsgemäßen Ausbau gesichert. Künftig nicht benötigte Restflächen an den Rändern können hiermit an interessierte Anlieger veräußert werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden keinerlei Erschließungsmaßnahmen seitens der Hansestadt Rostock vorbereitet oder ausgelöst.

Allein aus dem Abschnitt 7.3 Kosten und Finanzierung der Begründung ist deutlich zu entnehmen, dass weder Maßnahmen vorgesehen sind noch Kosten entstehen werden.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Ö 5	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 29.08.2016	Posteingang am 29.08.2016	Lfd. Seite 23
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Amtsleiter Ralph Müller Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <p>Widerspruch zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12.W.174 "Wohnen im Hürbaasweg"</p> <p>Sehr geehrter Herr Müller,</p> <p>gegen die Punkte 3.4.3 und 3.4.5 des o. g. Entwurfs erhebe ich fristgemäß Widerspruch und schlage folgende Veränderungen vor.</p> <p>Zu 3.4.3: Für den ruhenden Verkehr wurde vor wenigen Jahren ein mehr als 5 m breiter Parkstreifen an der Westseite des Hürbaasweges angelegt und mit Holzpfeilen gegen den Stadtwald abgegrenzt. Dieser Parkstreifen erstreckt sich vom Bebauungsgrundstück bis zum südlichen Ende des Hürbaasweges und ist vollkommen ausreichend für öffentliche Stellplätze für Besucher. Er könnte mit geringem finanziellem Aufwand reaktiviert werden.</p>		<p>Mit der vorliegenden Planung wurde ein Straßenquerschnitt entwickelt, der auch <u>zukünftigen</u> Anforderungen gerecht werden kann.</p> <p>In diesem Sinne wurde die entsprechende Straßenverkehrsfläche in einer Gesamtbreite von 11 m festgesetzt.</p> <p>Damit werden ein einseitiger Gehweg von 2,5 m Breite, eine Fahrbahn von 5 m Breite und ein zumindest teilweiser Längsparkstreifen von 2 m Breite, sowie die entsprechenden Bankette ermöglicht.</p> <p>Die Festsetzung der Breite der Straßenverkehrsflächen bleibt hinter der Ausdehnung des kommunalen Straßengrundstücks 35/5 zurück, besonders im westlichen Bereich.</p> <p>Der vorhandene öffentliche Straßenraum reduziert sich somit.</p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird keine Veränderung an den bestehenden Erschließungsanlagen vorbereitet. Die Festsetzungen zu den Straßenverkehrsflächen sichern lediglich den durch die Fachbehörde zukünftig erkennbaren Bedarf. Das wurde im Abschnitt 3.4.2 Fließender Verkehr auch eindeutig klargestellt.</p> <p>Finanzieller Aufwand entsteht mit der vorliegenden Planung diesbezüglich in keiner Weise.</p>		



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch Ö 5

Betroffener Anwohner

Schreiben vom 29.08.2016

Posteingang am 29.08.2016

Lfd. Seite 24

STELLUNGNAHME

Zu 3.4.5: Der an der Ostseite des Hürbaasweges vorhandene Bürgersteig hat eine Breite von 2 Metern. Er wird vorwiegend von den Bewohnern der östlichen Seite des Hürbaasweges und sehr selten von anderen Bürgern benutzt. Ich sehe wegen des geringen Benutzungsgrades durch wenige Bürger keinen Grund für eine Verbreiterung um 50 cm und schlage daher den Erhalt des vorhandenen Bürgersteiges und des fehlerfreien Abschnitts der Fahrbahn zwischen Tessiner Straße und Utkiek vor.

Sollten die im o. g. Entwurf enthaltenen Punkte 3.4.3 und 3.4.5 unverändert und zu Lasten der Anwohner des Hürbaasweges realisiert werden, behalte ich mir rechtliche Schritte vor.

Insgesamt verletzt m. E. der o. g. Entwurf die Verhältnismäßigkeit zwischen der Errichtung von 4 Wohneinheiten und der Zerstörung von Natur und der unzumutbaren finanziellen Belastung der Anwohner des Hürbaasweges.

Mit freundlichen Grüßen

ABWÄGUNG

Der vorliegende Bebauungsplan sieht in keiner Weise die Verbreiterung des Gehwegs und die Aufnahme und den Neubau der vorhandenen Straße Hürbaasweg vor.

Der angeführte Abschnitt 3.4.5 lautet auszugeweiße:

“Die fußläufige Erschließung innerhalb des Plangebiets ist durch einen bestehenden straßenbegleitenden Gehweg auf der Ostseite des Hürbaasweges gesichert.

Durch den festgesetzten öffentlichen Verkehrsraum wird zukünftig ein entsprechender Ausbau auf eine Breite von 2,5 m ermöglicht. ...“

Allein daraus und den Abschnitten 7.2 Verträge und 7.3 Kosten und Finanzierung wird deutlich, dass seitens der Hansestadt Rostock keinerlei Erschließungsmaßnahmen vorgesehen oder beabsichtigt sind.

Mit der vorliegenden Planung wurde lediglich ein Straßenquerschnitt vorgehalten, der nach der Auffassung der Fachbehörden zukünftig sinnvoll ist.

Daneben sichert der Bebauungsplan die dafür notwendige Grundstücksentwicklung.

Befürchtungen hinsichtlich einer finanziellen Belastung der Anwohner des Hürbaasweges im Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Sicherung der Errichtung von 4 Wohngebäuden gehen also ins Leere.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Ö 6	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 26.08.2016	Posteingang am 30.08.2016	Lfd. Seite 25
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>An das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft z.Hd. Herrn Wiersch Zimmer: 219 Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <p>Betr.: Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr.09.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“</p> <p style="text-align: right;">Rostock, den 26.08.2016</p> <p>Sehr geehrter Herr Wiersch,</p> <p>zunächst möchten wir betonen, dass wir die Bemühungen der Stadt zur Beseitigung dieses Schandflecks unseres Viertels, der alten Kaufhalle, nachhaltig begrüßen. Wir lehnen jedoch die Art und Weise, wie dies im o.g. Bebauungsplan vorgesehen ist, ausdrücklich ab und legen gegen den Bebauungsplan in seiner jetzigen Form Widerspruch ein.</p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none">- Im Bebauungsplan geht es nicht allein um die Wiedernutzbarmachung der schon einmal baulich genutzten Fläche sondern zusätzlich um eine sog. Nachverdichtung, die die Vernichtung von über 3300qm Wald in Kauf nimmt. Dies wird mit der „ungebrochenen Nachfrage“ nach modernen Wohnungen begründet. Dabei würde die Waldvernichtung den Bau von zusätzlich gerade einmal zwei zweigeschossigen Wohnhäusern ermöglichen! Wir halten diese „Begründung“ für nicht nachvollziehbar. Die Wohnsituation in Rostock rechtfertigt unseres Erachtens diesen Eingriff in ein intaktes Ökosystem keinesfalls. Laut Waldgesetz MV haben die Träger öffentlicher Vorhaben bei Planungen eine Inanspruchnahme von Waldflächen nur dann vorzusehen, soweit die Planungen und Maßnahmen nicht auf anderen Flächen verwirklicht werden können.		<p>Mit der vorliegenden Planung wird die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes mit der Nachnutzung der Fläche und der Nachverdichtung verbunden. Eine andere Möglichkeit der Nachnutzung dieser Fläche mit baulichen Anlagen besteht nicht. Dass die Bestimmungen des Landesswaldgesetzes hier vollständig eingehalten werden, versteht sich von selbst. Die zuständige Forstbehörde ist frühzeitig in die Planung eingebunden und hat die notwendige Waldumwandlung in Aussicht gestellt. Hinsichtlich der ungebrochenen Nachfrage nach ausreichendem und modernen Wohnungen, zumal noch im vorliegenden Stadtteil, bedarf sicher keiner weiteren Begründung.</p>		



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch Ö 6

Betroffene Anwohner

Schreiben vom 26.08.2016

Posteingang am 30.08.2016

Lfd. Seite 26

STELLUNGNAHME

- Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgebietes handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben „im Sinne einer Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung“ aus Sicht der Stadt „um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung“, weswegen das beschleunigte Verfahren nach §13a 1 Satz 2 Nr.1 BauGB Anwendung finden könne. Eine „Nachverdichtung“ ist dazu gedacht, den Flächenbedarf der Städte durch die Nutzung innerörtlich bereits erschlossener Flächen zu decken, um so auf den Verbrauch von Landschaft (Wiesen, Wälder) verzichten zu können! In dem o.g. Bebauungsplan geschieht genau das Gegenteil! Es handelt sich auch nicht wirklich um eine freistehende Fläche **innerhalb** einer bereits bestehenden Bebauung. Die Fläche ist weder frei noch ist sie umbaut!
Wir halten somit die Begründung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens für nicht nachvollziehbar.
- Unter Punkt 7.3. heißt es: „Grundsätzlich sind die im Plangebiet befindlichen Bauflächen durch die vorhandene Straße erschlossen.“ Die Straße würde somit den Anforderungen völlig genügen, auch wenn es zur Wiederbebauung der schon einmal genutzten Fläche käme. Das ist auch völlig plausibel, da die Straße in der Vergangenheit sogar den fast täglich anrollenden Lieferwagen der damaligen EDEKA-Filiale gewachsen war.
Unter Punkt 3.4.2. wird aber „für die zukünftige Ausgestaltung des Hürbaaswegs innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs ein Straßenquerschnitt entwickelt, der auch zukünftigen Anforderungen gerecht werden kann“. Es bleibt völlig unklar, an welche Ziele von den Verfassern dieses Entwurfs mit diesen Formulierungen gedacht worden ist. Zumindest bezieht sich diese Formulierung auf Überlegungen, die gar nicht mehr das aktuelle Bebauungsvorhaben betreffen, sondern weit darüber hinaus gehen und über die die Öffentlichkeit offenkundig bewusst im Dunklen gelassen wird. Ist unter „zukünftigen Anforderungen“ der Bau weiterer Wohnhäuser zu verstehen, was **in jedem Fall** mit einer weiteren Vernichtung von Wald verbunden wäre?
Für die geplanten Straßenbaumaßnahmen besteht aus unserer Sicht keinerlei Notwendigkeit.

Aus den dargestellten Gründen lehnen wir den Bebauungsplan „Wohnen am Hürbaasweg“ in seiner jetzigen Form ausdrücklich ab und behalten uns gegebenenfalls rechtliche Schritte vor.

ABWÄGUNG

Die vorliegende Planung greift die bauliche Nutzung eines vollständig erschlossenen innerstädtischen Standortes auf.
Dabei wird ein Beitrag geleistet, den Wohnbaubedarf nicht nur auf extensiven Standorten zu decken, also in die Stadtrandlage wie z.B. in Kassebohm zu gehen.

Ein Bezug zu Wiesen oder Wäldern ist dem § 13a BauGB nicht zu entnehmen.
Ein Bezug der Fläche zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist allein aufgrund der Lage und der vorhandenen Bebauung eindeutig gegeben.
Da der Bebauungsplan genau den Anforderungen des Baugesetzbuchs zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens entspricht und dies auch in der Begründung entsprechend dargelegt wurde, wird das Verfahren auch in der begonnenen Form beendet. Im Übrigen hätte die Anwendung des Regelverfahrens kein anderes Ergebnis ergeben.

Die nebenstehende Tatsache ist vollkommen richtig und wird in der Begründung zum Bebauungsplan auch so dargestellt.

Unter Berücksichtigung des gesamten Hürbaaswegs wird durch die Fachbehörden tatsächlich ein zukünftiger Straßenquerschnitt gesehen, für den die notwendigen Flächen hier sinnvoller Weise gesichert werden. Dabei bleiben die festgesetzten Straßenverkehrsflächen hinter der Breite des im städtischen Eigentum befindlichen Straßenflurstücks zurück.
Ein Bezug zur vorliegenden Planung hinsichtlich der Errichtung von 4 Wohngebäuden ist tatsächlich nicht gegeben.
Eine befürchtete weitere Entwicklung des Wohngebiets ist nicht nachvollziehbar.

Die Straßenbaumaßnahme ist auch nicht "geplant". Hier wird, wie in der Begründung deutlich klargestellt, lediglich eine bestimmte Flächenbreite für einen künftigen potentiellen Ausbau gesichert.

Die Nutzung des Rechtsweges steht jedem Bürger frei.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch Ö 6

Betroffene Anwohner

Schreiben vom 26.08.2016

Posteingang am 30.08.2016

Lfd. Seite 27

STELLUNGNAHME

Allen am Entscheidungsprozess Beteiligten möchten wir noch einmal eindringlich vor Augen führen, dass die Fläche, auf der jetzt die verfallende Kaufhalle steht, bis 1945 bewaldet gewesen ist. In der Nachkriegszeit wurde sie zum Bau von Schulgebäuden gerodet. Aus damaliger Sicht war es eine wohl kaum kritisierbare Entscheidung, angesichts der herrschenden Nöte. Aus heutiger Sicht hat es sich um eine schmerzliche Fehlentscheidung zum Nachteil unserer natürlichen Umwelt gehandelt. Die Folgen dieser Fehlentscheidung würden durch die Realisierung des o.g. Bebauungsplans nicht beseitigt sondern noch wesentlich vertieft und vergrößert werden, obwohl wir doch heute viel mehr über unsere Abhängigkeit von der Natur wissen und in einer wohlhabenden Gesellschaft leben!

Wir sind aber überzeugt, dass die Stadt Rostock zu Lösungen in der Lage ist, die Gesetze des Naturschutzes besser und nachhaltig berücksichtigen, ohne dass von einem „überschießenden Umgang mit der Umweltprüfung...“(s. Seite 4 unter Punkt 1.3 Ihres Entwurfs) gesprochen werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

ABWÄGUNG

Mit der nun vorgesehenen Planung wird ein städtebaulicher Missstand durch Beseitigung und Nachnutzung der Flächen der ehemaligen Kaufhalle beseitigt.

Selbstverständlich wird die Hansestadt Rostock die Gesetze des Naturschutzes -und des Umweltschutzes- nachhaltig berücksichtigen. Allein daher wurden im vorliegenden Verfahren ja auch die notwendigen Gutachten (Artenschutzgutachten und Baumgutachten) erarbeitet und entsprechend berücksichtigt.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hüerbaasweg“
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Ö 7	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 29.08.2016	Posteingang am 31.08.2016	Lfd. Seite 28
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <p style="text-align: right;">Rostock, 29. August 2016</p> <p>Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hüerbaasweg“</p> <p>Sehr geehrte Damen u. Herren,</p> <p>hiermit legen wir Widerspruch gegen o.g. Bebauungsplan „Wohnen am Hüerbaasweg“ ein.</p> <p>Begründung:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Im Bauplan ist eine Verbreiterung und Erweiterung des Hüerbaasweges mit Parktaschen vorgesehen. Derzeit herrscht weder das Verkehrsaufkommen, um eine solche Maßnahme zu rechtfertigen, noch ist wirklich ein Bedarf an Parktaschen vorhanden. Alle Anwohner haben ihre Parkplätze und Garagen auf den Grundstücken und nur für Besucher von 8 Anlieger-Parteien (oder dann vielleicht 10-12) eine komplette Straße umzugestalten, erscheint wenig sinnvoll, zumal die Straße auch nicht sanierungsbedürftig ist.2. Die finanzielle Belastung für eine Umgestaltung der Straße würde zu 90% auf die Anlieger und nur zu 10% an die Kommune fallen. Bei nur 8 Anliegern kann man leicht ermitteln, dass hier unzumutbare Belastungen für die Haushalte generiert würden.		<p>Woraus die Absicht zur Verbreiterung und Erweiterung des Hüerbaaswegs geschlossen wird, ist nicht nachvollziehbar. Im Abschnitt 3.4.2 Fließender Verkehr wurde klargestellt, dass ohne eine spezielle Verknüpfung mit der vorgesehenen Bebauung für die zukünftige Ausgestaltung des Hüerbaaswegs ein Straßenquerschnitt entwickelt wurde, der auch künftigen potentiellen Anforderungen gerecht werden kann. In diesem Sinne wurde die entsprechende Straßenverkehrsfläche in einer Gesamtbreite von 11 m festgesetzt. Die Festsetzungen bleiben noch hinter der Ausdehnung der vorhandenen Straßengrundstücke zurück, besonders im westlichen Bereich. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird in keiner Weise eine Veränderung an den bestehenden Erschließungsanlagen vorbereitet. Die Festsetzungen zu den Straßenverkehrsflächen sichern lediglich den durch die Fachbehörde erkannten potentiellen Bedarf. Ein Ausbau wird mit der vorliegenden Planung nicht vorbereitet.</p> <p>Woraus die Kostenteilung entnommen wird ist ebenfalls nicht nachvollziehbar. Im vorliegenden Fall ist durch den Bebauungsplan mit keinen Kosten für die Anlieger des Hüerbaaswegs zu rechnen. Das geht auch eindeutig aus den Unterlagen zum Bebauungsplan hervor.</p>		



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch Ö 7

Betroffene Anwohner

Schreiben vom 29.08.2016

Posteingang am 31.08.2016

Lfd. Seite 29

STELLUNGNAHME

3. Im B-Plan ist eine Fläche von ca. 6000qm angegeben. Das alte Gebäude der Kaufhalle steht in unmittelbarer Nähe zu vielen großen alten Bäumen (meist Buchen die schon mindestens ein Alter von 70 Jahren und mehr erreicht haben). Allein innerhalb der Umzäunung des alten Gebäudes wären schon mindestens 10 solcher alten Bäume betroffen. Für die gesamte Fläche müsste eine Vielzahl von Bäumen (Schätzungsweise 20-30) dem Bauvorhaben weichen.

Dies für mögliche 2-4 Wohneinheiten durchzuführen, erscheint uns weder sinnvoll noch angemessen.

Das alte Gebäude abzureißen, ist sicher prinzipiell nicht verkehrt, jedoch sollten aus unserer Sicht auch andere Möglichkeiten in Betracht gezogen werden.

Als Anregung sei hier ein Abriss des Gebäudes und das Anlegen eines kleinen begehbaren Weges genannt. Wir sehen jeden Tag Menschen aus dem Seniorenheim den Utkiek runter laufen und vor dem Wald dann mit ihrem Rollator stehen bleiben, da sie dann nicht mehr weiterkommen. Ein kleiner Weg zwischen den Bäumen und eine Bank, die den Menschen die Möglichkeit zum Verweilen bietet, ist sicher eine mögliche Alternative.

Mit freundlichen Grüßen

ABWÄGUNG


Für die Umsetzung der Planung ist tatsächlich eine Waldumwandlung notwendig. Die Flächen sind auch eindeutig im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die zuständige Forstbehörde hat für die notwendige Waldumwandlung bereits ihre Zustimmung in Aussicht gestellt. Bei der Waldumwandlung ist selbstverständlich der entsprechende Ersatz zu leisten.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Fraglich bleiben dabei die Finanzierung des Abrisses und der Bau des Weges.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Ö 8	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 30.08.2016	Posteingang am 01.09.2016	Lfd. Seite 30
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>An das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <p>Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 12.w.174 „Wohnen am Hürbaasweg“</p> <p style="text-align: right;">Rostock den 30.08.2016</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit widersprechen wir dem Bebauungsplan Nr. 12.w.174 „Wohnen am Hürbaasweg“ aus folgenden Gründen:</p> <p>Bereits mit Bürgerbeschluss Nr. 2011/BV/2197 wurde der Antrag über die Aufstellung des B-Planes Nr. 12.w.174 „Wohnen am Hürbaasweg“ durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock abgelehnt.</p> <p>Wesentliche Gründe waren:</p> <ul style="list-style-type: none">• Der Schutz des Baumbestandes des Waldgebietes „Crammons Tannen“ und der damit in Zusammenhang stehenden Waldumwandlung.• Dass eine Bebauung auch über Artikel 34 des Baugesetzes hätte entwickelt werden können. <p>Somit wäre sowohl der Abriss der „Ex-Kaufhalle“ möglich gewesen, als auch eine angemessene, in die Umgebung eingepasste Bebauung. Größere, schädliche Einflüsse auf die Natur wären nicht zu erwarten gewesen. Sehr kritisch wurde vor allem von der Mehrheit der Abgeordneten der Aufwand bewertet, da für nur ein zu verkaufendes Grundstück im Verhältnis sehr viele Bäume gefällt werden sollten.</p> <p>Folgerichtig wurde auch der Widerspruch der Verwaltung der Hansestadt Rostock gegen den Bürgerschaftsbeschluss wiederholt durch die Mehrheit der Abgeordneten abgelehnt.</p> <p>Vier Jahre später wurde erneut die Beschlussvorlage über die Auslegung des B-Planes Nr. 09.w.174. in die Bürgerschaft eingebracht. Der nunmehr vorliegende B-Plan 12.w.174 soll nebenrangig den Missstand der Kaufhallenruine auflösen, jedoch investorenfreundlich ein Optimum an Ertrag und Verkaufsfläche im Wohnbereich schaffen. Dies geht jedoch zu Lasten eines gewachsenen Waldbestandes und der Vielzahl von Eulen- und anderen Vogelarten (z.B. Waldkauz) und Fledermausarten.</p>		<p>Die nebenstehenden Darstellungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die angenommene Bebaubarkeit des Grundstücks auf der auf den ersten Blick berechtigten Grundlage des § 34 BauGB -Innenbereich-, hat einer rechtlichen Prüfung in der Praxis nicht standhalten können.</p> <p>Allein auf der Grundlage des § 34 BauGB war eine Waldumwandlung nicht zu erreichen. Dies setzt ein überwiegendes öffentliches Interesse voraus, das sich nur im Wege einer Planung, d.h. durch die Aufstellung eines Bebauungsplans oder einer städtebaulichen Satzung, begründen lässt.</p> <p>Die notwendige Waldumwandlung wurde durch die zuständige Forstbehörde zwischenzeitlich auch in Aussicht gestellt.</p> <p>Hier wird die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes mit der Möglichkeit der Errichtung moderner Wohnungen verbunden. Dabei wird privates Kapital für öffentliche Interessen aktiviert. Im vorliegenden Fall ist kaum von einem Optimum an Ertrag auszugehen, wenn man allein den Kostenaufwand für vorbereitende Maßnahmen und den Abriss erkennt. Die Auswirkungen auf den gesetzlichen Artenschutz wurden durch ein entsprechendes Gutachten untersucht. Unzulässige Auswirkungen wurden dort nicht festgestellt.</p>		

	<p style="text-align: center;">HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
Noch Ö 8	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 30.08.2016	Posteingang am 01.09.2016	Lfd. Seite 31
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Insofern ist die dafür notwendige Waldumwandlung aus unserer Sichtweise <u>nicht</u> überwiegend in öffentlichem Interesse. Die reine Beseitigung des städtebaulichen Missstandes, der auch durch eine Kompensationsmaßnahme mit Neubepflanzung hätte gelöst werden können, steht somit nicht maßgeblich im Zusammenhang mit der Folge einer Waldumwandlung und des öffentlichen Interesses.</p> <p>Auch das angestrebte, beschleunigte Verfahren ist daraus resultierend nicht notwendig.</p> <p>Der hiermit eingereichte Widerspruch bezieht sich sowohl auf die kompakte, überdimensionierte Wohnbebauung im Verhältnis zur angedachten Waldumwandlung, als auch auf etwaig damit im Zusammenhang stehende Umlagekosten für die Anwohner des Hürbaasweges für Straßen und andere derzeit nicht aufgeführte und noch nicht ersichtliche Kosten.</p> <p>Eine <u>rein ausgleichende</u> Baumaßnahme von einem, maximal zwei Wohngebäuden, die sich harmonisch in die Natur und die Bestandswohngebäude einpassen, findet unsere Zustimmung. Diese würde dann weder die Straße, noch die Gehwege kostenintensiv verändern müssen.</p>		<p>Das öffentliche Interesse wird durch die für die Satzung erforderlichen Mehrheitsbeschlüsse der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock festgestellt. Selbstverständlich ließe sich der städtebauliche Missstand auch durch Erwerb der ehemaligen Kaufhalle, deren Abriss und Entsorgung mit anschließender Nutzung als Kompensationsfläche, realisieren. Dabei würden erhebliche Kosten auf die Hansestadt Rostock zukommen und der Flächenverbrauch in den Randgebieten der Hansestadt Rostock befördert. Allein durch die Förderung der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist der vorliegende Bebauungsplan gerechtfertigt.</p> <p>Die durch den Bundes-Gesetzgeber ausdrücklich eröffnete Möglichkeit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB wurde in der Begründung zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans dargelegt, dessen Anwendung ausführlich begründet und gerechtfertigt.</p> <p>Die Möglichkeit der Errichtung von bis zu zwei Doppelhäusern als überdimensioniert zu betrachten, ist nicht nachvollziehbar. Die Regelungen des Landeswalgesetzes M-V erfordern einen Abstand von in der Regel 30 m für bauliche Anlagen vom Wald. Der vorliegende Bebauungsplan ist auch in keiner Weise mit Umlagekosten für die Anwohner des Hürbaasweges etwa für Straßen oder andere Kosten verbunden. Dies war der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans auch zu entnehmen.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung werden genau die genannten zwei Wohngebäude (2 Doppelhäuser, 2 Einzelhäuser oder je 1 Doppel- oder Einzelhaus) ermöglicht. Weder für die Straße noch den Gehweg sind kostenintensive Veränderungen vorgesehen. Mit den Festsetzungen zur Straßenverkehrsfläche erfolgt lediglich eine den durch die Fachbehörde festgestellte, den erkennbaren zukünftigen Anforderungen gerecht werdende Flächensicherung, die noch hinter den heutigen Flächenbreite des städtischen Straßenflurstücks zurück bleibt.</p>		



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch Ö 8

Betroffene Anwohner

Schreiben vom 30.08.2016

Posteingang am 01.09.2016

Lfd. Seite 32

STELLUNGNAHME

Folgende Fragen ergeben sich anhand des vorliegenden B-Plans.

1. Wer trägt die Planungskosten?
2. Wer übernimmt die Erschließungskosten?
3. Sind Kostenumlagen auf die Einwohner geplant, z.B. im Straßenbereich bei einer derzeit einwandfreien und intakten Straße und Infrastruktur?
4. Wie hoch können genau – ohne Ausnahmeregelung - die geplanten Gebäude von Oberkannte Bordstein, bis zur Dachspitze gebaut werden? (Angabe der genauen Art der Gebäude und genauen Maße der Höhen- und Seitenbegrenzung) Es treten selbst bei fachkundigen Personen, wie z.B. bei Ortsbeiratsmitgliedern unterschiedliche Aussagen zur Bebauung auf
5. Wieviel Bebauung genau kann auf Grundlage des B-Planes Nr. 12.w.174 maximal umgesetzt werden?

ABWÄGUNG

Die Planungskosten trägt die Hansestadt Rostock.

Erschließungskosten entstehen keine. Das war auch Gegenstand der Begründung zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans.

Da keine Erschließungsmaßnahmen erfolgen, sind auch keinerlei Umlagen für die Anwohner des Hürbaaswegs geplant.

Die gewünschten Angaben waren eindeutig dem Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans zu entnehmen. Sie orientieren sich an den vermessungstechnisch festgestellten Höhen der bestehenden benachbarten bzw. gegenüberliegenden Gebäuden.

Bei zwei Vollgeschossen darf die Traufhöhe 30,5 m über HN und die Firsthöhe 36,5 m über HN betragen.

Unter Berücksichtigung der Höhenlage des anstehenden Geländes ergeben sich damit eine Traufhöhe von etwa 4,5 m und eine Firsthöhe von etwa 10,5 m über Grund.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 BauGB. Dabei werden grundsätzlich das Maß und die Art der baulichen Nutzung bestimmt.

Im vorliegenden Fall wird die Art der Nutzung auf ein allgemeines Wohngebiet eingegrenzt und die zulässige Grundflächenzahl auf 0,3 bestimmt. Für die überbaubare Grundstücksfläche wurde mittels Baugrenzen eine Fläche von etwa 41 x 15 m vorgesehen. In diesem Rahmen liegen die Gestaltungsmöglichkeiten der späteren Bauherren.

Das ermöglicht unter Berücksichtigung der Abstandsregelungen der Landesbauordnung M-V etwa die Errichtung von zwei Doppelhäusern. Selbstverständlich sind auch die Errichtung zweier Einzelhäuser oder je eines Einzel- oder Doppelhauses vorstellbar.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch Ö 8

Betroffene Anwohner

Schreiben vom 30.08.2016

Posteingang am 01.09.2016

Lfd. Seite 33

STELLUNGNAHME

ABWÄGUNG

6. Warum wurden keine konkreten, für den Investor verbindlichen Festlegungen getroffen, wie viele Gebäude möglich sind? Die vorliegenden Daten sind aus unserer Sicht noch zu unkonkret und lassen für den Investor zu viel Spielraum zu.

Festsetzungen zur Zahl der Gebäude zu treffen, entzieht sich dem Ermächtigungsrahmen des § 9 BauGB.

Es ist auch nicht erkennbar, warum weitere Festsetzungen getroffen werden sollten, die den gesetzlich vorgegebenen Rahmen weiter einschränken.

Spielräume für Investoren sind bei Wahrung des öffentlichen Interesses ein Gegenstand der Bauleitplanung, die ja nur die Aufgabe einer Rahmensetzung hat und vorrangig die städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung steuern soll.

7. Wie sind zukünftig der ruhende und der fließende Verkehr geplant?

Für den ruhenden und fließenden Verkehr enthält die vorliegende Planung keinerlei spezielle Regelungen. Dazu besteht auch keinerlei Veranlassung.

Der fließende Verkehr wird durch den vorhandenen Hürbaasweg und die Tessiner Straße (B 110) ausreichend gesichert.

Die notwendigen Stellplätze der Neubebauung sind gemäß LBauO M-V grundsätzlich auf den Grundstücken einzuordnen bzw. sind die Bestimmungen der Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2006 im Städtischen Anzeiger, zu beachten.

Die abweichende Bestimmung unter Punkt 5.5 des Text (Teil B) zur Anzahl der notwendigen Stellplätze bei Altenwohnungen ist zu beachten. Danach sind auch für Altenwohnungen 1-2 Stellplätze je Wohnung herzustellen und vorzuhalten.

8. Hat die Stadt das Grundstück bereits verkauft?

Grundstücksangelegenheiten der Hansestadt Rostock entziehen sich verständlicher Weise der öffentlichen Diskussion. Von daher soll die nebenstehende Frage hier nicht erörtert werden.

9. Gibt es ein Vorkaufsrecht des Betreibers der „Ex-Kaufhalle“?

Gleiches gilt für die nebenstehende Frage. Wobei festzustellen sei, dass der Betreiber der „Ex-Kaufhalle“ im Verhältnis zum Eigentümer wohl kaum eine Rolle spielen dürfte.

10. Wird das Grundstück zum Verkauf ausgeschrieben? Wenn ja, wann und wo?

Auch zur nebenstehenden Frage gilt keine öffentliche Auskunftspflicht. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass durch die Fachämter der Hansestadt Rostock die gesetzlich vorgeschriebenen Modalitäten eingehalten werden.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch Ö 8

Betroffene Anwohner

Schreiben vom 30.08.2016

Posteingang am 01.09.2016

Lfd. Seite 34

STELLUNGNAHME

- 11. Die Stadt hatte seinerzeit 2011 mit Verkaufseinnahmen von ca. 200'000 EUR geplant
- 12. Wird das Grundstück erst mit genehmigtem mit B-Plan verkauft?
- 13. Unter welchen Voraussetzungen besteht die Möglichkeit des Kaufs des Grundstückes durch weitere Investoren?

Der Beantwortung unseres Widerspruchs und unserer Fragen sehen wir nach Auswerten aller Hinweise der Träger der öffentlichen, sowie privaten Belange konstruktiv und fair entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

ABWÄGUNG

Zu allen drei nebenstehenden Fragen besteht keinerlei öffentliche Auskunftspflicht durch die Hansestadt Rostock. Grundstücksangelegenheiten entziehen sich der öffentlichen Darlegung, insbesondere im Voraus.

Mit dem vorliegenden Beschluss werden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die Hansestadt Rostock geht davon aus, dass ein nachvollziehbares Ergebnis mitgeteilt werden kann.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Ö 9

Betroffene Anwohner

Schreiben vom 01.09.2016

Posteingang am 01.09.2016

Lfd. Seite 35

STELLUNGNAHME

ABWÄGUNG

An das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung u. Wirtschaft
Neues Markt 3
18055 Rostock

Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 12.W.174
"Wohnen am Hürbaasweg"

Rostock, 01.09.16

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit reichen wir form- und fristgerecht Widerspruch
gegen den o.g. B-Plan "Wohnen am Hürbaasweg" ein.
Im einzelnen betrifft mein Widerspruch folgende Punkte:

1. Die geplante Aufnahme und Verbreiterung von einer
vollkommen intakten Straße und des Fußweges
gegenüber der Errichtung von lediglich 4 Wohneinheiten
betrachten wir als Verschwendung für die mit 10% der
Bausumme zu belastende Kommune (nach § 127 u.
129 Abs. 1, Satz 3 des Baugesetzbuches) und als besonders
unverhältnismäßig und sozial unzumutbar für die
mit 90% zu belastenden 8 Anwohnerfamilien, deren
Hohzahl sich zudem im Rentenalter befindet.
Im Falle einer Realisierung der Straßenverbreiterung
mit finanziellen Belastungen der Anwohner werden
wir uns rechtliche Schritte vorbehalten.

Der Widerspruch wird zur Kenntnis genommen.

Im Abschnitt 3.4.2 Fließender Verkehr wurde klargestellt, dass ohne eine spezielle Verknüpfung mit der vorgesehenen Bebauung für die zukünftige Ausgestaltung des Hürbaaswegs ein Straßenquerschnitt entwickelt wurde, der auch künftigen Anforderungen gerecht werden kann.

In diesem Sinne wurde die entsprechende Straßenverkehrsfläche in einer Gesamtbreite von 11 m festgesetzt. Es ist nicht erkennbar und auch nicht dargelegt, woraus die Aufnahme und Verbreiterung der vorhandenen Straße im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan geschlossen wird.

Eine Verschwendung bei nicht vorgesehenem Straßenausbau und eine Kostenbeteiligung der Stadt oder der Anwohner kann nicht erkannt werden.

Die aufgeführten §§ des BauGB sind im vorliegenden Fall nicht zutreffend.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird in keiner Weise eine Veränderung an den bestehenden Erschließungsanlagen vorbereitet.

Die Festsetzungen zu den Straßenverkehrsflächen sichern lediglich den durch die Fachbehörde erkannten potentiellen Bedarf.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch Ö 9

Betroffene Anwohner

Schreiben vom 01.09.2016

Posteingang am 01.09.2016

Lfd. Seite 36

STELLUNGNAHME

2. Im B-Plan ist nicht ersichtlich, welche Bäume in welcher Anzahl gefällt werden sollen.

Bis heute gibt es keine genaue Auskunft, welche Bäume und vor allem wie viele gefällt werden sollen. Aus unserer Sicht sind mindestens 20-30 von einem Alter von ca. 70-80 Jahren betroffen. Die Abholzung dieser Bestände würde auch noch größere negative Auswirkungen auf die Abarbeitung der durch den Verkehr von der Tessiner Str. hervorgerufenen Luftbelastungen haben als bisher. Ebenfalls ist die Lärmbelästigung durch den Verkehr auf o.g. Straße schon oberhalb der zulässigen Grenze. Wir behalten uns vor, wenn nötig, die Baumfällarbeiten durch eine entsprechende einstweilige Verfügung zu verhindern.

ABWÄGUNG

Im Bebauungsplan sind die bestehenden Waldflächen (überwiegend Rotbuche mit einem Alter von 100-130 Jahren) gekennzeichnet, die zur Waldumwandlung vorgesehen sind.

Gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V haben bauliche Anlagen einen Abstand von in der Regel 30 m zum Wald einzuhalten. Daraus ergibt sich die Fläche, von der die entsprechenden Bäume zu entfernen sind. Die Anzahl der Bäume ist dabei ohne Belang. Die Umwandlung des Waldes in Bauland wurde durch die zuständige Forstbehörde in Aussicht gestellt. Die nicht zur Umwandlung vorgesehenen Flächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wald festgesetzt.

Die Auswirkungen des Lärms von der Tessiner Straße wurden durch eine entsprechende schalltechnische Untersuchung untersucht. Die Ergebnisse sind durch die Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche aus dem Entwurf des Bebauungsplans ersichtlich.

Auch sind die entsprechenden Festsetzungen für die ermöglichte Neubebauung getroffen worden. Der Schutz der vorhandenen Bebauung ist kein Gegenstand des Bebauungsplans.

Eine generelle Überschreitung zulässiger Grenzwerte kann nicht aus der Untersuchung abgeleitet werden. Bereits in einem Abstand von ca. 35 m wird der Lärmpegelbereich III der DIN 4109 erreicht.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch Ö 9

Betroffene Anwohner

Schreiben vom 01.09.2016

Posteingang am 01.09.2016

Lfd. Seite 37

STELLUNGNAHME

Zusammenfassend wenden wir uns mit unserem Widerspruch nicht prinzipiell gegen einen Abriss der alten Kaufhalle und auch nicht gegen einen Wohnungsbau auf der freierwerdenden Fläche, auch wenn dabei einzelne Bäume gefällt werden müssen. Unser Widerspruch gegen den vorgelegten B-Plan beruht sich ausschließlich auf die mangelnde Transparenz und Konkretheit des Ausmaßes notwendiger Baumfällarbeiten, sowie besonders gegen die sachlich nicht begründbare Verbreiterung der Straße bei lediglich 4 (?) neuen Wohneinheiten zu finanziellen Kosten der Kommune und hauptsächlich der Anwohner. 4-6 neue zu erwartende Autos auf den Stellflächen der neuen Wohneinheiten rechtfertigen nämlich in keinem Falle eine Straßenverbreiterung, wenn nicht weitere Baumaßnahmen vorgesehen sind !? Im Falle einer Straßenverbreiterung und damit erhöhtem Verkehrsaufkommen wäre der Straßenlärm zusätzlich zum dem vor der Terrasse nicht mehr zumutbar.

Mit freundlichen Grüßen

ABWÄGUNG

Die Hansestadt Rostock geht davon aus, dass mit den oben gemachten Erläuterungen nun ausreichende Kenntnisse hinsichtlich der Waldumwandlung bzw. zu den Baumfällarbeiten gegeben sind.

Wie aus der öffentlich ausgelegten Begründung zum Bebauungsplan ersichtlich, wird hier lediglich ein Straßenverkehrsflächenbreite festgesetzt, der einen zukünftigen ordnungsgemäßen Ausbau sichern hilft, umgekehrt aber auch die Veräußerung städtischer Teilflächen, die hierfür künftig nicht benötigt werden, ermöglicht.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden keinerlei Erschließungsmaßnahmen seitens der Hansestadt Rostock vorbereitet oder ausgelöst.

Es ist nicht erkennbar, woraus eine Befürchtung zu finanziellen Lasten für die Kommune oder die Anwohner entstehen konnte.

Allein aus dem Abschnitt 7.3 Kosten und Finanzierung der Begründung ist zu entnehmen, dass weder Straßenbaumaßnahmen vorgesehen sind, noch Kosten für die Anlieger entstehen werden.

Mangelnde Transparenz und Konkretheit können daher nicht gesehen werden.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Ö 10	Betroffene Bürgerin	Schreiben vom 01.09.2016	Posteingang am 01.09.2016	Lfd. Seite 38
------	---------------------	--------------------------	---------------------------	---------------

STELLUNGNAHME

Von:
An: <stadtplanung@rostock.de>
Datum: 01.09.2016 09:37
Betreff: Nachricht von

Name Vorname:
Strasse / Nr.:
PLZ / Ort:
Land:
Telefon:
Telefax:
E-Mail:

Anliegen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem Bebauungsplan Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“ bzw. Nr. 09.W.174 möchte ich hiermit widersprechen, aus folgenden Gründen:

- geplante Bauvorhaben stehen in keinem Verhältnis zum derzeitigen baulichen Missstand der Beseitigung der Kaufhalle

- Bäume müssten gefällt werden

- Seltene Eulenarten würde darunter leiden, wenn in den Wald "Cramonstannen" eingegriffen wird.

ABWÄGUNG

Der Widerspruch wird zur Kenntnis genommen.

Der Abriss und Ersatz der ehemaligen Kaufhalle durch etwa zwei Doppelhäuser erscheint durchaus in einem ausgewogenen Verhältnis.

Das Fällen von Bäumen ergibt sich aus der nach Landeswaldgesetz M-V notwendigen Waldumwandlung.

Hinsichtlich des gesetzlich zu beachtenden Artenschutzes wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch ein profiliertes ökologisches Unternehmen erarbeitet.

Unter Kapitel 3.6.2 der Begründung zum Entwurf wurde ausführlich darauf hingewiesen, dass untersucht wurde, ob bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt werden könnten und ob im Fall der Verletzung der Verbote eine Ausnahme nach § 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 durchgeführt. Dort wird zusammenfassend festgestellt, dass für die Europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie unter genannten Voraussetzungen die Verletzung der Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch Ö 10

Betroffene Bürgerin

Schreiben vom 01.09.2016

Posteingang am 01.09.2016

Lfd. Seite 39

STELLUNGNAHME

- Unausreichende Begründung des derzeitigen B-Planes und unzureichende Untersuchung der Natur durch Sachverständige

- Lärmbelastung der derzeitigen wird Anwohner signifikant erhöht, Verkehrsfluss wird erhöht, derzeitige Liegenschaften verlieren an Wert

Als Rostocker und Anwohner des Hürbaasweges, wenn ich meine Eltern besuche die noch dort wohnen, habe ich ein grosses Interesse am Schutz des umliegenden Waldes, der Bäume und des Artenreichtums. Wie wäre es z.B. mit einer Umfunktionierung der Kaufhalle in ein schönes Ausflugscafe oder Restaurant oder eine Seniorenbegegnungsstätte?

Vielen Dank im Voraus für Ihre Stellungnahme und die Beschränkung des B-Planes ausschliesslich auf die Kaufhalle.

mit freundlichen Grüssen

ABWÄGUNG

Die Begründung zum Entwurf enthielt die Darlegung des gewählten Verfahrens mit der Aufführung der notwendigen Voraussetzungen und die Darstellung der Notwendigkeit des vorliegenden Verfahrens.

Hinsichtlich der Belange der Natur wurden ein Baumgutachten und die oben angeführte Untersuchung hinsichtlich der Auswirkungen auf geschützte Arten erarbeitet. Daraus wurden auch die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans erarbeitet.

Mit dem Bau von etwa 4 Wohnungen kann keine signifikante Erhöhung des Verkehrsflusses verbunden werden.

Das Interesse kann nachvollzogen werden.

Der Hansestadt Rostock liegen allerdings keine Interessensbekundungen für eine Nutzung beispielsweise als Ausflugscafe oder Restaurant vor.

Der Festsetzungsrahmen des vorliegenden Bebauungsplans steht dem aber in keiner Weise entgegen. Gemäß der textlichen Festsetzungen sind im allgemeinen Wohngebiet die Nutzungsarten Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungsarten nicht störende Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Lediglich Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

Es bleibt jedoch festzustellen, dass jede Form einer baulichen Nutzung mit der Notwendigkeit einer Waldumwandlung verbunden wäre.

	<div>HANSESTADT ROSTOCK</div> <div>BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hüerbaasweg"</div> <div>ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</div>			
1.	Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen	Schreiben vom 03.08.2016	Posteingang am 19.08.2016	Lfd. Seite 40
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div><div><div>Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern</div><div>Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen</div></div><div><div><div>Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin</div><div>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung u. Wirtschaft Neuer Markt 3 DE-18055 Rostock</div></div><div><div>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 - TOEB201600707</div><div>Schwerin, den 03.08.2016</div></div></div><div><div><div>Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern</div><div>hier: B-Plan nr.12 W 174 Wohnen am Hüerbaasweg in Rostock</div><div>Ihr Zeichen: .</div><div>Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte</div><div>Sehr geehrte Damen und Herren,</div><div>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).</div><div>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.</div><div>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</div><div>Frank Tonagel</div></div></div></div>		<div>Die Mitteilung davon, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden, wird zur Kenntnis genommen.</div> <div>Das Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Hansestadt Rostock wurde im vorliegenden Verfahren beteiligt. Von dort wurden keine diesbezüglichen Anregungen vorgebracht.</div>		

Die Mitteilung davon, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden, wird zur Kenntnis genommen.

Das Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Hansestadt Rostock wurde im vorliegenden Verfahren beteiligt.
Von dort wurden keine diesbezüglichen Anregungen vorgebracht.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

2.	Amt für Raumordnung und Landesplanung; Region Rostock	Schreiben vom 21.04.2016	28.04.2016	Lfd. Seite 41
----	---	--------------------------	------------	---------------

STELLUNGNAHME

ABWÄGUNG

**Amt für Raumordnung und Landesplanung
REGION ROSTOCK**



[Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock, Erich-Schlesinger-Str. 35, 18059 Rostock]

Hansestadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung,
Stadtplanung und Wirtschaft
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Bearbeiter: Herr Butschkau
Tel. 0381-331 89 450
Fax 0381-331 89 470
e-mail: poststelle@afrr.mv-regierung.de

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum
61.31/Wie	17.03.2016	110-506.12/12.WA.174	89463	21.04.2016

Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12.WA.174 der Hansestadt Rostock „Wohnen am Hürbaasweg“

Es haben folgende Unterlagen vorgelegen:

- Planungsanzeige der Hansestadt Rostock vom 17.03.2016 (Posteingang 30.03.2016) mit Anlage

1. Planungsinhalt

1. Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen zur Neuordnung und städtebaulichen Aufwertung einer ca. 1,0 ha großen Fläche (Gelände der seit vielen Jahren funktionslosen ehemaligen „Kaufhalle“ am Hürbaasweg), dadurch
 2. Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen, die in den letzten Jahren durch Funktionsverlust gekennzeichnet waren, für den Wohnungsbau in offener Bauweise in den Hausformen EH/DH, die die nähere Umgebung bereits prägen,
 3. städtebaulich klare Definition der Waldgrenze westlich und südlich des Hürbaaswegs einschließlich einer Waldumwandlung auf Flächen mit teils überalterten, das Wohnen gefährdenden Bäumen mit paralleler Ersatzaufforstung für die zu fällenden Bäume
- vermittelt eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Die nebenstehenden Planungsinhalte entsprechen den Absichten der Hansestadt Rostock.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch 2.	Amt für Raumordnung und Landesplanung; Region Rostock	Schreiben vom 21.04.2016	28.04.2016	Lfd. Seite 42
---------	---	--------------------------	------------	---------------

STELLUNGNAHME

2. Erfordernisse der Raumordnung

Für die angezeigte Planung sind die Erfordernisse der Raumordnung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom Mai 2005 und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Als geltende Ziele der Raumordnung sind hier vor allem die RREP-Programmsätze Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, und Z 3.1.2 (3), Stadt-Umland-Raum Rostock, zu beachten.

Rostock ist im LEP als Oberzentrum festgelegt. Die RREP-Grundkarte der räumlichen Ordnung weist die Hansestadt als ein Vorbehaltsgebiet Tourismus/Tourismusschwerpunktraum an der Küste (Programmsatz G 3.1.3 (1)/3.1.3. (2)) aus.

3. Ergebnis der Prüfung

Die angezeigte Planung entspricht den Zielen der Raumordnung.

In der Hansestadt Rostock besteht gegenwärtig eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen sowohl für den Geschosswohnungsbau als auch für Einfamilienhäuser, die ohne entsprechende Neuausweisung nicht zu befriedigen ist.

Der Rückgriff auf im Siedlungsbestand vorhandene Flächen bei gleichzeitiger Neuordnung und städtebaulichen Aufwertung entspricht dem Ziel der Raumordnung „Innen- vor Außenentwicklung“, Programmsatz Z 4.1 (3) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms, indem der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen eingeräumt wird.

Gleichzeitig besteht Übereinstimmung mit den Leitlinien zur Siedlungsentwicklung Wohnen des Entwicklungsrahmens Stadt-Umland-Raum Rostock (Arbeitskreis „Stadt-Umland-Raum-Rostock“, November 2011), wonach vorrangig die Wohnflächenentwicklung in der Kernstadt zu sichern ist.

Die Planung ist im Amt unter der Reg.-Nr. **2_048/16** erfasst.


Schädle
Amtsleiter

ABWÄGUNG

Die Feststellung, dass die vorliegende Planung den Zielen der Raumordnung entspricht, wird zur Kenntnis genommen.

Die Hansestadt Rostock ist übereinstimmend neben der Förderung der Innenentwicklung durch Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung und Nachverdichtung auch bestrebt, den dringenden Wohnbedarf auf ihrem Gebiet zu decken.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch 2.	Amt für Raumordnung und Landesplanung; Region Rostock	Schreiben vom 31.08.2016	31.08.2016	Lfd. Seite 43
---------	---	--------------------------	------------	---------------

STELLUNGNAHME

ABWÄGUNG

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft - Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
Ausgedruckt am 7. September 2016, 10:32

Nr.: 1007	Angaben zur Stellungnahme
eingereicht am:	Verfahrensschritt:
	Beteiligung TöB
31.08.2016	Einreicher/TöB: Amt für Raumordnung und Landesplanung
	Name: Butschkau
	Abteilung: Keine Abteilung
	Dokument: Gesamtstellungnahme
	Datei: Rostock_B 12.W.174.Wohnen am Hürbaasweg_Entwurf.pdf

Stellungnahme

Abwägung/ Empfehlung

Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher k.A.

Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

hier: **Landesplanerische Stellungnahme zum Entwurf des B-Planes Nr. 12.W.174 der Hansestadt Rostock „Wohnen am Hürbaasweg“**

Es haben folgende Unterlagen vorgelegen:

- Satzung/Planzeichnung M 1:1.000
(Entwurf, Stand 14.03.2016)
- Begründung zum B-Plan mit Grünordnungsteil
(Entwurf, Stand 14.03.2016)

1. Planungsinhalt

Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen zur Beseitigung eines städtebaulichen Missstands bei gleichzeitiger Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer seit Jahren durch Funktionsverlust gekennzeichnet Fläche (Gelände der ehemaligen „Kaufhalle“ am Hürbaasweg) für den Wohnungsbau (WA, ca. 4 WE), einschließlich einer Waldumwandlung.

Der Plangeltungsbereich beträgt ca. 0,6 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock ist für das Plangebiet teilweise Wohnbaufläche und teilweise Fläche für Wald dargestellt. Der FNP soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Auch die mit der landesplanerischen Stellungnahme festgestellten Planungsinhalte werden bestätigt.

Ebenso die Berichtigung des Flächennutzungsplans.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch 2.	Amt für Raumordnung und Landesplanung; Region Rostock	Schreiben vom 31.08.2016	31.08.2016	Lfd. Seite 44
---------	---	--------------------------	------------	---------------

STELLUNGNAHME

ABWÄGUNG

2. Beurteilungsgrundlagen

Der Entwurf des B-Planes Nr. 12.W.174 der Hansestadt Rostock „Wohnen am Hürbaasweg“ wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms M-V (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.

3. Ergebnis der Prüfung

Meine Stellungnahme vom 21.04.2016 zur o. g. Planung bleibt weiterhin gültig.
Zum grünordnerischen Begründungsteil werden aus raumordnerischer Sicht keine Hinweise gegeben.
Die Planung ist im Amt unter der Reg.-Nr. **2_048/16** erfasst.

gez. Schäde
Amtsleiter

Die Beurteilungsgrundlagen und das Ergebnis der Prüfung werden zur Kenntnis genommen.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hüerbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

3.	Amt für Schule und Sport	Schreiben vom 06.09.2016	Posteingang am 08.09.2016	Lfd. Seite 45
----	--------------------------	--------------------------	---------------------------	---------------

STELLUNGNAHME

von: 40 2016-09-06
Sachb.: Frau Karnowsky
Tel. -4023
an: 61 Gz. 40.20/40.20-11

Bebauungsplan Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hüerbaasweg“
hier: Stellungnahme des Amtes für Schule und Sport

Mit Schreiben vom 26.07.2016 wurde hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hüerbaasweg“ um eine fachamtliche Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gebeten.

Diesbezüglich wird seitens des Amtes 40 zu der benannten Fläche wie folgt Stellung genommen:

Bei der Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden als Einzel- oder Doppelhäuser mit insgesamt circa 4 Wohneinheiten in Ergänzung des vorhandenen Wohngebietes ist aus schulentwicklungsplanerischer Sicht festzustellen, dass ein bedarfsgerechtes Angebot mit den im Wohnumfeld vorhandenen Schulstandorten sichergestellt ist.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die 4. Fortschreibung und Aktualisierung des Schulentwicklungsplanes der Schulnetze der allgemein bildenden Schulen der Hansestadt Rostock für den Planungszeitraum der Schuljahre 2015/16 bis 2019/20 und für den Prognosezeitraum 2020/21 bis 2025/26.

In der Planungsunterlage sind die Absicherung der künftigen schulischen Bedarfe durch die bestehenden Schulstandorte sowie die baulichen Optimierungen bzw. Ergänzungen ausgewiesen.

Gleiches gilt für die Abdeckung der Sportbedarfe, welche durch die 3. Fortschreibung des Sportstättenentwicklungsplans der Hansestadt Rostock dargestellt wurden.


Martin Meyer

ABWÄGUNG

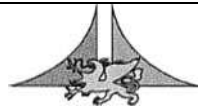
Die Feststellung, dass aus schulentwicklungsplanerischer Sicht ein bedarfsgerechtes Angebot sichergestellt ist, wird zur Kenntnis genommen.

Ebenso die Feststellung zur Abdeckung des Sportbedarfs.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

4.	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Schreiben vom 08.09.2016	Posteingang am 08.09.2016	Lfd. Seite 46																
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG																		
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft - Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“																				
<table><tr><td>Verfasser</td><td>Margit Müller</td></tr><tr><td>TöB</td><td>Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege</td></tr><tr><td>Abteilung</td><td>Keine Abteilung</td></tr><tr><td>Status</td><td>Entwurf</td></tr><tr><td>Dokument</td><td>Begründung</td></tr><tr><td>Absatz</td><td>2.6.2. Artenschutz</td></tr><tr><td>Datei</td><td>nicht vorhanden</td></tr><tr><td>Verortung</td><td>nicht vorhanden</td></tr></table>		Verfasser	Margit Müller	TöB	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Abteilung	Keine Abteilung	Status	Entwurf	Dokument	Begründung	Absatz	2.6.2. Artenschutz	Datei	nicht vorhanden	Verortung	nicht vorhanden			
Verfasser	Margit Müller																			
TöB	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege																			
Abteilung	Keine Abteilung																			
Status	Entwurf																			
Dokument	Begründung																			
Absatz	2.6.2. Artenschutz																			
Datei	nicht vorhanden																			
Verortung	nicht vorhanden																			
<p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“ war im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrags (AFB), der durch das Büro für ökologische Studien Dr. Norbert Brielmann aus Rostock erstellt wurde, zu untersuchen, ob bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt werden könnten und ob im Fall der Verletzung der Verbote eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zulässig ist. Als Grundlage der Beurteilung der Beeinträchtigungen, die zur einer Verletzung der Verbote führen könnten, wurden für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse Felduntersuchungen durchgeführt. Stand des AFB ist der 07.04.2016 16.03.2016.</p> <p>Dort wird zusammenfassend festgestellt:</p> <p>Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“ war im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags gutachterlich zu untersuchen, ob bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt werden könnten und ob im Fall der Verletzung der Verbote eine Ausnahme nach § 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 durchgeführt.</p> <p>Im Ergebnis der Untersuchungen wurden für die Europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie unter der Voraussetzung der Einhaltung von Vermeidungs-, Minderungs- sowie Ersatzmaßnahmen die Verletzung der Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen.</p> <p>Nachfolgend werden die Maßnahmen aufgeführt, deren Umsetzung zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich sind. Dabei handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ersatz von vorhabensbedingten Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG führen können.</p>		Die nebenstehenden Anregungen werden in die Begründung übernommen.																		



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch 4. Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege Schreiben vom 08.09.2016 Posteingang am 08.09.2016 Lfd. Seite 47

STELLUNGNAHME

ABWÄGUNG

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft - Nr. 12.W.174/Wohnen am Hürbaasweg 51

Drucken

1005

Verfasser	Christine Richter
TöB	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege
Abteilung	Keine Abteilung
Status	Entwurf
Dokument	Textliche Festsetzungen
Absatz	3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Artenschutz) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38, 39 und 44 BNatSchG
Datei	nicht vorhanden
Verortung	nicht vorhanden

3.3 Sollte der gekennzeichnete Fledermausquartierbaum / Sommerquartier (SQ 2) gefällt werden, sind die ist das beschädigten oder zerstörten Fledermausquartier durch die fachgerechte Montage von:

- drei selbstreinigenden Sommerkästen 2FFH (Fa. Schwegler o. ä.) sowie
- einem Winterkasten 1 FW (Fa. Schwegler o. ä.)

zu ersetzen. Die Arbeiten sind durch nachweislich fachkundiges Personal durchzuführen.

3.4 Sollten das die gekennzeichneten Fledermausquartiere / potenzielles Fledermausquartiere (potQB 1 bis potQB 3) oder weiteren Baumquartieren gefällt werden, sind die beschädigten oder zerstörten Fledermausquartiere durch die fachgerechte Montage von:

- je einem selbstreinigenden Sommerkasten 2FFH (Fa. Schwegler o. ä.) pro Baum

zu ersetzen. Die Arbeiten sind durch nachweislich fachkundiges Personal durchzuführen.

3.5 Sonstige Maßnahmen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen sind zum Schutz der Insekten nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie Natriumdampf- oder LED-Lampen einzusetzen.

Die Beleuchtungsanlagen dürfen nicht im direkten Umfeld von Fledermausquartieren installiert werden. Die Leuchtkörper müssen nach unten abstrahlen.

Die nebenstehenden Anregungen werden in den Text (Teil B) übernommen.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch 4. | Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege | Schreiben vom 08.09.2016 | Posteingang am 08.09.2016 | Lfd. Seite 48

STELLUNGNAHME

Prüfprotokoll (Bauleitplanungen)

Bearbeiter: Dr. Christine Richter

Abnahme artenschutzrechtlicher Auseinandersetzungen

Az (UNB): 6712AS004_16

Planung: Bebauungsplan Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“ in Brinckmansdorf

Planungsträger: Hansestadt Rostock

Artenschutzrechtliche Auseinandersetzung vom: 16.03.2016

Verfasser Artenschutzbeitrag: Büro für ökologische Studien (Dr. Norbert Brielmann)

1. Datenbasis, Vollständigkeit und Prüffähigkeit

Artenschutzrechtliche Auseinandersetzung				Prüfrelevante Unvollständigkeit der vorgelegten Unterlagen / Ermittlungen ...		
Artengruppe	Relevanz- prüfung	Potential- ab- schätzung	Erfassung/ Kartierung	Nicht betrachtete Arten oder Artengruppen	... wegen der Behörde vorliegenden Erkenntnissen zu tatsächlichen Vorkommen	... wegen der Behörde vorliegenden Erkenntnissen zu potentiellen Vorkommen
Zutreffendes ankreuzen						
Vögel			X			
Säugetiere	X					
(Fledermäuse)			X			
Reptilien	X					
Amphibien	X					
Fische	X					
Schmetterlinge	X					
Käfer	X					
Libellen	X					
Weichtiere	X					
Pflanzen	X					

☒ Die vorgelegte Auseinandersetzung war prüffähig. (weiter mit 2.)

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



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch 4. | Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege | Schreiben vom 08.09.2016 | Posteingang am 08.09.2016 | Lfd. Seite 49

STELLUNGNAHME

2. Behördliche Prüfung und Abgleich mit dem vorliegenden Erkenntnisstand

Folgende Mängel wurden vor dem Hintergrund des in der zuständigen Behörde vorliegenden Erkenntnisstandes festgestellt:

Lfd. Nr.	Verbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, Nr.:	Arten / Artengruppe	Prüfung des Vorliegens der Verbotstatbestände sowie der Eignung der CEF- und Vermeidungsmaßnahmen

Im Übrigen sind keine inhaltlichen oder rechtlichen Mängel erkennbar. (weiter mit 3.)

3. Prüfergebnis (zutreffendes ankreuzen)

Die Prüfung der vorgelegten artenschutzrechtliche Auseinandersetzung sowie der Abgleich mit dem der zuständigen Behörde vorliegenden Erkenntnisstand hat folgendes Ergebnis:

- 3.1. ☐ Die vorgelegte artenschutzrechtliche Auseinandersetzung war nicht prüffähig. Die unter 1. genannten prüfrelevanten Unvollständigkeiten sind abzuarbeiten und die artenschutzrechtliche Auseinandersetzung erneut vorzulegen. (weiter mit 4.1.)
- 3.2. ☐ Die Planung führt bei Realisierung der einzelnen Vorhaben voraussichtlich nicht zum Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (weiter mit 4.2.)
- 3.3. ☒ Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann durch geeignete Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen auf Planungsebene ausgeschlossen werden. (weiter mit 4.3.)
- 3.4. ☐ Für folgende mit der Planung verbundenen Maßnahmen kann laut Erkenntnisstand der Behörde auch unter Berücksichtigung der in der artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht sicher ausgeschlossen werden.

Lfd. Nr. gemäß Nr. 2	Begründung



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch 4.	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Schreiben vom 08.09.2016	Posteingang am 08.09.2016	Lfd. Seite 50
---------	--	--------------------------	---------------------------	---------------

STELLUNGNAHME

Für den Planungsträger bestehen folgende Möglichkeiten:

- a) ☐ Überarbeitung des Maßnahmekonzeptes und Durchführung vollständig geeigneter Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen (erneute Prüfung der artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung)
- b) ☐ Beantragung der Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung mit Nachweis des Vorliegens der Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG (weiter mit 4.4.)

- 3.5 ☐ (nur bei Planungen, deren Vorhaben weitere Planungs- oder Genehmigungsschritte mit obligatorischer artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung erfordern) Abschluss der artenschutzrechtlichen Prüfung unter Beachtung dieses Prüfergebnisses im Rahmen anschließender Verfahrensschritte, z.B. Bebauungsplan, Vorhabengenehmigung (erneute Prüfung der artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung)

Hinweis zu den Möglichkeiten des Planungsträgers:

Soweit die Prognose des Eintretens der Verbotstatbestände auf einer Potentialabschätzung beruht, besteht zwar artenschutzrechtlich die Möglichkeit, vor Durchführung der konfliktartigen Maßnahme selbst die konkrete Erfassung nachzuholen. Die zur Planrechtfertigung erforderliche Rechtssicherheit über die Vollzugsfähigkeit der Planung ist damit zum Erlasszeitpunkt jedoch nicht gegeben.

4. Verfahrensfolgen

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

5. Ergänzend erforderliche Auflagen für die Festsetzung der Planung

Lfd.Nr. gemäß Nr. 2	Auflage	Begründung



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch 4.	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Schreiben vom 08.09.2016	Posteingang am 08.09.2016	Lfd. Seite 51
---------	--	--------------------------	---------------------------	---------------

STELLUNGNAHME

6. Hinweise

Brutvögel:

Eingriffe in Gehölzbestände sind in Hinblick auf die Brutvögel nur innerhalb des Zeitraums vom 1. Dezember bis zum 31. Januar zulässig.

Alternativ ist es möglich, dass die Arbeiten innerhalb dieses Zeitraumes begonnen werden und entweder ohne Unterbrechung fortgeführt werden oder dazu führen, dass die beanspruchten Bruthabitate für die Vogelarten nicht mehr nutzbar sind.

Sollte der Eingriff außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich sein, kann in Absprache mit der UNB eine Überprüfung der Brutplatz- und Fledermausquartiersituation unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignetes Fachpersonal im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung erfolgen.

Fledermäuse:

Abbrucharbeiten an den Gebäuden sind nur innerhalb des Zeitraums von Mitte bis Ende April oder von Anfang September bis Mitte Oktober zulässig.

Alternativ ist es möglich, dass im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung eine Kontrolle möglicher Quartierstrukturen und die Bergung sowie Versorgung aufgefundenen Tiere vor Beginn bzw. im Verlauf des Eingriffs vorgenommen wird.

Es müssen vor dem Abbruch alle potentiell möglichen und leicht demontierbaren potenziellen Quartierbereiche (Holzverschalungen, Bleche, Verkleidungen, Dachplatten etc) durch fachkundiges Personal einer ökologischen Baubegleitung entfernt werden, um eine Verletzung bzw. Tötung der Tiere zu vermeiden.

Ersatz des beschädigten oder zerstörten Fledermausquartiers an/in Gebäude durch die fachgerechte Montage eines Fledermaus-Universal-Sommerquartiers 1FTH (Fa. Schwegler o.ä.).

Das Fällen von Baumquartier-Bäumen ist nur innerhalb des Zeitraums vom 1. Dezember bis zum 31. Januar zulässig, wobei eine ökologische Baubegleitung zur vorherigen Überprüfung der Fledermausquartiere in den zu fallenden Bäumen in Abstimmung mit der UNB erforderlich ist. Bei positivem Befund sind die Quartiere durch fachkundiges Personal zu entnehmen und zu versorgen. Gegebenenfalls sind die Baumquartiere segmentweise abzutragen.

Ersatz des beschädigten oder zerstörten Fledermausquartiers im Quartierbaum SQ2 (sollte dieser gefällt werden), durch die fachgerechte Montage von:

- drei selbstreinigenden Sommerkästen 2FFH (Fa. Schwegler o.ä.)
- einem Winterkasten 1FW (Fa. Schwegler o.ä.).

Ersatz der beschädigten oder zerstörten Fledermausquartiers in den potentiell besetzten (potQB 1 bis potQB 3) oder weiteren Baumquartieren durch die fachgerechte Montage von:

- je ein selbstreinigenden Sommerkasten 2FFH (Fa. Schwegler o.ä.) pro Baum.

Die Arbeiten sind durch nachweislich fachkundiges Personal durchzuführen. Weitere Informationen zur Montage der Fledermausquartierkästen befinden sich im Artenschutzfachbeitrag auf Seite 24.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch 4. | Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege | Schreiben vom 08.09.2016 | Posteingang am 08.09.2016 | Lfd. Seite 52

STELLUNGNAHME

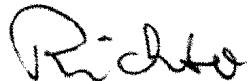

Beleuchtung:

Bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen sind zum Schutz der Insekten nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie Natriumdampf- oder LED-Lampen einzusetzen.

Die Beleuchtungsanlagen dürfen nicht im direkten Umfeld von Fledermausquartieren installiert werden. Die Leuchtkörper müssen nach unten abstrahlen.

Rostock, den 05.04.2016

Hansestadt Rostock
Amt für Stadtgrün, Naturschutz
und Landschaftspflege
Am Westfriedhof 2
18059 Rostock


Bearbeiter: Dr. C. Richter

z.K. Stefan Hlawka



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

5. Amt für Umweltschutz Schreiben vom 19.08.2016 Posteingang am 18.08..2016 Lfd. Seite 53

STELLUNGNAHME

ABWÄGUNG

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft - Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
Ausgedruckt am 7. September 2016, 10:32

Nr.: 1001	Angaben zur Stellungnahme
eingereicht am:	Verfahrensschritt:
	Beteiligung TöB
19.08.2016	Einreicher/TöB: Amt für Umweltschutz
	Name: Bianca Schuster
	Abteilung: Immissionsschutz, Klimaschutz und Umweltplanung
	Dokument: Begründung
	Absatz: 3. Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf

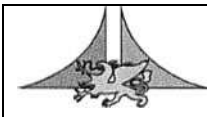
Stellungnahme

Abwägung/ Empfehlung

Im Satz "Mit dem beschleunigten Verfahren wird eine deutliche Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung ermöglicht, insbesondere durch eine Begünstigung hinsichtlich des teilweise überschießenden Umgangs mit der Umweltprüfung und der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung." sind die Wörter "teilweise überschießenden" zu streichen. Der Satz kann unseres Erachtens auch ohne diese wertenden Begriffe auskommen.

k.A.

Der nebenstehenden Anregung wird nachgekommen und die Begründung entsprechend angepasst.

	<p style="text-align: center;"> HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Huerbaasweg" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS </p>			
6.	Amt für Verkehrsanlagen, SG Verkehrsbehördliche Aufgaben			Lfd. Seite 54
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
		<div>xxx</div>		



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

7. Amt für Verkehrsanlagen, Abt. Verkehrsplanung- und -förderung Schreiben vom 31.08.2016 Posteingang am 05.09.2016 Lfd. Seite 55

STELLUNGNAHME

ABWÄGUNG

von: 66

31. August 2016
Sachb.: Frau Ute Dudek
☎/☎ 381-6682 / -6906
✉ ute.dudek@rostock.de
Gz.: 66.11/

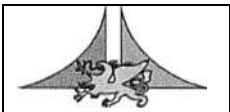
an: 61

B-Plan Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange zum Entwurf
- Stellungnahme -

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Wald, Geh- und Wirtschaftsweg ist in der Planzeichnung und in der Begründung nur als Wald- und Wirtschaftsweg zu bezeichnen, um ihn deutlicher von einem öffentlichen Gehweg zu unterscheiden (siehe auch SN von 66.1 vom 08.03.2016).



Heiko Tiburtius

Der Anregung wird gefolgt und die entsprechenden redaktionellen Änderungen in der Begründung und im Plan vorgenommen.

	HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Huerbaasweg" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
8.	Amt für Verkehrsanlagen, Abt. Komplexe Erschließung/Genehmigungen	Schreiben vom 31.08.2016	Posteingang am 05.09.2016	Lfd. Seite 56
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
		xxx		



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

9.	Bauamt Abteilung Bauordnung	Schreiben vom 18.08.2016	Posteingang am 26.08.2016	Lfd. Seite 57
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>von: 60.1 18.08.2016 Sachb.: Frau Wolter 0381 381 6352/ 0381 381 6903 über: 60 karen.wolter@rostock.de Gz. 60.131/63.40 an: 61 Aktenzeichen: 02720-16 Vorhaben: Anforderung Stellungnahme zum Entwurf des B-Plans Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg", Arbeitsstand 14.03.2016 Bauort: Gemarkung: Flur: Flurstück: <u>hier: Ihr Schreiben vom 26.07.2016, Ihr Zeichen 61.32</u> Stellungnahme: Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen möchten wir folgende Hinweise geben:</p> <p>1. Die Bezeichnung der aktuellen Fassung der LBauO M-V bedarf einer erneuten geringfügigen Korrektur. Die korrekte Bezeichnung ist:</p> <p>Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344, 2016 S. 28), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVObI. M-V S. 590, 2016 S. 20)</p> <p>2. Im Teil B des B-Planes sollte der Hinweis auf die Unzulässigkeit von Ferienwohnungen aufgenommen werden.</p> <p> Renée Schäfer</p>		<p>Der Hinweis zur Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern wird aufgegriffen.</p> <p>Nun wird die 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), als Grundlage der Planung übernommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis auf die Unzulässigkeit von Ferienwohnungen in einem allgemeinen Wohngebiet kann aufgenommen werden.</p>		



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

10.

Bauamt Abteilung Bauverwaltung und Wohnungswesen

Schreiben vom 22.08.2016

Posteingang am 26.08.2016

Lfd. Seite 58

STELLUNGNAHME

von: 60.2

22.08.2016
Sachb. Frau Immig
Tel. – 6034
Gz. 60.23/60.31

über: 60

an: 61

B-Plan Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2
BauGB

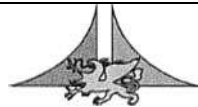
Zu dem vorliegenden Entwurf gibt es keine weiteren Hinweise.

Das Wohngebiet ist durch die vorhandenen Straßen Hürbaasweg und Tessiner Straße
ausreichend erschlossen, Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, der Abschluss
eines Städtebaulichen Vertrages wird hier nicht notwendig sein.


Ulrike Wilke

ABWÄGUNG

Die Begründung wird im angeregten Sinne aktualisiert.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

11.	Brandschutz und Rettungsamt	Schreiben vom 04.08.2016	Posteingang am 08.08.2016	Lfd. Seite 59
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>von: 37.51-1</p> <p>an: 61.31 Herr Hortig-Delaunay</p> <p style="text-align: right;">04.08.2016 Sachb. Herr Konarski, ☎ -6731547 Gz.37.51-1 /Az.37.31.04 Az.: g-224ko2016</p> <p>Brandschutztechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“</p> <p>Nach <u>Einsichtnahme</u> in die eingereichten Unterlagen, wie z.B. Grundrisse, Schnitte und Ansichten, wird auf Grundlage des § 27 BauPrüfVO M-V und § 20 (1) BrSchG M-V zur o.g. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 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,- Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden,- Brandmeldeanlagen,- Alarmierungsanlagen für in Objekten befindliche Personen- betriebliche Maßnahmen der Brandverhütung und Brandbekämpfung sowie zur Rettung von Menschen und Tieren, wie z.B. Hausfeuerwehr, Brandschutzordnung, Alarmordnung, Feuerschutzübungen, <p>wie folgt Stellung genommen.</p> <p>1. Hinweis</p> <p>1.1 Auf Grund der detaillierten Ausführungen zum abwehrenden Brandschutz unter Pkt. 3.5.2 in der Begründung zum Entwurf des B-Planes Nr. 12.W.174 vom 14.03.2016 ergeben sich keine weiterführenden Anforderungen .</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p><i>Frank Konarski</i></p> <p>Frank Konarski</p> <p>Anlage Auszug aus Geoport mit dem Hydrant Fb 12076</p>		<p>Das Ausbleiben weiterführender Anforderungen wird zur Kenntnis genommen. Der mitgereichte Plan mit der Lage des Unterflurhydranten wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.</p>		



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Huerbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch 11.

Brandschutz und Rettungsamt

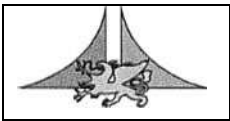
Schreiben vom 04.08.2016

Posteingang am 08.08.2016

Lfd. Seite 60

STELLUNGNAHME



	<p style="text-align: center;"> HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS </p>			
12.	BUND			Lfd. Seite 61
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
		<div>xxx</div>		



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

13.	Deutsche Telekom Technik GmbH	Schreiben vom 08.08.2016	Posteingang am 18.08.2016	Lfd. Seite 62
-----	-------------------------------	--------------------------	---------------------------	---------------

STELLUNGNAHME

ABWÄGUNG



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
01059 Dresden

Hansestadt Rostock
18050 Rostock

IHRE REFERENZEN 61.32 / Amt für Stadtentwicklung / Herr Hortig-Delaunay / 26.07.2016
UNSER ZEICHEN 240402-2016 / PTI 23 / PPB2
ANSPRECHPARTNER Michael Höhn
TELEFONNUMMER +49 30 835379492
DATUM 08.08.2016
BETRIFFT Rostock, Bebauungsplan Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“

Sehr geehrter Herr Hortig-Delaunay, sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. g. Planung haben wir keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken. Im Planungsbereich befinden sich bereits Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe Lageplan), die der Versorgung der ehemaligen Kaufhalle dienen. Diese Anlagen befinden sich noch im aktiven Betriebszustand und müssen deshalb vor dem Abriss des Altgebäudes durch Mitarbeiter der Telekom fachgerecht zurückgebaut werden. Dieser Rückbau kann telefonisch unter 0800-3301903 beim Bauherrensenservice der Telekom beauftragt werden.

Ebenfalls unter dieser Rufnummer kann eine Neuversorgung der entstehenden Wohnbebauung mit Telekommunikationsinfrastruktur in Auftrag gegeben werden

Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien im Betrachtungsgebiet ist zurzeit nicht geplant.

Wir werden zu gegebener Zeit zu der noch entstehenden Infrastruktur im Bebauungsplan detaillierte Stellungnahmen abgeben.

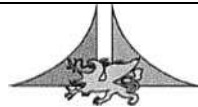
Mit freundlichen Grüßen

i. A. 

Michael Höhn

Anlagen: 1 Lageplan

Der Hinweis auf die vorhandenen Telekommunikationsanlagen wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

14.	E.DIS AG, Regionalbereich Nordmecklenburg	Schreiben vom 30.08.2016	Posteingang am 02.09.2016	Lfd. Seite 63
-----	---	--------------------------	---------------------------	---------------

STELLUNGNAHME

ABWÄGUNG

e.dis

E.DIS AG · Langewahler Straße 60 · 15517 Fürstenwalde/Spree

Hansestadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und
Wirtschaft
Herrn Hortig-Delaunay
Neuer Markt
18055 Rostock

Neubukow, 30. August 2016

B-Plan Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
Ihr Schreiben vom 26. Juli 2016
Reg.-Nr.: Plu/16/32

E.DIS AG
Regionalbereich
Mecklenburg-Vorpommern
Betrieb Verteilnetze
Ostseeküste
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow
www.e-dis.de

Postanschrift
Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow

Karl-Heinz Schurr
T 038294 75-241
T 038294 75-206
karl-heinz.schurr
@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-0-Schu

Schr geehrter Herr Hortig-Delaunay,

gegen die o.g. Planung bestehen unsererseits keine Bedenken.

In der Anlage übersenden wir Ihnen Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.

Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch Herrn Dahnke Tel.-Nr.: 0 381 382-4332 erfolgen muss.

Sollte eine Umverlegung von Anlagen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

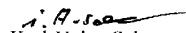
Mit freundlichen Grüßen

E.DIS AG

Mario Bauschat

Anlage:

Lageplan 3315-5996D34 vom 04.08.2016


Karl-Heinz Schurr

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Sie werden zur Vervollständigung der Begründung herangezogen.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

15.	EURAWASSER NORD GmbH	Schreiben vom 02.09.2016	Posteingang am 02.09.2016	Lfd. Seite 64
-----	----------------------	--------------------------	---------------------------	---------------

STELLUNGNAHME

ABWÄGUNG

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft - Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
Ausgedruckt am 2. September 2016, 11:05

Nr.: 1008	Angaben zur Stellungnahme	
erstellt am:	Verfasser	Veronika Piwko
02.09.2016	TöB:	EURAWASSER Nord GmbH
eingereicht am:	Abteilung:	Keine Abteilung
02.09.2016	Dokument:	Begründung
	Absatz:	2.5. Technische Infrastruktur
	Datei:	Bestand Wasser und Kanal.pdf

Den Planzielen geben wir unsere Zustimmung. Nachfolgende Hinweise sind zu beachten:

Das Grundstück Flur 1, Flurstück 26/21, Gemarkung Kassebohm wird von öffentlichen Leitungen gequert, die nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gesichert sind. Die Schutzstreifenbreite beträgt 6 m. Zu Gunsten des

Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes ist im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen. Dem Versorgungsträger ist hiermit das Recht eingeräumt, auf der Fläche des Schutzstreifens die Leitung/Zubehör zu betreiben, zu unterhalten, instand zu setzen und zu erneuern und das Grundstück zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Anlagen auf eigene Gefahr jederzeit im erforderlichen Umfang zu betreten und bei Notwendigkeit zu befahren. Während des Bestehens der Leitung dürfen weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden, vorgenommen werden.

Der Hinweis auf die gemäß Sachenrechtsbereinigungsgesetz gesicherten öffentlichen Leitungen und ihren Schutzstreifen werden in die Planzeichnung entsprechend aufgenommen.

Die weiteren Hinweise werden zur Vervollständigung der Begründung herangezogen.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch 15.	EURAWASSER NORD GmbH	Schreiben vom 02.09.2016	Posteingang am 02.09.2016	Lfd. Seite 65
----------	----------------------	--------------------------	---------------------------	---------------

STELLUNGNAHME

Die versorgungsmäßige Erschließung der neuen Wohnbebauung erfolgt mit Trink- und Schmutzwasser über die Leitungssysteme im Hürbaasweg. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zu versickern. Ist keine Versickerung möglich, ist dieses in einem Baugrundgutachten nachzuweisen.

Die Bestandsunterlagen der öffentlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes fügen wir als Anlage bei. Zum Anschluss der geplanten Wohnbebauung ist bei EURAWASSER Nord GmbH der entsprechende Antrag auf Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und die öffentliche Abwasseranlage einzureichen.

Mit der Neubebauung des Grundstückes ist eine Waldumwandlung geplant. Vor Beginn der Rodung ist eine aktuelle Auskunft über die Lage der auf dem Grundstück liegenden öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen einzuholen.

Die Flächen der gesicherten Leitungen sind im Bebauungsplan entsprechend zu kennzeichnen.

Über die Trinkwasserleitung im Hürbaasweg kann Löschwasser von 48 m³/h - über einen Zeitraum von 2 Stunden - bereitgestellt werden.

ABWÄGUNG

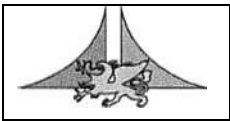
Die Hinweise zur Versorgung mit Trink- und Schmutzwasser, zur Niederschlagswasserableitung werden in die Begründung ausgenommen.

Ebenso die entsprechenden Modalitäten zum Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasseranlagen.

Auch der Hinweis auf die Lagebestimmung der Ver- und Entsorgungsanlagen im Zuge der Waldumwandlung wird in die Begründung übernommen.

In die Planzeichnung wird die Lage gesicherter Leitungen wie bereits oben dargelegt aufgenommen.

Die Mitteilung der Möglichkeit zur Löschwasserbereitstellung wird zur Kenntnis genommen und ebenfalls in die Begründung aufgenommen.

	<p style="text-align: center;"> HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg" ABWÄGUNG- UND SATZUNGSBESCHLUSS </p>			
16.	Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt			Lfd. Seite 66
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
		<div>xxx</div>		



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

17.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG)

Schreiben vom 23.08.2016

Posteingang am 23.08.2016

Lfd. Seite 67

STELLUNGNAHME

Von: <Kathrin.Fleisch@lung.mv-regierung.de>
An: <thorsten.hortig-delaunay@rostock.de>
Datum: 23.08.2016 15:51
Betreff: S16365, B-Plan Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg", Rostock

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Mit freundlichen Grüßen

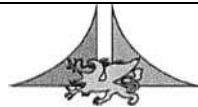
i. A.

K. Fleisch

Allgemeine Abteilung
Dez. Justitiariat, Personal-, Haushalts- und Förderangelegenheiten Tel. 03843/777-117 Fax:
03843/777-9117 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern - Güstrow

ABWÄGUNG

Die Mitteilung, dass keine Stellungnahme abgegeben wird, wird zur Kenntnis genommen.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

18.

Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Billenhagen

Schreiben vom 01.08.2016

Posteingang am 03.08.2016

Lfd. Seite 68

STELLUNGNAHME



Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand



Forstamt Billenhagen

Forstamt Billenhagen • Billenhagen 3 • 18182 Blankenhagen

Hansestadt Rostock
Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und
Wirtschaft

Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Bearbeitet von: Herr Kilian

Telefon: 0 3 82 24/ 44 78-0
Fax: 0 3 82 24/ 44 7 89
e-mail: burkhard.kilian@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7442.3/FoA 21
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Billenhagen, den 1. August 2016

**Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 12.W.174 „Wohnen am
Hürbaasweg“, der Hansestadt Rostock**
-Ihr Schreiben vom 26.07.2016

Sehr geehrte Frau Fritsche,
zum o.g. Aufstellungsverfahren gebe ich nachfolgende Stellungnahme ab. Die
vorgelegten Antragsunterlagen wurden hinsichtlich Waldbetroffenheit zum
Landeswaldgesetz (LWaldG M-V)¹ geprüft.

Vorhabenbeschreibung

Die Hansestadt Rostock führt derzeit ein B-Planaufstellungsverfahren „Wohnen am
Hürbaasweg“ durch. Ziel der Planungen soll sein, die im wirksamen
Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock eine für Wohnen vorgesehene Fläche
verbindlich zu sichern und mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die erforderliche
Planungssicherheit zu schaffen.

ABWÄGUNG

Die dargelegten Planungsziele werden bestätigt.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch 18. Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Billenhagen Schreiben vom 01.08.2016 Posteingang am 03.08.2016 Lfd. Seite 69

STELLUNGNAHME

Waldbetroffenheit (s. Anlage)

Im Geltungsbereich ist Waldfläche in einem geschätzten Volumen von 0,4 ha betroffen. Es handelt sich vorwiegend um Wald aus verschiedenen Laubbaumarten, vorwiegend Rotbuche in einem geschätzten Alter von 100-130 Jahren.

Zur Umsetzung dieses Vorhabens ist eine Waldumwandlung im Sinne des § 15 Abs. 1 LWaldG M-V erforderlich und bedarf gemäß § 15 Abs. 1 LWaldG M-V der Genehmigung der unteren Forstbehörde.

Gemäß § 15 Absatz 5 Satz 1 LWaldG ist der Antragsteller verpflichtet, die nachteiligen Folgen einer Umwandlung auszugleichen. Regelmäßig erfolgt dieser Ausgleich durch die Durchführung einer Ersatzaufforstung, die der Antragsteller auf seine Kosten zu veranlassen hat. Ein entsprechender Antrag an das für Sie zuständige Forstamt Billenhagen ist entsprechend zu stellen.

Ihr Antrag soll sowohl die Erstellung einer Waldbilanz mit Kartendarstellung der betroffenen Fläche, d. h. Erfassung, Bilanzierung und Beschreibung der umzuwandelnden Waldfläche als auch die dafür vorgesehene Kompensationsmaßnahme (Ersatzaufforstungsfläche) enthalten.

Waldbilanz (s. Anlage)

Gemarkung Kassebohm, Flur 1, Flurstücke 26/21, 26/32, 33/3, 33/7 und 33/8 mit einer Flächengröße von **0,4 ha (Schätzquadrat GAIA M-V)**.

Zuständige Genehmigungsbehörde für die notwendige Waldumwandlung ist die Landesforst M-V, Forstamt Billenhagen. Die vorgenommene Waldumwandlung und deren Kompensation werden anhand des neuen Berechnungsmodells der Landesforst M-V bewertet. Dabei werden die Waldfunktionen sowohl des umzuwandelnden Waldes bewertet und das notwendige Kompensationsverhältnis ermittelt. Die Ermittlung nach dem Berechnungsmodell ergab eine Kompensationsfläche (Ersatzaufforstung) von **0,66 ha**.

Die Umwandlungsfläche für das vorgesehene Bau Feld auf die Flurstücke 26/32, 33/3, 33/7 und 33/8 zu erweitern, ist auf Grund des einzuhaltenden Waldabstandes notwendig (s. Anlage – gelb schraffiert). Des Weiteren wird durch die Zerschneidungswirkung der nördlich der Erschließungsweges verbleibenden (kleinen) Waldfläche die Waldeigenschaft in Frage gestellt und ist demzufolge in die Waldumwandlungsfläche mit einzubeziehen.

ABWÄGUNG

Der entsprechende Antrag auf Waldumwandlung wird an das Forstamt Billenhagen zu gegebener Zeit gestellt.

In dem Antrag werden die erforderlichen Angaben gemacht.

Die anhand des neuen Berechnungsmodells der Landesforst ermittelte Fläche für die Ersatzaufforstung wird zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan waren nur die Umwandlungsflächen innerhalb des Geltungsbereichs gekennzeichnet worden.
Der entsprechende Antrag wird die genannten Flächen enthalten.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch 18. Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Billenhagen Schreiben vom 01.08.2016 Posteingang am 03.08.2016 Lfd. Seite 70

STELLUNGNAHME

Kompensation

Bei Umwandlung von Wald in eine andere Nutzung ist gemäß § 15 Abs. 5 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) die Aufforstung und Pflege einer anderen Fläche, die nicht Wald ist und die der umgewandelten Fläche nach Größe, Lage, Beschaffenheit und künftiger Funktion gleichwertig werden kann, gefordert.

Die Berechnung hat letztendlich vorerst ein Kompensationserfordernis von 1:1,6 ergeben. Das Vorhaben stellt einen genehmigungspflichtigen Eingriff nach § 14 BNatSchG² i.V.m. § 12 NatSchAG M-V³ dar.

Die begehrte Genehmigung wird vorbehaltlich der notwendigen Änderung an der Waldumwandlungsfläche und der Zustimmung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht (§ 15a LWaldG M-V) gestellt.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

Dr. Bernhard von Finckenstein
Forstamtsleiter

² Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist

³ Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36)

ABWÄGUNG

Die Berechnung des Kompensationserfordernisses und die Inaussichtstellung der Waldumwandlungsgenehmigung vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNG- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch 18.

Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Billenhagen

Schreiben vom 01.08.2016

Posteingang am 03.08.2016

Lfd. Seite 71

STELLUNGNAHME

ABWÄGUNG

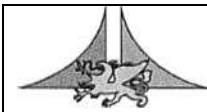



Anhand der mitgereichten Karte werden die Unterlagen zum Antrag auf Waldumwandlung entsprechend ausgeführt.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Huerbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

19.	Naturschutzbund Deutschland e.V. Landesverband M-V	Schreiben vom 23.09.2016	Posteingang am 23.09.2016	Lfd. Seite 72
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>>>> NABU MM <info@NABU-Mittleres-Mecklenburg.de> 22.09.2016 12:01 >>></p> <p>Sehr geehrte Frau Fritsche, sehr geehrter Herr Hortig-Delaunay,</p> <p>mit Dank für die Übermittlung der Unterlagen zu o.g. Verfahren teilen wir Ihnen mit, dass sich der NABU RV "Mittleres Mecklenburg" e.V. im Namen und Auftrag des NABU LV Mecklenburg-Vorpommern e.V. am Verfahren beteiligt und beigefügte Stellungnahme abgibt.</p> <p>Leider war es uns aufgrund unserer im Ehrenamt knapp zur Verfügung stehender Zeit nicht möglich fristgerecht diese Stellungnahme bei Ihnen einzureichen. Bitten aber um Berücksichtigung unserer Einlassungen. Wir möchten darauf hinweisen, dass wir uns gegen diese Waldumwidmung aussprechen, da der Wald mit seiner Funktionsvielfalt ein wichtiger Bestandteil des Grünsystems der Hansestadt Rostock darstellt. Besonders die innerstädtischen Grünflächen sind mit ihrer Funktion als Schallschutz und Luftreiniger essentiell zur Klimastabilisierung. Daneben dienen die Waldflächen als Nahrungsgebiet für die heimische Fauna und stellen für diese wichtige Fortpflanzungs- und Ruhestätten bereit.</p> <p>Eine Verkleinerung der Waldfläche bedeutet eine Verringerung der ökologischen Funktion und steht dem Allgemeinwohl der Rostocker Bürger und der hansestädtischen Natur entgegen.</p> <p>Wir möchten weiter am Verfahren beteiligt werden. Für Rückfragen und weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i. A. J. Rieger FÖJ-lerin</p>		<p>Die verspätete Abgabe der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Einwand zur beabsichtigten Waldumwandlung, hier zur Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und der innerstädtischen Entwicklung des dringend benötigten Wohnungsbaus, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die Erteilung der notwendigen Genehmigung der Waldumwandlung wurde durch die zuständige Forstbehörde gemäß des Landeswaldgesetzes M-V in Aussicht gestellt.</p> <p>Bei dem geringen Umfang der Waldumwandlung in Bezug auf die Größe des betroffenen Waldgebiets und des bestehenden Siedlungsdrucks im vorliegenden Fall, kann keine Beeinträchtigung der Funktionsvielfalt und des Grünsystems der Hansestadt Rostock nachvollzogen werden.</p> <p>Eine Funktion als Schallschutz ist im vorliegenden Fall auch nicht gegeben. Mit der beabsichtigten Waldumwandlung ist selbstverständlich ein entsprechender Ausgleich durch größere Neuanpflanzungen von Wald verbunden. Damit werden die Verluste bei der Luftreinigung und Klimatisierung mehr als ausgeglichen.</p> <p>Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Auswirkungen wurde in einem qualifizierten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag negative Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Festsetzungen ausgeschlossen. Eine Verringerung der ökologischen Funktion und eine Beeinträchtigung des Allgemeinwohls der Rostocker Bürger können nicht erkannt werden.</p> <p>Die weitere Beteiligung am Verfahren versteht sich von selbst. Allerdings ist mit der Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung dieser Stellungnahme kein weiterer Verfahrensschritt vorgesehen.</p>		

	<p style="text-align: center;"> HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS </p>			
20.	Ortsamt Mitte			Lfd. Seite 73
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
		<div>xxx</div>		

	<p style="text-align: center;">HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
21.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM)	Schreiben vom 26.08.2016	Posteingang am 01.09.2016	Lfd. Seite 74
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center;">Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg</p> <hr style="width: 20%; margin: 10px auto;"/> <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 Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: center;">   <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: 61.32/ Bearbeitet von: Frau Bulok Aktenzeichen: 12c-116/16 (bitte bei Schriftverkehr angeben)</p> <p>Rostock, 26. August 2016</p> </div> </div> <p>Bebauungsplan Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“ Ihr Schreiben vom 26.07.2016</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>Ver- und Entsorgungsleitungen sowie wasserwirtschaftliche Anlagen, die sich im Zuständigkeitsbereich unserer Behörde befinden, sind nicht betroffen. Das Gleiche gilt für Gewässer I. Ordnung.</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 sowie die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes zuständig.</p> <p>Naturschutzfachliche Belange, sowie die Prüfung der im Planungsgebiet ggf. gelegenen Altlastverdachtsflächen nehmen Sie bitte in eigener Zuständigkeit wahr.</p>		<p>Die Mitteilung zu wasserwirtschaftlichen Anlagen und Gewässern I. Ordnung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Umweltamt der Hansestadt Rostock wurde im vorliegenden Verfahren beteiligt. Entsprechende Anregungen zu Belangen des Bodenschutzes oder zu Altlastverdachtsflächen sind nicht vorgebracht worden.</p> <p>Die naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belange wurden durch das Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege der Hansestadt Rostock wahrgenommen. Die dortigen Hinweise wurden entsprechend berücksichtigt.</p>		



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch 21.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM)	Schreiben vom 26.08.2016	Posteingang am 01.09.2016	Lfd. Seite 75
----------	---	--------------------------	---------------------------	---------------

STELLUNGNAHME

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG² 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)³ sind zu beachten.

Sonstige von unserer Behörde zu vertretenden Belange sind nicht betroffen.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen. Eine E-Mail mit dem gleichen Inhalt wie dieses Schreiben geht Ihnen zur Erleichterung Ihrer Bearbeitung ebenfalls zu.

Mit freundlichen Grüßen

Herbert Blindzellner

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)

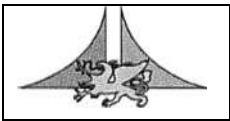
² Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

³ Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

ABWÄGUNG

Dr Hinweis auf Überschussböden und den Umgang mit ihnen wird in die Begründung aufgenommen.

Die Nichtbetroffenheit weiterer durch das Staatliche Amt wahrzunehmender Belange wird zur Kenntnis genommen.

	<p style="text-align: center;"> HANSESTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Huerbaasweg" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS </p>			
22.	Stadtforstamt			Lfd. Seite 76
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
		<div>xxx</div>		



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

23.	Stadtwerke Rostock AG	Schreiben vom 17.08.2016	Posteingang am 17.08.2016	Lfd. Seite 77
-----	-----------------------	--------------------------	---------------------------	---------------

STELLUNGNAHME

ABWÄGUNG

Stadtwerke Rostock AG - Postfach 15 11 33 - 18063 Rostock



Hansestadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und
Wirtschaft
Neuer Markt 3
18055 Rostock

Registrier-Nr.:	16_1409
Gültig bis:	18.02.2017
Telefon:	0381 805-1999
Fax:	0381 805-1998
E-Mail:	leitungsauskunft@swrag.de

Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen: Unsere Nachricht vom:



Datum

61.32/, 26.07.2016

LAP

805-1999

16.08.2016

**Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“ in
Rostock-Brinckmansdorf, Hürbaasweg**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Die beigegeführten 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°.

In dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Leitungsbestände:

- Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG
- Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hansestadt Rostock

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

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

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock
Aktiengesellschaft

U. Baum

U. Baum

Anlage

Die mitgeteilten Unterlagen zum Stromnetz, zum Gasnetz, zum Informationskabelnetz, zur Straßenbeleuchtung und zu Lichtsignalanlagen werden zur Kenntnis genommen und in der Folge geprüft.

Hinsichtlich anderer Leitungen wurden die einschlägigen Träger öffentlicher Belange ebenfalls am Verfahren beteiligt.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch 23. Stadtwerke Rostock AG Schreiben vom 17.08.2016 Posteingang am 17.08.2016 Lfd. Seite 78

STELLUNGNAHME

ABWÄGUNG

Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH · Postfach 15 10 27 · 18061 Rostock

Hansestadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung,
Stadtplanung und Wirtschaft
Neuer Markt 3
18055 Rostock



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
61.32/, 26.07.2016

Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom
SBB - Herr Gundlach

Datum
0381 805-1062 09.08.2016

**Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“ in Rostock-Brinckmansdorf, Hürbaasweg
unsere Reg.-Nr.: NG 16_1409
unser Schreiben ist gültig bis zum 18.02.2017**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Im genannten Bereich befinden sich Anlagen der öffentlichen Stromversorgung unseres Unternehmens.

Das vorhandene Hausanschlusskabel der ehemaligen Kaufhalle wird stillgelegt und kann nicht zur Stromversorgung der neu zu errichtenden Wohngebäude genutzt werden. Die Erschließung mit Strom wird mittels Straßenquerungen über den Hürbaasweg erfolgen, mit Anschluss an das im Gehweg bestehende Ortsnetz-kabel. Dies ist beim Bau der geplanten Verkehrsfläche zu berücksichtigen. Bitte beziehen Sie uns hierfür frühestmöglich in die Planungen mit ein.

Bitte beachten Sie:

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

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

Haben Sie Fragen? Dann wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter Herrn Gundlach (christopher.gundlach@swrng.de).

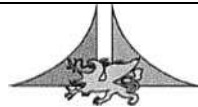
Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock
Netzgesellschaft mbH

Anlage

Die nebenstehenden Informationen zu dem vorhandenen Hausanschluss und den Versorgungsbedingungen für die neue Wohnbebauung werden zur Kenntnis genommen und zur Vervollständigung der Begründung herangezogen.

Die weiter mitgereichten Hinweise werden ebenfalls in die Begründung aufgenommen.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch 23. | Stadtwerke Rostock AG | Schreiben vom 17.08.2016 | Posteingang am 17.08.2016 | Lfd. Seite 79

STELLUNGNAHME

Stadtwerke Rostock AG - Postfach 15 11 33 - 18063 Rostock

Hansestadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Neuer Markt 3
18055 Rostock



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
61.32/, 26.07.2016

Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom
GB-hä/ro

☐ Datum
0381 805-1423 09.08.2016

**Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“ in Rostock-
Brinckmansdorf, Hürbaasweg
unsere Reg.-Nr.: G 16_1409
unser Schreiben ist gültig bis zum 18.02.2017**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorgelegten Bebauungsplan bestehen seitens der Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock AG keine Einwände.

Auf dem Grundstück liegt eine Gashausanschlussleitung. Vor Beginn der Baumaßnahmen bitte die Trennung durch den Eigentümer beauftragen.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock
Aktiengesellschaft

Anlage

ABWÄGUNG

Das Ausbleiben von Bedenken seitens der Hauptabteilung Gas wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf die Trennung des vorhandenen Hausanschlusses wird in die Begründung aufgenommen.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch 23. Stadtwerke Rostock AG Schreiben vom 17.08.2016 Posteingang am 17.08.2016 Lfd. Seite 80

STELLUNGNAHME

Stadtwerke Rostock AG - Postfach 15 11 33 - 18063 Rostock

Hansestadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Neuer Markt 3
18055 Rostock



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom

an

Datum

61.32/ 26.07.2016

Bl-stamann-ko

0381 805-1770 04.08.2016

**Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“ in
Rostock-Brinckmansdorf, Hürbaasweg
unsere Reg.-Nr.: B 16_1409
unser Schreiben ist gültig bis zum 18.02.2017**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Im genannten Bereich befinden sich informationstechnische Anlagen der Hauptabteilung Betriebsführung, es handelt sich um:

Fernmeldekabel

Bitte beachten Sie:

- Die Lagepläne beschreiben nur den Trassenverlauf und nicht die Tiefenangaben.
- Anlagen sind vereinzelt nicht durch Kabelwarnband markiert.
- Bitte setzen Sie Baumaschinen in Leitungsnähe (> 1,0 m) erst ein, wenn Sie die eindeutige Lage der Leitung festgestellt und eine Gefährdung ausgeschlossen haben.
- Arbeiten Sie in unmittelbarer Nähe der Leitung (< 0,5 m), ist Handschachtung erforderlich.
- Bei Änderung der geplanten Bauausführung holen Sie bitte eine neue Stellungnahme ein.

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

Bei Fragen wenden Sie sich an unsere Mitarbeiterin Frau Kowalke unter Telefon 0381 805-1718.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock
Aktiengesellschaft

Anlage

ABWÄGUNG

Der Hinweis auf das Vorhandensein von Fernmeldekabeln der Hauptabteilung Betriebsführung wird zur Kenntnis genommen.

Da die Kabel gemäß der mitgereichten Pläne im Bereich der Tessiner Straße liegen, wird davon ausgegangen dass es zu keinen Berührungspunkten kommen wird.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden keinerlei Straßenbaumaßnahmen vorbereitet.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch 23. Stadtwerke Rostock AG Schreiben vom 17.08.2016 Posteingang am 17.08.2016 Lfd. Seite 81

STELLUNGNAHME

ABWÄGUNG

Stadtwerke Rostock AG Postfach 15 11 33 18063 Rostock



Hansestadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Neuer Markt 3
18055 Rostock

Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen: Unsere Nachricht vom:



Datum:

61.32/, 26.07.2016

LAP-Frau Abel

805-1940

04.08.2016

**Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“ in Rostock-Brinckmansdorf, Hürbaasweg
unsere Reg.-Nr.: LS 16_1409**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Frau Luschas (Lichtsignalanlagen) 0381 381-6625

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

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock
Aktiengesellschaft

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung keine Beleuchtungsanlagen neu errichtet werden.

Die weiter mitgereichten Hinweise werden jedoch zur Information in die Begründung aufgenommen.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

24.

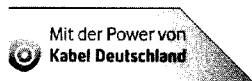
Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Schreiben vom 02.08.2016

Posteingang am 08.08.2016

Lfd. Seite 82

STELLUNGNAHME



Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Eckdrift 81 · 19061 Schwerin

Hansestadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung,
Stadtplanung und Wirtschaft
Neuer Markt 3

18055 Rostock

Kontakt: Planung Schwerin
Telefon: 0385/59266-0
Fax: 0385/59266-69
E-Mail: PlanungNE3Schwerin@kabeldeutschland.de
Datum: 8/2/2016

Rostock, Bebauungsplan Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg", Beteiligung der Behörden,
Stellungnahme Nr.: S40415; Ihre Referenzen: Zeichen: 61.32 Monika Fritsche

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 7/28/2016.

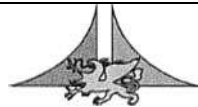
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Mit freundlichen Grüßen

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

ABWÄGUNG

Das Ausbleiben von Einwänden wird zur Kenntnis genommen.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

25.

Warnow-Wasser- und Abwasserverband

Schreiben vom 02.09.2016

Posteingang am 12.09.2016

Lfd. Seite 83

STELLUNGNAHME

ABWÄGUNG

Warnow-Wasser- und Abwasserverband

Wasser- und Bodenverband
Körperschaft des öffentlichen Rechts



Warnow-Wasser- u. Abwasserverband · 18069 Rostock · Carl-Hopp-Straße 1

**Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung
und Wirtschaft**
Neuer Markt 3

18055 Rostock

Bearbeiter: Herr Bräunlich
Tel.: 0381 / 80 72 - 264

Verbandsmitglieder:
Hansestadt Rostock
Zweckverband Wasser Abwasser Rostock-Land
Carl-Hopp-Straße 1
18069 Rostock

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

Rostock, 02.09.2016

Stellungnahme
zum B-Plan 12.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“ in der Hansestadt Rostock

Sehr geehrte Frau Fritsche,

seitens des Verbandes bestehen zum o. g. Vorhaben grundsätzlich keine Einwände.

Es gilt jedoch anzumerken, dass das B-Plangebiet im südlichen Drittel von einer grundbuchrechtlich gesicherten Schmutzwasserleitung DN 200 Stz (sh. Anlage) mit einem Schutzstreifen durchzogen wird. Bitte stellen Sie die Leitungstrasse grafisch dar und legen sie planungsrechtlich fest.

Im Einzelnen verweisen wir auf die separate Stellungnahme unserer Betreiberfirma EURAWASSER Nord GmbH.

Mit freundlichen Grüßen

Katja Gölke

i. V. Rainer Horn
i. A. Rainer Horn

Anlage GIS-Auszug

Das Ausbleiben von Bedenken wird zur Kenntnis genommen.

Die mitgeteilte Leitung und ihr Schutzstreifen werden in die Planzeichnung übernommen und damit planungsrechtlich gesichert.

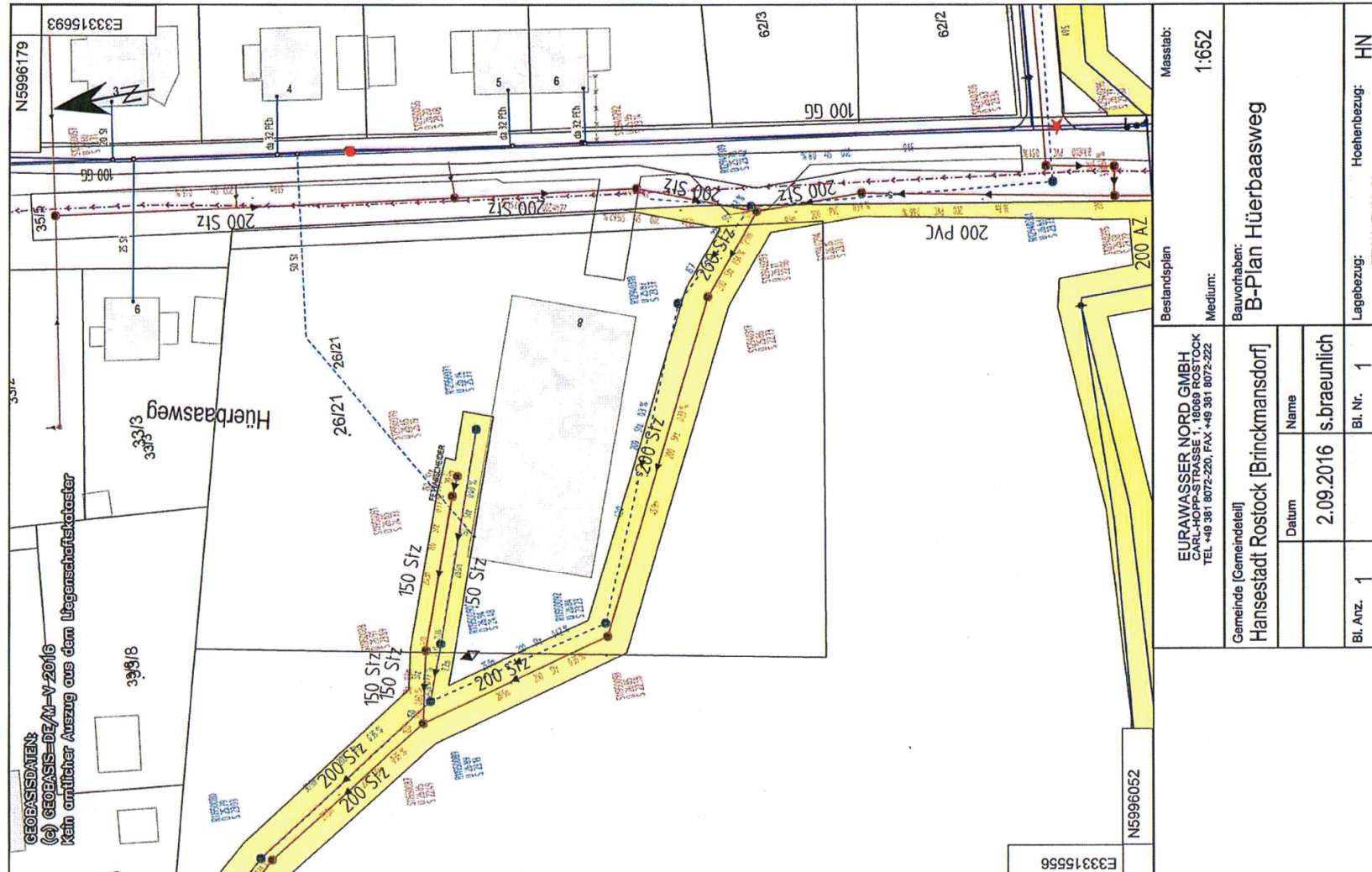
Die übereinstimmende Stellungnahme der EURAWASSER Nord GmbH würde in gleichem Sinne geprüft.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch 25. Warnow-Wasser- und Abwasserverband Schreiben vom 02.09.2016 Posteingang am 12.09.2016 Lfd. Seite 84

STELLUNGNAHME



Dieser Bestandsplan ist kein amtlicher Auszug aus dem Liegenschaftskataster und ausschließlich für Zwecke des Schutzes wasserwirtschaftlicher Anlagen zu verwenden. Vervielfältigung und Weitergabe sind nur im Rahmen dieses Zweckes zulässig. Jede andere Verwendung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde.



HANSESTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

26. Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow-Küste" Schreiben vom 02.08.2016 Posteingang am 05.08.2016 Lfd. Seite 85

STELLUNGNAHME

WASSER - UND BODENVERBAND

"Untere Warnow-Küste"

- Körperschaft des öffentlichen Rechts -

Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow-Küste"
Alt Bartelsdorfer Str. 18 a, 18146 Rostock



Hansestadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung
und Wirtschaft
Neuer Markt 3
18055 Rostock

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:

Rostock, 02. August 2016

Bearbeiter: D. Bartsch
☎ 0381 49 09 768
✉ bartsch@wbv-mv.de

BV: Bebauungsplan Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“
Stellungnahme 2016-090

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Plangebiet befinden sich keine Gewässer 2. Ordnung oder Anlagen des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Untere Warnow-Küste“. Bezüglich o. g. Bauvorhabens bestehen seitens des WBV keine Einwände oder Belange.

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Bartsch

Just
Geschäftsführerin

ABWÄGUNG

Das Ausbleiben von Einwänden oder Bedenken wird zur Kenntnis genommen.

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12.W.174 "Wohnen am Huerbaasweg"

PLANZEICHNUNG TEIL A



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 22. 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) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juni 2011 (BGBl. I S. 1510).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

TH Traufhöhe

FH Firsthöhe

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O Offene Bauweise

LD nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Wald- und Wirtschaftsweg

FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grundbuchrechtlich gesicherte Schmutzwasserleitung (DN 200/150 Stz) mit Schutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

LPB III Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB nach DIN 4109)

bestehende Waldflächen, die zur Umwandlung vorgesehen sind

Fledermausquartierbaum / Sommerquartier

Fledermausquartierbaum / potenzieller Quartierbaum

vorhandene Höhe nach HN

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

1 Nummer des Baugebiets

TEIL B TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Arten der Nutzung:

- Wohngebäude

- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

allgemein zulässig.

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind die Arten der Nutzung:

- nicht störende Handwerksbetriebe,

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.3 Die Arten der Nutzung

- Anlagen für Verwaltungen,

- Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.4 Höhe baulicher Anlagen

- Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der Dachhautoberkante.

- Firsthöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Oberkante des Daches.

2. Überbaubare Grundstücksfläche

- Die westliche Baugrenze des WA 1 darf durch Terrassen und Freizeite um bis zu 3m überschritten werden. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Artenschutz) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38, 39 und 44 BNatSchG

3.1 Eingriffe in Gehölzbestände sind in Hinblick auf die Brutvögel nur innerhalb des Zeitraums vom 1. Dezember bis zum 31. Januar zulässig.

Alternativ ist es möglich, dass die Arbeiten innerhalb dieses Zeitraums begonnen werden und entweder ohne Unterbrechung fortgeführt werden oder dazu führen, dass die beanspruchten Brutabitate für die Vögelarten nicht mehr nutzbar sind.

Sollte ein Eingriff außerhalb dieses Zeitraums erforderlich sein, kann in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde eine Überprüfung der Brutplatz- und Fledermausquartiersituation unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten und im Falle eines Negativnachweises eine Anpassung der Bauzeitenregelung durch geeignetes Fachpersonal im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung erfolgen.

Sind Bäume mit Baumquartieren von Fledermäusen durch die Fällungen betroffen, ist eine ökologische Baubegleitung zur vorherigen Überprüfung der Fledermausquartiere in den zu fällenden Bäumen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde erforderlich. Bei positivem Befund sind die Quartiere durch fachkundiges Personal zu entnehmen und zu versorgen. Gegebenenfalls sind Baumquartiere segmentweise abzutragen.

3.2 Abbrucharbeiten an den Gebäuden sind nur innerhalb des Zeitraums von Mitte bis Ende April oder von Anfang September bis Mitte Oktober zulässig.

Alternativ ist es möglich, dass im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung eine Kontrolle möglicher Quartierstrukturen und die Bergung sowie Versorgung aufgefundenen Tiere vor Beginn bzw. im Verlauf des Eingriffs vorgenommen wird. Zudem müssen vor dem Abbruch alle potenziell möglichen und leicht demontierbaren potenziellen Quartierbereiche (Holzverschalungen, Bleche, Verkleidungen, Dachplatten etc.) durch fachkundiges Personal im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung entfernt werden, um eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik möglichst zu vermeiden.

Beschädigte oder zerstörte Fledermausquartiere an/in Gebäuden sind durch die fachgerechte Montage eines Fledermaus-Universal-Sommerquartiers iFTH (Fa. Schwiegler o. a.) zu ersetzen.

Die Arbeiten sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde durchzuführen.

3.3 Sollte der gekennzeichnete Fledermausquartierbaum / Sommerquartier (SQ 2) gefällt werden, ist das beschädigte oder zerstörte Fledermausquartier durch die fachgerechte Montage von:

- drei selbstreinigenden Sommerkästen 2FFH (Fa. Schwiegler o. a.) sowie

- einem Winterkasten 1 FW (Fa. Schwiegler o. a.) zu ersetzen. Die Arbeiten sind durch nachweislich fachkundiges Personal durchzuführen.

3.4 Sollten die gekennzeichneten Fledermausquartiere / potenzielles Fledermausquartier (potQB 1 bis potQB 3) oder weitere Baumquartiere gefällt werden, sind die beschädigten oder zerstörten Fledermausquartiere durch die fachgerechte Montage von:

- je einem selbstreinigenden Sommerkasten 2FFH (Fa. Schwiegler o. a.) pro Baum zu ersetzen. Die Arbeiten sind durch nachweislich fachkundiges Personal durchzuführen.

3.5 Sonstige Maßnahmen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen sind zum Schutz der Insekten nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie Natriumdampf- oder LED-Lampen einzusetzen.

Die Beleuchtungsanlagen dürfen nicht im direkten Umfeld von Fledermausquartieren installiert werden. Die Leuchtkörper müssen nach unten abstrahlen.

4. Flächen für besondere Anlagen und 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 § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

4.1 Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind vorzugsweise an den von den Schallquellen (Tessiner Straße, Huerbaasweg) abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist, sind die zum Schlafen bestimmten Räume, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise (z.B. Lüftungsmöglichkeiten zu einer lüftungsgewandten Gebäudesseite) sichergestellt werden kann, im Lärmpegelbereich III mit schalldämmten regelbaren Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile zu berücksichtigen.

4.2 Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuliegen, dass die Außenfassaden von Aufenthaltsräumen je nach ihrer Nutzung den Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" entsprechen.

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1*

Lärmpegelbereich Maßgeblicher Außenlärmpegel Erforderliches resultierende Schalldämm-Maß des Außenbauteils R_{wa} [dB]

II 56 - 60 35 30 30

III 61 - 65 40 35 30

4.3 Für lärmabgewandte Gebäudesseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109-1* ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB vermindert werden.

4.4 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper bzw. andere bauliche Maßnahmen oder den Fortfall maßgeblicher Schallquellen vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 4.1 bis 4.2 abgewichen werden.

4.5 Durch Ausnutzung der Eigenabschirmung von Gebäuden oder andere abschirmende Maßnahmen sind ausreichend geschützte Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) mit Lärmbelastungen unterhalb 55 dB(A) am Tage bereitzustellen.

5. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V

5.1 Für die Dacheindeckungen aller Dächer dürfen weder Materialien mit grünen oder blauen Farbönen noch glänzende Oberflächen (Glasuren) verwendet werden. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

5.2 Ständige Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begründete bauliche Anlagen (z. B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abzuschirmen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

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

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

5.4 Soweit Einfriedungen erforderlich sind, dürfen sie an öffentlichen Flächen eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gehweg nicht übersteigen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

5.5 Abweichend von der Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Abloßbeiträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2006 im Städtischen Anzeiger, sind auch für Altenwohnungen 1-2 Stellplätze je Wohnung herzustellen und vorzuhalten.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

5.6 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften Nr. 5.1 zur Farbgebung der Dachmaterialien, Nr. 5.2 zur Gestaltung der ständigen Standorte für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter, Nr. 5.3 zum Verbot der Nutzung der Vorgärten als Arbeits- oder Lagerflächen, Nr. 5.4 zur zulässigen Höhe von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Flächen und der notwendigen Anzahl der notwendigen Stellplätze für Altenwohnungen dieser Satzung zuwiderhandelt. Dies kann mit einem Bußgeld bis zu 500.000 Euro belegt werden.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

6. Hinweise

Fundmunition

Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich nicht mit Kampfmitteln belastet. 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. Notigenfalls sind die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung des Plangebietes sind gebührend beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Altlastenverdacht

Bei aufretendem Altlastenverdacht ist das Umweltamt der Hansestadt Rostock zu informieren.

Bodendenkmälpflege

Beim Auffinden von archaischen Gegenständen oder auffälligen Bodenverfärbungen sind das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V und die untere Bodendenkmalpflegebehörde der Hansestadt Rostock zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind die Finder, der Leiter der Arbeiten und der Eigentümer.

(§ 11 DSchG M-V)

Verkehrssicherungsmaßnahmen des Stadforstamtes

Gegenstand des Hinweises ist u.a. die Übernahme der Kosten für Verkehrssicherungsmaßnahmen einschließlich der Baumschau, die nach Einschätzung des Stadforstamtes notwendig sind oder werden können, weil der Grundstückbesitzer den gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand für bauliche Anlagen (30 m) unterschreitet bzw. unterschreiten wird, für den das Stadforstamt verkehrsichtigungspflichtig ist.

Alle Kosten für die Verkehrssicherung, die auf dem Flurstück 26/32, Gemarkung Kassebohm, Flur 1, anfallen und zu Gunsten der Verkehrssicherheit auf dem Flurstück 26/21, Gemarkung Kassebohm, Flur 1, durchgeführt werden müssen, tragen die Eigentümer des Flurstücks 26/21, Gemarkung Kassebohm, Flur 1. Die Kostentragungspflicht besteht nicht, wenn die durchgeführten Maßnahmen aus fachlicher Sicht nicht für notwendig gehalten werden dürfen.

Bei Zahlungsverzug ist das Stadforstamt berechtigt, Zinsen in Höhe von jährlich 7 von Hundert über dem jeweiligen Basiszins gemäß § 247 BGB zu berechnen.

Die Verkehrssicherungsmaßnahmen werden entweder nach Festlegung des Stadforstamtes und vorheriger Information an den/die Grundstückbesitzer oder auf begründeten Wunsch eines Grundstückbesitzers durchgeführt.

Die Durchführung wird in der Regel durch das Stadforstamt veranlasst. Ausnahmen müssen schriftlich vereinbart werden.

Folgende Satzungen der Hansestadt Rostock sind zu beachten:

Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock, bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger.

Stellplatzsatzung

Es gilt die Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Abloßbeiträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2006 im Städtischen Anzeiger.

Die abweichende Bestimmung unter Punkt 5.5 ist zu beachten.

Grünflächengestaltungssatzung

Es gilt die Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken (Grünflächengestaltungssatzung) bekanntgemacht am 17. Oktober 2001 im Städtischen Anzeiger.

Straßenreinigungssatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Bestimmungen der Straßenreinigungssatzung der Hansestadt Rostock vom 25.11.2016, bekanntgemacht im Städtischen Anzeiger am 07.12.2016, zu beachten.

Ferienwohnungen

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets WA 1 sind Ferienwohnungen unzulässig.

Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“, ist im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, Neuer Markt 3, 18055 Rostock, einzusehen.

7. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt beschig.

Rostock, (Siegelabdruck) Im Auftrag

8. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rostock, (Siegelabdruck) Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

9. Der Bebauungsplan Nr. 12.W.174 "Wohnen am Huerbaasweg" zwischen der Tessiner Straße im Norden, der Ostseite der Straße "Huerbaasweg" im Osten, der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 26/21, Flur 1, Gemarkung Kassebohm, südlich der ehemaligen Kaufhalle im Süden, dem Wald "Cramons Tannen" im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom gebilligt.

Rostock, (Siegelabdruck) Obergemeinmeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.174 "Wohnen am Huerbaasweg" zwischen der Tessiner Straße im Norden, der Ostseite der Straße "Huerbaasweg" im Osten, der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 26/21, Flur 1, Gemarkung Kassebohm, südlich der ehemaligen Kaufhalle im Süden, dem Wald "Cramons Tannen" im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgesetzt.

Rostock, (Siegelabdruck) Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

11. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 12.W.174 "Wohnen am Huerbaasweg" zwischen der Tessiner Straße im Norden, der Ostseite der Straße "Huerbaasweg" im Osten, der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 26/21, Flur 1, Gemarkung Kassebohm, südlich der ehemaligen Kaufhalle im Süden, dem Wald "Cramons Tannen" im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger", Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 12.W.174 "Wohnen am Huerbaasweg" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Rostock, (Siegelabdruck) Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

8. Auf Grund 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 (GVBl. M-V 2015, S. 344), berichtigt am 20.01.2016 (GVBl. M-V S. 28/29), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft von folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.174 "Wohnen am Huerbaasweg" zwischen der Tessiner Straße im Norden, der Ostseite der Straße "Huerbaasweg" im Osten, der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 26/21, Flur 1, Gemarkung Kassebohm, südlich der ehemaligen Kaufhalle im Süden, dem Wald "Cramons Tannen" im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 28.01.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 04.03.2015 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

3. Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Rahmen öffentlicher Ortsbeiratsitzungen am 02.12.2014 und am 06.01.2015 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.

4. Die Bürgerschaft hat am 18.05.2016 den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 01.08.2016 bis zum 02.09.2016 während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 20.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

6. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.07.2016 die Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung eingeholt worden.

7. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt beschig.

Rostock, (Siegelabdruck) Im Auftrag

8. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rostock, (Siegelabdruck) Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

9. Der Bebauungsplan Nr. 12.W.174 "Wohnen am Huerbaasweg" zwischen der Tessiner Straße im Norden, der Ostseite der Straße "Huerbaasweg" im Osten, der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 26/21, Flur 1, Gemarkung Kassebohm, südlich der ehemaligen Kaufhalle im Süden, dem Wald "Cramons Tannen" im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom gebilligt.

Rostock, (Siegelabdruck) Obergemeinmeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.174 "Wohnen am Huerbaasweg" zwischen der Tessiner Straße im Norden, der Ostseite der Straße "Huerbaasweg" im Osten, der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 26/21, Flur 1, Gemarkung Kassebohm, südlich der ehemaligen Kaufhalle im Süden, dem Wald "Cramons Tannen" im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgesetzt.

Rostock, (Siegelabdruck) Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

11. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 12.W.174 "Wohnen am Huerbaasweg" zwischen der Tessiner Straße im Norden, der Ostseite der Straße "Huerbaasweg" im Osten, der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 26/21, Flur 1, Gemarkung Kassebohm, südlich der ehemaligen Kaufhalle im Süden, dem Wald "Cramons Tannen" im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger", Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 12.W.174 "Wohnen am Huerbaasweg" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Rostock, (Siegelabdruck) Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

8. Auf Grund 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 (GVBl. M-V 2015, S. 344), berichtigt am 20.01.2016 (GVBl. M-V S. 28/29), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft von folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.174 "Wohnen am Huerbaasweg" zwischen der Tessiner Straße im Norden, der Ostseite der Straße "Huerbaasweg" im Osten, der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 26/21, Flur 1, Gemarkung Kassebohm, südlich der ehemaligen Kaufhalle im Süden, dem Wald "Cramons Tannen" im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

8. Auf Grund 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.



Übersichtsplan M 1: 10.000

Hansestadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 12.W.174
"Wohnen am Hürbaasweg"

im Stadtteil Brinckmansdorf zwischen der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 26/21, Flur 1, Gemarkung Kassebohm, nördlich der ehemaligen Kaufhalle im Norden, der Ostseite der Straße "Hürbaasweg" im Osten, der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 26/21, Flur 1, Gemarkung Kassebohm, südlich der ehemaligen Kaufhalle im Süden, dem Wald "Cramons Tannen" im Westen

Begründung

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom

ausgefertigt am

(Siegel)

Oberbürgermeister

Arbeitsstand: 08.05.2017

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
1.3	Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf	4
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	5
2.2	Angaben zum Bestand	7
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	7
2.2.2	Nutzung und Bebauung	7
2.2.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	7
2.2.4	Eigentumsverhältnisse	8
3	PLANUNGSINHALTE	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
3.4	Verkehrerschließung	10
3.4.1	Verkehrsanbindung	10
3.4.2	Fließender Verkehr	10
3.4.3	Ruhender Verkehr	10
3.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	10
3.4.5	Fuß- und Radwegenetz	10
3.5	Technische Infrastruktur	11
3.5.1	Wasserversorgung	11
3.5.2	Löschwasser/ Brandschutz	11
3.5.3	Abwasserableitung	11
3.5.4	Elektroenergieversorgung	11
3.5.5	Straßenbeleuchtung	11
3.5.6	Fernwärmeversorgung	11
3.5.7	Anlagen der Telekommunikation	12
3.5.8	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	12
3.6	Grünordnung	12
3.6.1	Grünflächen	12
3.6.2	Artenschutz	12
3.7	Immissionsschutz	14
3.8	Übernahme von Rechtsvorschriften	16
3.8.1	Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung	16
4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
5	SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	17
6	FLÄCHENBILANZ	17
7	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	17
7.1	Bodenordnende Maßnahmen	17
7.2	Verträge	18
7.3	Kosten und Finanzierung	18
8	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	18

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Das Plangebiet liegt im Rostocker Stadtteil Brinckmansdorf. Es ist über den Hürbaasweg erschlossen und an die Tessiner Straße angebunden.

Im südlichen Bereich (Flurstück 26/21 Flur 1, Gemarkung Kassebohm) befindet sich eine ehemalige Kaufhalle, die als Lager genutzt wird.

Die ehemalige Nutzung wurde vor langer Zeit aufgegeben.

Eine Nachnutzung im ursprünglichen Sinne ist unwahrscheinlich, da in der Zwischenzeit in der Nähe, moderne Einkaufseinrichtungen errichtet wurden und die Versorgung der Bewohner des Stadtteils gewährleisten.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans soll die städtebauliche Neuordnung des Gebiets gesteuert und der entstandene städtebauliche Missstand beseitigt werden. Ziel der Planung ist die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen für den Wohnungsbau in diesem Bereich des Stadtteils Brinckmansdorf im Sinne der Innenentwicklung gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB). Entsprechend der ungebrochenen Nachfrage sollen moderne Wohnungen errichtet werden. In Orientierung an der durch die angrenzenden Gebäude geprägten Bebauung werden Wohnhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen entstehen. Dabei können ca. 4 Wohneinheiten realisiert werden.

Im Bestand vorhandene, zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke, werden von der Planung nicht erfasst.

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

Gemäß § 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 Plangebietes zur nördlich angrenzenden stark befahrenen Tessiner Straße (B 110) wurden Untersuchungen zum Immissionsschutz erforderlich. Die sich daraus ergebenden Maßnahmen werden über Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden daher nicht erforderlich. Die Belange des Natur- und Artenschutzes wurden durch entsprechende Gutachten ermittelt.

Die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen (Flurstück 26/21) sind eindeutig als Wald anzusprechen.

Um eine bauliche Nutzung zu ermöglichen, ist eine Waldumwandlung erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Inaussichtstellung der Waldumwandlung bei der zuständigen Forstbehörde (Forstamt Billenhagen) für alle umzuwandelnden Flächen beantragt und entsprechend in Aussicht gestellt.

Die Waldumwandlung selbst erfolgt erst mit der Umsetzung der Planung.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock stellt die betroffenen Grundstücke im nördlichen Bereich als Wohnbaufläche (W.12.7) und im südlichen Bereich als Fläche für Wald (WLD.12.1) dar. Damit wäre der Bebauungsplan mit der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes derzeit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2, 3. Halbsatz BauGB).

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hüerbaasweg" befindet sich im zentralen Bereich des Stadtteils Brinckmansdorf. Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

- im Norden: durch die Tessiner Straße und den Ersatzwaldweg südlich der Bestandsgebäude Hüerbaasweg 9 und Tessiner Str. 101,
- im Osten: durch die Ostseite der Straße "Hüerbaasweg",
- im Süden: durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 26/21, Flur 1, Gemarkung Kassebohm, südlich der ehemaligen Kaufhalle,
- im Westen: durch den Wald "Cramons Tannen".

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 26/21 und Teile der Flurstücke 26/32, 35/5 und 35/6 (Hüerbaasweg) der Flur 1, Gemarkung Kassebohm.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,6 ha.

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Hansch & Bernau, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure aus Rostock mit Stand vom Juni 2013.

1.3 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 eine deutliche Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung ermöglicht, insbesondere durch eine Begünstigung hinsichtlich des Umgangs mit der Umweltprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

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

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 genannten Schutzgüter bestehen.

- Mit der vorliegenden Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die eine Grundfläche von mehr als 20.000 m² überschreiten. Dieser Wert wird allein durch die Größe des Bebauungsplangebiets von 6.086 m² weit unterschritten.
- 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 keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im vorliegenden Raum 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.

- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung erfolgte im Rahmen zweier Ortsbeiratssitzungen am 02.12.2014 und am 06.01.2015. Dabei bestand auch Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern.
- Das förmliche Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 28.01.2015 eingeleitet.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 04.03.2015 erfolgt.
- 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 für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 01.08.2016 bis zum 02.09.2016 durchgeführt. Dies wurde durch Abdruck im Städtischen Anzeiger am 20.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- 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 26.07.2016 ein.
- 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.
- 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).
- Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine Eingriffe zu erwarten bzw. gelten sie 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 wurden beachtet.

Im Zuge der Entwurfserarbeitung erfolgte insbesondere aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Situation eine Reduzierung des Geltungsbereichs.

Die besonders verlärmten Bereiche wurden aus der Planung entlassen, da insbesondere auch die Außenwohnbereiche einer Einfamilienhausbebauung zu schützen sind.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt 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 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 I S. 1510)

- 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),

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Ziele der Raumordnung

Maßgebend ist das **Landesraumentwicklungsprogramm** aus dem Jahr 2016. Hier ist die Hansestadt Rostock als Oberzentrum ausgewiesen. Sie bildet die Kernstadt innerhalb eines Stadt-Umland-Raumes.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung sollen gemäß Punkt 4.1(3) des LREP Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock** vom August 2011 sieht das Bebauungsplangebiet als Bestandteil eines Tourismusschwerpunktraums im küstennahen Raum. In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusentwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.

Spezielle Regelungen für die von der Planung erfassten Flächen werden durch die Raumordnung jedoch nicht getroffen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.12.2009, stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise Wohnbaufläche (W.12.7) und teilweise als Fläche für Wald (WLD.12.1) dar. Damit wäre der Bebauungsplan mit der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes derzeit nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

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).

Der Landschaftsplan stellt das Bebauungsplangebiet als Wohngebiet und Wald dar.

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

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Der Stadtteil Brinckmansdorf liegt im Südosten der Hansestadt Rostock.

Er ist ein überaus beliebter Wohnstandort und hat mit den Wohngebieten Kassebohm und Brinckmanshöhe (Riekdahl) erheblichen Zuwachs erhalten.

Die Stadtentwicklung nach Osten fand überwiegend von 1918 bis 1945 statt.

Mit dem Wossidlopark Brinckmansdorf (kleiner Wohngebietspark mit Freizeitangeboten vorrangig für Jugendliche, Skateboardbahn, Basketball, Fußball) und dem Stadtpark Brinckmansdorf (Park mit Waldcharakter, öffentliches Grün mit Waldflächen [Cramonstannen, Waldfläche mit ihrem Schutzstatus nach § 2 LWaldG M-V]) und der landschaftlich hochwertigen Lage verfügt der Stadtteil über eine hohe Anziehungskraft.

Die Bebauung ist vor allen Dingen geprägt durch Einzel- und Doppelhäuser mit überwiegend zwei bis drei Geschossen.

Auch wenn mit dem SO.12.1 in Brinckmansdorf ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel besteht, wird der Stadtteil nicht über ein eigenes Stadtteilzentrum versorgt. Der Stadtteil Brinckmansdorf wird wegen seiner noch relativ geringen Einwohnerzahl von der Stadtmitte mitversorgt.

Die ehemalige Kaufhalle war einer der wenigen Versorgungsstandorte und ist inzwischen durch modernere Einrichtungen zur Grundversorgung abgelöst worden.

Seit der Schließung wird die ehemalige Kaufhalle als Lager genutzt und bietet heute einen stark verfallenen Anblick. Der bauliche Zustand ist desolat.

Über den Haltepunkt Kassebohm und die Buslinien 22 und 23 verfügt der Stadtteil auch über einen angemessenen Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr.

2.2.2 Nutzung und Bebauung

Für die ehemalige Kaufhalle besteht seit mehreren Jahren eine Lagernutzung. Der Gebäudebestand ist stark beschädigt und zum Abriss vorgesehen.

Anstelle der ehemaligen Kaufhalle ist die Errichtung von Einfamilienhäusern auf dem Flurstück 26/21 der Flur 1, Gemarkung Kassebohm, vorgesehen.

Für den auf dem Grundstück vorhandenen Baumbestand wurde im Jahr 2013 ein Baumgutachten „Aufnahme und Überprüfung der Verkehrssicherheit des Baumbestandes auf dem Grundstück“ erarbeitet. Ziel war den Baumbestand auf dem Gelände aufzunehmen und die Verkehrssicherheit des Baumbestandes einzuschätzen und eventuelle Baumpflegemaßnahmen zu benennen.

Unabhängig von diesem Gutachten ist der Bereich als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V festzustellen.

Von daher wurde es im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans notwendig, bei der zuständigen Forstbehörde (Forstamt Billenhagen) eine Inaussichtstellung der Waldumwandlung für den zur Bebauung vorgesehenen Bereich gemäß § 15a LWaldG M-V zu beantragen. Der notwendige Waldabstand von 30 m ist dabei zu berücksichtigen. Für die Waldumwandlung selbst stehen seitens des Stadtforstamtes noch geeignete Flächen zur Verfügung.

2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Soziale Infrastruktur

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

Mit den im Umfeld vorhandenen Schulstandorten ist gemäß der 4. Fortschreibung und Aktualisierung des Schulentwicklungsplans der Schulnetze der allgemein bildenden Schulen der Hansestadt Rostock bis zum Prognosezeitraum 2025/26 ein bedarfsgerechtes Angebot zur Versorgung vorhanden.

Gleiches gilt für die Abdeckung der Sportbedarfe, welche durch die 3. Fortschreibung des Sportstättenentwicklungsplans der Hansestadt Rostock dargestellt wurde.

Insbesondere Ärzte, und andere Dienstleister bieten ihre Leistungen überwiegend auf einzelne Gebäude verteilt an.

Im Stadtteil existieren mehrere Lebensmitteleinzelhandelseinrichtungen, die die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfes gewährleisten können.

Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet ist über den Hürbaasweg an die Tessiner Straße (B 110) angebunden, die ihrerseits eine direkte Anbindung an das Stadtzentrum und die Autobahn A 19 sicherstellt.

Die Buslinien 22 und 23 der RSAG bedienen auch mit einer Haltestelle "Hürbaasweg" den Stadtteil.

Stadttechnische Infrastruktur

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans um baulich bereits genutzte Grundstücke handelt, kann davon ausgegangen werden, dass alle Medien, die zur Sicherung der technischen Infrastruktur erforderlich werden, am Standort vorhanden sind.

Anlagen der Stadtwerke Rostock AG, der Telekom und des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes (Betreiberfirma EURAWASSER Nord GmbH) sind im Hürbaasweg ausreichend vorhanden.

Das Grundstück Flur 1, Flurstück 26/21, Gemarkung Kassebohm wird von öffentlichen Leitungen gequert, die nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gesichert sind. Die Schutzstreifenbreite beträgt 6 m. Zu Gunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes ist im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen. Dem Versorgungsträger ist hiermit das Recht eingeräumt, auf der Fläche des Schutzstreifens die Leitung/Zubehör zu betreiben, zu unterhalten, instand zu setzen und zu erneuern und das Grundstück zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Anlagen auf eigene Gefahr jederzeit im erforderlichen Umfang zu betreten und bei Notwendigkeit zu befahren. Während des Bestehens der Leitung dürfen weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden, vorgenommen werden.

Das Gebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock (bekanntgemacht am 26. April 2017 im Städtischen Anzeiger).

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen befinden sich noch im Eigentum der Hansestadt Rostock. Die anschließenden Flurstücke der Straßenverkehrsfläche und des Waldes ebenfalls. Die ehemalige Kaufhalle selbst befindet sich in Privateigentum.

Damit sind günstige Voraussetzungen hinsichtlich der Gewährleistung der Realisierung der Wohnnutzung gegeben. Für die Herstellung eines Fußweges (zur Bushaltestelle) sollte von der Hansestadt Rostock ein Teil des Flurstücks 26/21 einbehalten werden.

3 PLANUNGSGEHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird entsprechend der vorgesehenen künftigen Nutzung 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,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise

zulässig sind:

- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplanes, 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 Stadtteils mit Tankstellen ist ausreichend, so dass kein zusätzlicher Bedarf erkennbar ist. Gartenbaubetriebe mit ihrem größeren Flächenverbrauch vereinbaren sich nicht mit dem Ziel der Sicherung des Grundstücks für den höherwertigen Wohnbedarf.

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.

Auf die Unzulässigkeit von Ferienwohnungen ist besonders hinzuweisen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die angestrebte Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung zu erreichen und eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet mit 0,3 festgesetzt. Dies erfolgt in Anlehnung an den in der Umgebung anzutreffenden Bestand. Damit wird das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung fast ausgeschöpft.

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.

Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse wird sowohl für die neu zur Bebauung vorgesehenen Flächen (WA 1) auf 2 (II) orientiert.

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

Dadurch kann auch ein ausgebautes Dachgeschoss sehr schnell zu einem Vollgeschoss werden.

Abgeleitet aus der Höhenentwicklung der gegenüberliegenden Bebauung wird für das neu zu bebauende WA 1 eine Traufhöhe von 30,5 m über HN festgesetzt. Das entspricht eine Höhe über Gelände von etwa 4,5 m.

Als Firsthöhe werden 36,5 m über HN festgesetzt. Das entspricht einer Höhe über Gelände von etwa 10,5 m.

Damit wird ein Einfügen in den vorhandenen Bestand gesichert.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die geplanten Wohngebäude sollen als Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der einzelnen Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

In gleicher Weise wurde der umliegende Bestand errichtet.

Für das neu zu bebauende WA 1 wird mittels einer an der Straßenführung orientierten Baugrenze ein Baufenster von etwa 14 m Tiefe geschaffen.

Dabei wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt, dass die westliche Baugrenze durch Terrassen und Freisitze um bis zu 3 m überschritten werden darf. Dabei wird auch der Abstand von 30 m zum Wald gesichert. Eine Waldumwandlung ist nur bis zu einem Abstand von 30 von der Bebauung vorzunehmen.

3.4 Verkehrserschließung

3.4.1 Verkehrsanbindung

Für das Plangebiet besteht eine gesicherte Verkehrsanbindung durch den Hürbaasweg und weiter durch die Tessiner Straße.

3.4.2 Fließender Verkehr

Ohne eine spezielle Verknüpfung mit der vorgesehenen Bebauung herzustellen, wurde für die zukünftige Ausgestaltung des Hürbaaswegs innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs ein Straßenquerschnitt entwickelt, der auch zukünftigen Anforderungen gerecht werden kann. In diesem Sinne wurde die entsprechende Straßenverkehrsfläche in einer Gesamtbreite von 11 m festgesetzt. Damit werden ein einseitiger Gehweg von 2,5 m Breite, eine Fahrbahn von 5 m Breite und ein zumindest teilweiser Längsparkstreifen von 2 m Breite, sowie die entsprechenden Bankette ermöglicht. Eine Umsetzung dieser langfristigen Ziele ist mit der vorliegenden Planung nicht beabsichtigt.

3.4.3 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet ist der interne Bedarf an privaten Pkw-Stellplätzen vollständig auf den Grundstücken 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.

Gemäß Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock sind für Einfamilienhäuser 1 bis 2 Stellplätze je Wohnung herzustellen.

Abweichend von der Stellplatzsatzung wird gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 der Landesbauordnung bestimmt, dass auch für Altenwohnungen 1-2 Stellplätze je Wohnung herzustellen und vorzuhalten sind.

Der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen (Besucher) wird zukünftig parallel zur Fahrbahn innerhalb der Straßenverkehrsfläche angeordnet.

3.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung keine Veränderungen vorgesehen oder notwendig. Der bestehende Anschluss an den ÖPNV über die Haltestelle Hürbaasweg ist ausreichend.

3.4.5 Fuß- und Radwegenetz

Die fußläufige Erschließung innerhalb des Plangebiets ist durch einen bestehenden straßenbegleitenden Gehweg auf der Ostseite des Hürbaaswegs gesichert.

Durch den festgesetzten öffentlichen Verkehrsraum wird zukünftig ein entsprechender Ausbau auf eine Breite von 2,5 m ermöglicht.

Ausgehend von der ehemaligen Kaufhalle verläuft derzeit noch ein Wald- und Wirtschaftsweg durch Waldflächen (Waldweg) zur Bushaltestelle.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird gesichert, dass diese Verbindung in neuer Lage erhalten bleibt.

Dies erfolgt durch die Festsetzung einer entsprechenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wald- und Wirtschaftsweg.

3.5 Technische Infrastruktur

Aufgrund der Lage des Standortes innerhalb des baulich genutzten Stadtgebiets und der Tatsache, dass die betroffene Fläche zuvor bereits bebaut ist, sind die Grundvoraussetzungen zur Erschließung mit allen Medien der technischen Infrastruktur grundsätzlich gegeben.

3.5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über die Leitungssysteme im Hürbaasweg. Zum Anschluss der geplanten Wohnbebauung ist bei EURAWASSER Nord GmbH der entsprechende Antrag auf Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung einzureichen. Für eine bauliche Nutzung im Bebauungsplangebiet ist eine Waldumwandlung notwendig. Vor Beginn der Rodungen ist eine aktuelle Auskunft über die Lage der auf dem Grundstück liegenden öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen einzuholen.

3.5.2 Löschwasser/ Brandschutz

Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser erfolgt aus dem vorhandenen Trinkwassernetz. Bei der Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W 405 der technischen Regel des DVGW davon auszugehen, dass eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden bereitzuhalten ist. Diese Menge kann aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Die Abstände der Unterflurhydranten sollten einen Abstand von ca. 100 m zueinander nicht unterschreiten. Im Hürbaasweg ist ein Unterflurhydrant auf der östlichen Straßenseite vorhanden.

Baumbewuchs darf die Sicherstellung von Rettungswegen insbesondere die Anleiterbarkeit von Rettungsfenstern mittels Drehleitern der Feuerwehr oberhalb 8 m Brüstungshöhe über Gelände nicht beeinträchtigen (siehe Punkt 11 der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" in Verbindung mit §§ 5 und 33 LBauO M-V). Die weiteren inhaltlichen Angaben der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Fassung August 2006) sind zu beachten.

3.5.3 Abwasserableitung

Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zu versickern. Ist keine Versickerung möglich, ist dieses in einem Baugrundgutachten nachzuweisen.

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ist grundsätzlich durch den Anschluss an das vorhandene Netz im Hürbaasweg gesichert.

Zum Anschluss der geplanten Wohnbebauung ist bei EURAWASSER Nord GmbH der entsprechende Antrag auf Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage einzureichen.

3.5.4 Elektroenergieversorgung

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

Stromversorgungsanlagen der Stadtwerke Rostock AG sind im Hürbaasweg vorhanden.

3.5.5 Straßenbeleuchtung

Die notwendige Straßenbeleuchtung ist innerhalb der Straßenverkehrsflächen und eingeschränkt der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Wald- und Wirtschaftsweg - sicherzustellen. Die vorgesehenen Querschnitte der Verkehrsflächen weist einen ausreichenden Bauraum dafür auf.

3.5.6 Fernwärmeversorgung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich der Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock vom 11. April 2017, bekanntgemacht am 26. April 2017 im Städtischen Anzeiger.

3.5.7 Anlagen der Telekommunikation

Zur Sicherstellung der notwendigen Anlagen zur Telekommunikation wird davon ausgegangen, dass die Straßenverkehrsflächen diesen Anforderungen ausreichenden Raum zur Verfügung stellen.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich bereits Telekommunikationsanlagen der Telekom, die der Versorgung der ehemaligen Kaufhalle dienen. Diese Anlagen befinden sich noch im aktiven Betriebszustand und müssen deshalb vor dem Abriss des Altgebäudes durch Mitarbeiter der Telekom fachgerecht zurückgebaut werden. Dieser Rückbau kann telefonisch unter 0800-3301903 beim Bauherrens-service der Telekom beauftragt werden. Dort kann gleichfalls eine Neuversorgung der entstehenden Wohnbebauung mit Telekommunikationsinfrastruktur in Auftrag gegeben werden.

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 Grünflächen

Für den vorliegenden Bebauungsplan findet das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung. Daher kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zum Tragen.

Aufgrund der Lage am Wald "Cramons Tannen" und dem umfangreichen Grünbestand in der Umgebung wird keine Veranlassung gesehen, bestimmte Anpflanz- oder Erhaltungsvorschriften zu treffen.

Es ist davon auszugehen, dass die Bestimmungen der Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 9. Oktober 2001 (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) und die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock vom 29.11.2001 (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 25 vom 12. Dezember 2001) neben weiteren gesetzlichen Vorschriften ausreichende Wirkungen entfalten.

Für eine gesonderte Festsetzung von Grünflächen wird keinerlei Veranlassung gesehen.

3.6.2 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hüerbaasweg" war im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrags (AFB), der durch das Büro für ökologische Studien Dr. Norbert Briemann aus Rostock erstellt wurde, zu untersuchen, ob bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt werden könnten und ob im Fall der Verletzung der Verbote eine Ausnahme nach § 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 durchgeführt. Stand des AFB ist der 16.03.2016.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurden für die Europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie unter der Voraussetzung der Einhaltung von Vermeidungs-, Minderungs- sowie Ersatzmaßnahmen die Verletzung der Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen.

Nachfolgend werden die Maßnahmen aufgeführt, deren Umsetzung zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich sind. Dabei handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ersatz von vorhabensbedingten Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG führen können.

1	
Art der Maßnahme	<p>Eingriffe in Gehölzbestände sind in Hinblick auf die Brutvögel nur innerhalb des Zeitraums vom 1. Dezember bis zum 31. Januar zulässig. Sind Bäume mit Baumquartieren von Fledermäusen durch die Fällungen betroffen sind diese wie bereits erläutert zu behandeln.</p> <p>Alternativ ist es möglich, dass die Arbeiten innerhalb dieses Zeitraums begonnen werden und entweder ohne Unterbrechung fortgeführt werden oder dazu führen, dass die beanspruchten Bruthabitate für die Vogelarten nicht mehr nutzbar sind.</p> <p>Sollte ein Eingriff außerhalb dieses Zeitraums erforderlich sein, kann in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde eine Überprüfung der Brutplatz- und Fledermausquartiersituation unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten und im Falle eines Negativnachweises eine Anpassung der Bauzeitenregelung durch geeignetes Fachpersonal im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung erfolgen.</p>
Begründung	Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung von Brutvögeln.
Zielarten	Amsel, Blaumeise, Girlitz, Heckenbraunelle, Kleiber, Kohlmeise, Ringeltaube, Rotkehlchen, Schwanzmeise, Star, Zaunkönig, Zilpzalp

2	
Art der Maßnahme	<p>Abbrucharbeiten an den Gebäuden sind nur innerhalb des Zeitraums von Mitte bis Ende April oder von Anfang September bis Mitte Oktober zulässig.</p> <p>Alternativ ist es möglich, dass im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung eine Kontrolle möglicher Quartierstrukturen und die Bergung sowie Versorgung aufgefundener Tiere vor Beginn bzw. im Verlauf des Eingriffs vorgenommen wird. Zudem müssen vor dem Abbruch alle potenziell möglichen und leicht demontierbaren potenziellen Quartierbereiche (Holzverschalungen, Bleche, Verkleidungen, Dachplatten etc.) durch fachkundiges Personal im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung entfernt werden, um eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik möglichst zu vermeiden.</p>
Begründung	Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung von Fledermäusen.
Zielarten	Zwergfledermaus

3	
Art der Maßnahme	Ersatz des beschädigten oder zerstörten Fledermausquartiers an/in Gebäuden durch die fachgerechte Montage eines Fledermaus-Universal-Sommerquartiers 1FTH (Fa. Schwegler o. ä)
Begründung	Vermeidung der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen.
Zielarten	Zwergfledermaus

4	
Art der Maßnahme	Das Fällen von Baumquartier-Bäumen ist nur innerhalb des Zeitraums von 1. Dezember bis zum 31. Januar zulässig, wobei eine ökologische Baubegleitung zur vorherigen Überprüfung der Fledermausquartiere in den zu fällenden Bäumen erforderlich ist. Bei positivem Befund sind die Quartiere durch fachkundiges Personal zu entnehmen und zu versorgen. Ggf. sind Baumquartiere segmentweise abzutragen.
Begründung	Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung von Fledermäusen.
Zielarten	Großer Abendsegler und u. U. weitere baumbewohnende Fledermausarten

5	
Art der Maßnahme	Ersatz des beschädigten oder zerstörten Fledermausquartiers im Quartierbaum SQ2, sollte dieser gefällt werden, durch die fachgerechte Montage von: drei selbstreinigenden Sommerkästen 2FFH (Fa. Schwegler o. ä.) sowie einem Winterkasten 1 FW (Fa. Schwegler o. ä.).
Begründung	Vermeidung der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen.
Zielarten	Großer Abendsegler und u. U. weitere baumbewohnende Fledermausarten

6	
Art der Maßnahme	Ersatz des beschädigten oder zerstörten Fledermausquartiere in den potenziell besetzten (potQB1 bis potQB3) oder weiteren Baumquartieren durch die fachgerechte Montage von: je einem selbstreinigenden Sommerkasten 2FFH (Fa. Schwegler o. ä.) pro Baum.
Begründung	Vermeidung der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen.
Zielarten	u. U. weitere baumbewohnende Fledermausarten

Für alle weiterhin zu prüfenden Arten bzw. Artengruppen wurde anhand einer faunistischen Lebensraum-Potenzialabschätzung der Verbotstatbestand gutachterlich untersucht. Eine Prüfung der Voraussetzungen einer Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG entfällt entsprechend.

Anhand der Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurden die entsprechenden Festsetzungen getroffen, die noch um die Arten zu verwendender Außenbeleuchtungsanlagen hinsichtlich des Insektenschutzes ergänzt wurden.

3.7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Schallimmissionsprognose durch KOHLEN & WENDLANDT Applikationszentrum Akustik, Ingenieurbüro für Lärmbekämpfung und Schallschutz, Rostock durchgeführt (Stand: 11.05.2015). Ziel ist die prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebiets.

Die auf das Plangebiet und die Umgebung einwirkende maßgebende Emissionsquelle ist der Straßenverkehr auf der Bundesstraße 110 (Tessiner Straße). Gewerbliche Nutzungen wirken auf das Gebiet nicht ein.

Für die **Prognose** 2025 wurden Verkehrslärmimmissionen bestimmt, die sich gegenüber dem Bestand um bis zu 0,4 dB(A) erhöhen.

Auf der Grundlage der Schallimmissionsprognose von KOHLEN & WENDLANDT ist für den nun vorliegenden Geltungsbereich eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte tags [55 dB(A)] um 4 dB(A) und nachts [45 dB(A)] um 7 dB(A) festzustellen.

Die in der Schallimmissionsprognose diskutierte Lärmschutzwand würde die Überschreitungen reduzieren. Allerdings rechtfertigen die erreichbaren Reduzierungen nicht die Errichtung einer Lärmschutzwand, zumal in den Lärmpegelbereichen moderate passive Schallschutzmaßnahmen möglich sind. Auch unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit von Kosten, der geringen Größe des Baugebiets, der Umsetzbarkeit und des städtebaulichen Erscheinungsbildes einer Lärmschutzwand, ist deren Errichtung nicht zu rechtfertigen.

Bei der Beachtung der für den Geltungsbereich des Bebauungsplans relevanten Lärmpegelbereiche ohne Lärmschutzwand ist festzustellen, dass die neu einer Wohnbebauung zuzuführenden Flächen innerhalb des Lärmpegelbereichs II und teilweise innerhalb des Lärmpegelbereichs III liegen.

Daher wurden folgenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

4. Flächen für besondere Anlagen und 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 § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 4.1 Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind vorzugsweise an den von den Schallquellen (Tessiner Straße, Hüerbaasweg) abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist, sind die zum Schlafen bestimmten Räume, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise (z.B. Lüftungsmöglichkeiten zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite) sichergestellt werden kann, im Lärmpegelbereich III mit schallgedämmten regelbaren Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile zu berücksichtigen.
- 4.2 Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszulegen, dass die Außenfassaden von Aufenthaltsräumen je nach ihrer Nutzung den Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1* -Schallschutz im Hochbau- entsprechen.

*Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1**

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30

- 4.3 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109* ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB vermindert werden.
- 4.4 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper bzw. andere bauliche Maßnahmen oder den Fortfall maßgeblicher Schallquellen vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 4.1 bis 4.2 abgewichen werden.
- 4.5 Durch Ausnutzung der Eigenabschirmung von Gebäuden oder andere abschirmende Maßnahmen sind ausreichend geschützte Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) mit Lärmbelastungen unterhalb 55 dB(A) am Tage bereitzustellen.

Die Einhaltung dieser Anforderungen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen. Innerhalb der Planzeichnung erfolgt die Kennzeichnung der relevanten Lärmpegelbereiche (II und III). Die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Lärmpegelbereiche (IV und V) wurden zur Information schwachfarbig gekennzeichnet. Damit kann jeder Bauherr/Architekt für sein Objekt nach der konkreten Nutzung die entsprechenden Schalldämmwerte der Außenbauteile aus der DIN 4109-1, die in Mecklenburg-Vorpommern verbindlich ist, entnehmen (Liste der Technischen Baubestimmungen, Bekanntmachung des Ministeriums für Wirt-

schaft, Bau und Tourismus vom 30. September 2015 - V 540 - 516-00000-2015/031 - VV Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130 – 15).

Für die nach der DIN 4109-1 erforderliche Einhaltung der zulässigen Lärmimmissionen in Innenräumen ist z.B. im Lärmpegelbereich II eine Luftschalldämmung der Außenbauteile von 30 dB zu gewährleisten; dieses Maß der Schalldämmung ist regelmäßig bereits durch die Konstruktion der Fenster und Türen entsprechend der gültigen Wärmeschutzverordnung gesichert.

3.8 Übernahme von Rechtsvorschriften

3.8.1 Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften sollen für diesen Bereich einen gestalterischen Rahmen vorgeben, der mit individuellen Vorstellungen gefüllt werden kann. Sie sollen gewährleisten, dass die städtebauliche Qualität des Wohngebietes erhalten bleibt, ohne dabei Individualität und gestalterische Freiheiten der Bauherren auszuschließen bzw. zu stark zu begrenzen.

Zudem wird die angrenzende Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes berücksichtigt. Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen sollen gewährleisten, dass sich das geplante Wohngebiet harmonisch in die Umgebung einfügt.

5. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V

- 5.1 Für die Dacheindeckungen aller Dächer dürfen weder Materialien mit grünen oder blauen Farbtönen noch glänzende Oberflächen (Glasuren) verwendet werden. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

- 5.2 Ständige Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z. B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abzuschirmen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

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

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

- 5.4 Soweit Einfriedungen erforderlich sind, dürfen sie an öffentlichen Flächen eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gehweg nicht übersteigen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

- 5.5 Abweichend von der Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2006 im Städtischen Anzeiger, sind auch für Altenwohnungen 1-2 Stellplätze je Wohnung herzustellen und vorzuhalten.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

- 5.6 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften Nr. 5.1 zur Farbgebung der Dachmaterialien, Nr. 5.2 zur Gestaltung der ständigen Standorte für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter, Nr. 5.3 zum Verbot der Nutzung der Vorgärten als Arbeits- oder Lagerflächen, Nr. 5.4 zur zulässigen Höhe von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Flächen und 5.5 zur Anzahl der notwendigen Stellplätze für Altenwohnungen dieser Satzung zuwiderhandelt. Dies kann mit einem Bußgeld bis zu 500.000 Euro belegt werden.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist beabsichtigt, derzeit als städtebaulichen Misstand anzusprechende Flächen und Anlagen nachzuverdichten und 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 Umweltberichtes 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.

5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung des Entwurfs) wurde eine Reihe von Stellungnahmen durch betroffene Anwohner vorgebracht.

Sie zielten einmal auf den Erhalt des Waldweges zum Erreichen der Bushaltestelle.

Dies wird mit der vorliegenden Planung jedoch bei leichter Lageverschiebung gesichert.

Die weiteren Stellungnahmen beruhten auf der Befürchtung eines geplanten Straßenausbaus mit entsprechender Kostenbeteiligung der Anwohner.

Dies beruht wahrscheinlich auf der unverbindlichen Darstellung eines Straßenquerschnitts, der geeignet ist, den durch die Fachbehörde der Hansestadt Rostock zukünftig erkennbaren Bedarf abzusichern.

Mit der vorliegenden Planung die den Neubau von etwa zwei Doppelhäusern ermöglicht, besteht kein Bedarf zur Erweiterung der Verkehrsanlagen.

Dies wurde in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans auch sehr deutlich gemacht.

Eine weitere Unsicherheit bestand zur Problematik der Waldumwandlung.

Für eine bauliche Nutzung der Flächen im Bebauungsplangebiet, auch für eine Weiternutzung der ehemaligen Kaufhalle, besteht gemäß Landeswaldgesetz M-V die Notwendigkeit der Umwandlung der Waldflächen in eine andere Nutzungsart. Der Abstand baulicher Anlagen zum Wald muss danach 30 m betragen.

In diesem Umfang sind die Waldflächen entsprechend umzuwandeln.

Diese Waldumwandlung wurde durch die zuständige Forstbehörde in Aussicht gestellt.

Die Umwandlung selbst erfolgt erst auf Antrag, wenn die Planung umgesetzt wird.

In diesem Sinne erfolgt die Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen mit dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock.

Daneben ist davon auszugehen, 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 Planungskonzeptes in einem besonders hohen Maß zurücktreten muss.

6 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m ²	Anteil an Gesamtfläche in %
Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	4.097	67,32
Straßenverkehrsfläche	1.509	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wald- und Wirtschaftsweg	270	
Verkehrsflächen gesamt	1.779	29,23
Fläche für Wald	210	3,45
Gesamtfläche des Plangebiets	6.086	100,00

Zur Waldumwandlung sind 3.322 m² einschließlich des Wald- und Wirtschaftswegs, (davon mit 270 m² im Geltungsbereich) vorgesehen.

7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Planungsziele der Hansestadt Rostock befinden sich weitgehend in Übereinstimmung mit den Erwerbsinteressierten.

Es ist derzeit nicht beabsichtigt, mit den Mitteln zur Sicherung der Bauleitplanung (§§ 45 ff BauGB, Umlegung) tätig zu werden.

7.2 Verträge

Das Bebauungsplangebiet ist über den Hürbaasweg ausreichend erschlossen. Städtebauliche Verträge sind daher entbehrlich.

7.3 Kosten und Finanzierung

Grundsätzlich sind die im Plangebiet befindlichen Bauflächen durch die vorhandene Straße erschlossen.

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.

Für die städtebaulichen Planungsleistungen und das Artenschutzgutachten entstehen der Hansestadt Rostock Kosten in Höhe von 16.531,85 € und für das Lärmgutachten 3.603,56 €. Die Kosten von 2.142,00 € für ein Baumgutachten und 6.545,00 € für Vermessungsleistungen übernahm der Vorhabenträger.

Weitere Kosten für die Ersatzaufforstung im Rahmen der Waldumwandlung, den Abriss der ehemaligen Kaufhalle und Kosten für einen Wald- und Wirtschaftsweg, können erst im weiteren Verfahren dargestellt werden.

Die Einnahmen für den Verkauf von Teilen des Flurstücks 26/21 sind in der Höhe noch nicht zu beziffern.

8 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Fundmunition

Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich nicht mit Kampfmitteln belastet. 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 hinzuzuziehen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung des Plangebietes sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Altlastenverdacht

Bei auftretendem Altlastenverdacht ist das Umweltamt der Hansestadt Rostock zu informieren.

Bodenschutz

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Bodendenkmalpflege

Beim Auffinden von archäologischen Gegenständen oder auffälligen Bodenverfärbungen sind das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V und die untere Bodendenkmalschutzbehörde der Hansestadt Rostock zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Eigentümer. (§ 11 DSchG M-V)

Beleuchtungsanlagen

Um für die Stadt Rostock eine effektive und kostengünstige Beleuchtung zu realisieren, ist die Planung mit der Stadtwerke Rostock AG (SWR AG), Hauptabteilung Licht, zu koordinieren.

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

Stromleitungen

Das vorhandene Hausanschlusskabel der ehemaligen Kaufhalle wird stillgelegt und kann nicht zur Stromversorgung der neu zu errichtenden Wohngebäude genutzt werden. Die Erschließung mit Strom wird mittels Straßenquerungen über den Hürbaasweg erfolgen, mit Anschluss an das im Gehweg bestehende Ortsnetzkabel. Vorhandene Anlagen dürfen nicht unter-/überbaut werden und sind von Bepflanzungen, Anschüttungen oder ähnlichem freizuhalten.

Maßnahmen zur Baufreimachung gehen bei Erfordernis zu Lasten des Verursachers. Die gesetzlichen Vorschriften (z.B. Landesbauordnung, Baugesetzbuch) und das geltende technische Regelwerk sind einzuhalten.

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

Gasleitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine Gashaushaltsanschlussleitung zur Versorgung der ehemaligen Kaufhalle. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist die Trennung durch den Eigentümer bei der Stadtwerke Rostock AG zu beauftragen.

Anlagen der E.DIS AG

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln der E.DIS AG sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Es ist zu beachten, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch die E.DIS AG erfolgen muss.

Sollte eine Umverlegung von Anlagen erforderlich werden, erbittet die E.DIS AG einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet.

Verkehrssicherungsmaßnahmen des Stadtforstamtes

Gegenstand des Hinweises ist u.a die Übernahme der Kosten für Verkehrssicherungsmaßnahmen einschließlich der Baumschau, die nach Einschätzung des Stadtforstamtes notwendig sind oder werden können, weil der Grundstücksbesitzer den gesetzlich vorgeschriebenen Waldbestand für bauliche Anlagen (30 m) unterschreitet bzw. unterschreiten wird, für den das Stadtforstamt verkehrssicherungspflichtig ist.

Alle Kosten für die Verkehrssicherung, die auf dem Flurstück 26/32, Gemarkung Kassebohm, Flur 1, anfallen und zu Gunsten der Verkehrssicherheit auf dem Flurstück 26/21, Gemarkung Kassebohm, Flur 1, durchgeführt werden müssen, tragen die Eigentümer des Flurstücks 26/21, Gemarkung Kassebohm, Flur 1. Die Kostentragungspflicht besteht nicht, wenn die durchgeführte/n Maßnahme/n aus fachlicher Sicht nicht für notwendig gehalten werden durften.

Bei Zahlungsverzug ist das Stadtforstamt berechtigt, Zinsen in Höhe von jährlich 7 von Hundert über dem jeweiligen Basissatz gemäß § 247 BGB zu berechnen.

Die Verkehrssicherungsmaßnahmen werden entweder nach Festlegung des Stadtforstamtes und vorheriger Information an den/die Grundstücksbesitzer oder auf begründeten Wunsch eines Grundstücksbesitzers durchgeführt.

Die Durchführung wird in der Regel durch das Stadtforstamt veranlasst. Ausnahmen müssen schriftlich vereinbart werden.

Folgende Satzungen der Hansestadt Rostock sind zu beachten:

Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock, bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger).

Stellplatzsatzung

Es gilt die Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2006 im Städtischen Anzeiger.

Die abweichende Bestimmung unter Punkt 5.5 des Teil B Text zur Anzahl der notwendigen Stellplätze bei Altenwohnungen ist zu beachten.

Grünflächengestaltungssatzung

Es gilt die Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücke (Grünflächengestaltungssatzung) bekanntgemacht am 17. Oktober 2001 im Städtischen Anzeiger.

Straßenreinigungssatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Bestimmungen der Straßenreinigungssatzung der Hansestadt Rostock vom 25.11.2016 zu beachten (bekanntgemacht am 07.12.2016 im Städtischen Anzeiger).

- * Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“, ist im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, im Haus des Bauens und der Umwelt, Holbeinplatz 14, 18069 Rostock, einzusehen.

Verfasser
Bauleitplanung:



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

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