

Beschlussvorlage

Datum:	24.04.2018
--------	------------

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:
Ortsamt Nordwest 1
Bauamt
Kataster-, Vermessungs- und
Liegenschaftsamt
Amt für Verkehrsanlagen
Amt für Stadtgrün, Naturschutz u.
Landschaftspflege
Amt für Umweltschutz

Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 "Ortsteilzentrum Markgrafenheide" Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
23.05.2018	Ortsbeirat Seebad Markgrafenheide, Seebad Hohe Düne, Hinrichshagen, Wiethagen, Torfbrücke (2)	Vorberatung
06.06.2018	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
07.06.2018	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
19.06.2018	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
27.06.2018	Bürgerschaft	Entscheidung

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vorgebrachten Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden mit dem in der Anlage 1 dargestellten Ergebnis geprüft.
2. Auf Grund des § 10 des BauGB beschließt die Bürgerschaft den Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 "Ortsteilzentrum Markgrafenheide" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung (Anlage 2).
3. Die Begründung wird gebilligt (Anlage 3).

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 KV M-V

§ 3 Abs. 2 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

--

Sachverhalt:

Im zentralen Bereich der Ortslage Markgrafenheide der Hansestadt Rostock befindet sich das ca. 1 ha große ehemalige Schulgelände. Aufgrund der fußläufig gut erreichbaren Lage des Gebietes bietet sich eine Nachnutzung für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, sowie für die Unterbringung von Wohnungen an.

Nach dem Abriss der Schule hat sich im östlichen Teil bereits ein Lebensmittel-Discountmarkt angesiedelt.

In der Vergangenheit wurde in Markgrafenheide vorrangig die touristische Infrastruktur entwickelt. Jetzt wird auch hier der Entwicklung der Wohnbevölkerung Rechnung getragen und in der westlich gelegenen Teilfläche des zentralen Bereiches, sowie nördlich und südlich der das

Gebiet querenden Albin-Köbis-Straße können Wohnungen in Form von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau errichtet werden.

Damit wurde vom ursprünglichen Planungsziel abgerückt, hier ein Hotel mit Ferienappartements einzuordnen. Bedarfsabhängig können insbesondere im zentralen Bereich auf der westlichen Teilfläche im allgemeinen Wohngebiet wohngebietsverträgliche Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen untergebracht werden.

Um diese Nutzungsinteressen städtebaulich zu ordnen und insbesondere ein Ortszentrum für Markgrafenheide zu entwickeln wurde der Bebauungsplan aufgestellt und soll jetzt als Satzung beschlossen werden. Es können ca.70 WE errichtet werden.

Auf Grund der zentralen Lage innerhalb des Siedlungsbereiches wurde der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine Umweltvorprüfung, sowie eine FFH-Vorprüfung wurden durchgeführt. Diese haben nachgewiesen, dass von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und einer FFH-Prüfung abgesehen werden konnte.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen keine Planungs- oder Folgekosten für die Hansestadt Rostock. Die Finanzierung ist vertraglich mit einem Investor geregelt.

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:

1. Abwägungsergebnis,
2. Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B),
3. Begründung

**Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.169
„Ortsteilzentrum Markgrafenheide“,
Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und der Öffentlichkeit**

Übersicht zu den Stellungnahmen, Hinweisen und deren Berücksichtigung:

Berücksichtigt werden die Stellungnahmen bzw. die Hinweise von:

- 5. Amt für Stadtgrün und Naturschutz
- 6. Amt für Umweltschutz
- 7. Amt für Verkehrsanlagen
- 10. Bauamt Abt. Bauordnung
- 14. Brandschutz- und Rettungsamt
- 21. EURAWASSER

Teilweise berücksichtigt werden die Hinweise von:

- 34. Stadtwerke Rostock AG

Nicht berücksichtigt werden die Hinweise von:


- 15. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- 19. Deutsche Telekom Technik GmbH
- 27. Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
- 28. Ortsamt NW 1


Die Stellungnahmen von:

- 1. Amt für Jugend und Soziales
- 2. Amt für Kultur und Denkmalpflege
- 3. Amt für Raumordnung und Landesplanung, Region Rostock
- 4. Amt für Schule und Sport
- 7. Amt für Verkehrsanlagen, SG Verkehrsbehördliche Aufgaben
- 11. Bauamt Abt. Bauverwaltung und Wohnungswesen
- 12. Bergamt Stralsund
- 13. Betrieb für Bau und Liegenschaften
- 16. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- 17. Bundespolizeidirektion Bad Bramstedt
- 18. CSG GmbH
- 20. e.dis AG
- 22. Gesundheitsamt
- 23. Handelsverband Nord e.V.
- 24. Handwerkskammer
- 26. Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
- 29. Polizeiinspektion Rostock
- 30. Rostocker Straßenbahn AG
- 32. Stadtamt, Abt. Gewerbeangelegenheiten
- 33. Stadtforstamt
- 35. Tourismuszentrale
- 36. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- 37. Warnow-Wasser- und Abwasserverband
- 38. Wasser- und Bodenverband, Untere Warnow/Küste

enthielten entweder die Zustimmung zum Entwurf oder es wurden Hinweise vorgebracht, die auf die Inhalte der Satzung keine Auswirkung entwickeln.


Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		B-Plan Nr. 01.W.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf			
Lfd. Nr.	Behörde, TöB	Schreiben vom	Posteingang
03	Amt für Raumordnung und Landesplanung	01.09.2017	08.09.2017
Stellungnahme		Behandlung	
<p>Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>hier: Landesplanerische Stellungnahme zum 2. Entwurf des B-Plans Nr. 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“ der Hansestadt Rostock</p> <p>Es haben folgende Unterlagen vorgelegen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Satzung/Planzeichnung M 1:1.000 (2. Entwurf, Stand 21.07.2017)- Begründung zum B-Plan (2. Entwurf, Stand 21.07.2017) <p>1. Planungsinhalt</p> <p>Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen zur Errichtung von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau neben dem bereits vorhandenen Lebensmittel-Discountmarkt auf einem ehemaligen Schulgelände durch Festsetzung von zwei allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO (WA 1/WA 2) sowie eines sonstigen Sondergebietes „Lebensmittelmarkt“ nach § 11 BauNVO (SO_L mit einer zulässigen Vfl. bis 800 m²).</p> <p>Vom ursprünglichen Planungsziel der Errichtung eines Hotels wird abgerückt.</p> <p>Der Plangeltungsbereich beträgt ca. 1,94 ha.</p> <p>Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock ist für das Plangebiet eine Wohnbaufläche (W.17.3) dargestellt.</p> <p>2. Beurteilungsgrundlagen</p> <p>Der 2. Entwurf des B-Plans Nr. 01.SO.169 der Hansestadt Rostock „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“ wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms M-V (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.</p> <p>3. Ergebnis der Prüfung</p> <p>Meine Einschätzung hinsichtlich der Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung in der Stellungnahme vom 10.03.2011 zum 1. Entwurf bleibt auch unter Berücksichtigung des Verzichts der ursprünglich vorgesehenen Einord-</p>		<p>Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat mitgeteilt, dass der Bebauungsplan Nr. 01.W.169 für das Ortsteilzentrum Markgrafenheide mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist und aus landes- und regionalplanerischer Sicht ausdrücklich befürwortet wird. Damit wird die bereits mit Datum vom 10.03.2011 zum 1. Entwurf des Bebauungsplans ergangene, zustimmende landesplanerische Stellungnahme aufrechterhalten.</p> <p>Begründet wird die positive landesplanerische Beurteilung des Bebauungsplans mit der Übereinstimmung der Planungsziele mit den Vorgaben aus dem Landesraumentwicklungsprogramm und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock zu einer ressourcenschonenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung, einer flächensparenden Bauweise sowie der Innenentwicklung als Vorrang gegenüber einer Außenentwicklung.</p> <p>Damit stehen übergeordnete Ziele der Raumordnung und Landesplanung dem Bebauungsplan nicht entgegen.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		B-Plan Nr. 01.W.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf			
Lfd. Nr.	Behörde, TöB	Schreiben vom	Posteingang
03.1	Amt für Raumordnung und Landesplanung	01.09.2017	08.09.2017
Stellungnahme		Behandlung	
<p>nung eines Hotels mit Ferienappartements zugunsten von Geschosswohnungsbau gültig.</p> <p>Der 2. Entwurf des B-Plan Nr. 01.SO.169 der Hansestadt Rostock „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“ wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock entwickelt, ist weiterhin mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar und wird aus landes- und regionalplanerischer Sicht ausdrücklich befürwortet, da in der Hansestadt Rostock gegenwärtig eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen sowohl für den Geschosswohnungsbau als auch für Einfamilienhäuser besteht.</p> <p>Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Leitlinien zur Siedlungsentwicklung Wohnen des Entwicklungsrahmens Stadt-Umland-Raum Rostock (Arbeitskreis „Stadt-Umland-Raum-Rostock“, November 2011), wonach vorrangig die Wohnflächenentwicklung in der Kernstadt zu sichern ist.</p> <p>Im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden. Dabei sollen entsprechend Landesraumentwicklungsprogramm M-V, Programmsatz 4.1 (1), die Anforderungen an eine ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden. Gemäß LEP-Programmsatz Z 4.2 (1) ist die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP-Programmsatz 4.1 (2), zu konzentrieren.</p> <p>Mit der Sicherung und Wiedernutzbarmachung/Verdichtung des ehemaligen Schulgeländes innerhalb des Siedlungsbereichs der Ortslage Markgrafenheide als Wohn- und Einzelhandelsstandort wird den LEP-/RREP-Programmsätzen Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, bzw. Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, entsprochen.</p> <p>Die Planung ist im Amt unter der Reg.-Nr. 2_011/11 erfasst.</p> <p> Schädle Amtsleiter</p>			


Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		B-Plan Nr. 01.W.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenhede“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf			
Lfd. Nr. 04	Behörde, TöB Amt für Schule und Sport	Schreiben vom 11.09.2017	Posteingang 18.09.2017
Stellungnahme		Behandlung	
<p>Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 – „Ortsteilzentrum Markgrafenhede“ Ihr Schreiben vom 21.07.2017</p> <p>hier: Stellungnahme des Amtes für Schule und Sport</p> <p>Mit Schreiben vom 21.07.2017 wurde hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.169 – „Ortsteilzentrum Markgrafenhede“, um eine fachamtliche Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gebeten.</p> <p>Diesbezüglich wird seitens des Amtes für Schule und Sport zu der benannten Fläche aus schul- und sportfachlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Schulentwicklungsplanung:</u></p> <p>Nach Prüfung der aktuell vorliegenden Unterlagen ist festzustellen, dass die für das Plangebiet avisierte Nutzung keine schulentwicklungsplanerischen Auswirkungen haben wird, da für das Schüleraufkommen ein bedarfsgerechtes Angebot an den kommunal getragenen Einrichtungen im angrenzenden Wohnumfeld vorliegt.</p> <p>Aus schulfachlicher Sicht sind daher keine Einwände zu erheben.</p> <p><u>Sportentwicklungsplanung:</u></p> <p>Nach Prüfung der aktuell vorliegenden Unterlagen ist festzustellen, dass die für das Plangebiet avisierte Nutzung keine sportentwicklungsplanerischen Auswirkungen haben wird und ein bedarfsgerechtes Sportangebot sichergestellt ist.</p> <p>Daher sind aus sportfachlicher Sicht keine Einwände zu erheben.</p> <p> Martin Meyer</p>		<p>Schul- und sportentwicklungsplanerische Belange stehen der Planverwirklichung nicht entgegen.</p>	

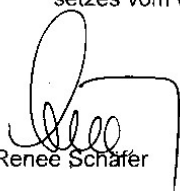
Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		B-Plan Nr. 01.W.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf			
Lfd. Nr. 05	Behörde, TöB Amt für Stadtgrün	Schreiben vom 12.09.2017	Posteingang 19.09.2017
Stellungnahme		Behandlung	
<p>B-Plan Nr. 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“ südlich der Warnemünder Straße, nördlich, östlich und westlich der Albin-Köbis-Straße</p> <p>Betr.: Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Hier: Stellungnahme OE 67</p> <hr/> <p>Für die Erarbeitung der Stellungnahme lagen uns die folgenden Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“ zur Prüfung vor:</p> <ul style="list-style-type: none">- B-Plan Begründung mit Planwerk „2. Entwurf“ (Stand 21.07.2017) <p>Nachforderungen</p> <p>Nach eingehender Prüfung der vorliegenden Unterlagen ergeben sich für uns die folgenden Nachforderungen.</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Artenschutzkartierung für das B-Plangebiet erfolgte bereits im Jahr 2010 durch die Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung (bsd) / Gutachterbüro Martin Bauer. Aufgrund dessen, wurde eine Nachkartierung für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse notwendig. Die endgültigen Ergebnisse für die Kartierung der Fledermäuse liegen noch nicht vor und sind unverzüglich nach Fertigstellung nachzureichen. <p>Aufgrund der Nachforderungen ist eine abschließende Stellungnahme zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich.</p> <p>Nachfolgende Hinweise sind zu berücksichtigen</p> <p>Planzeichen</p> <p><u>Anpflanzung von Bäumen</u> Im Bereich des bestehenden straßenbegleitenden Grünstreifens in der Albin-Köbis-Straße sind laut Planzeichnung Pflanzungen von Bäumen geplant. In Verbindung mit der schematischen Darstellung in der Planzeichnung, weisen wir darauf hin, dass Baumneupflanzungen den Vorgaben des „Merkblatts Baumpflanzungen“ des Amtes für Stadtgrün zu folgen haben.</p> <p>B-Plan Begründung</p> <p><u>Belange Artenschutz</u> In der Begründung unter Punkt 3.7.5 artenschutzrechtliche Aspekte der Planung auf Seite 23 unter der Überschrift Fledermäuse, wird auf den noch ausstehenden Abschluss der Kartie-</p>		<p><u>Artenschutz</u></p> <p>Im Jahre 2017 ist eine Nachkartierung der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse durchgeführt worden. Eine Erfassung der Habitate der Fledermäuse und Brutvögel erfolgte im gesamten Plangebiet mittels drei Begehungen im Zeitraum von März bis Juli 2017. Untersucht wurde der quartiergeeignete Baumbestand mit einem Stammumfang von mehr als 150 cm in 1,30 m Höhe sowie weitere relevante Bäume.</p> <p>Die Untersuchungen haben ergeben, dass die Bäume im Plangebiet keine Höhlungen oder Spalten bzw. Rindentaschen aufweisen, die von Fledermäusen besiedelt werden. Es handelt sich überwiegend um Jungbäume, die infolge der Siedlungsnähe korrekt gepflegt worden sind. Entsprechend sind keine nicht fachgerecht versorgten Einfaulungen vorhanden, aus denen sich nutzbare Höhlungen für Fledermäuse bilden konnten.</p> <p>Weiterhin konnten bei den Begehungen im Jahre 2017 acht Brutvogelarten nachgewiesen werden. Hierbei handelt es sich ausnahmslos um Brutvogelarten des Baum- und Strauchbestandes. Bodenbrüter wurden nicht festgestellt. Das Artenspektrum entsprach grundsätzlich den Ergebnissen aus dem Jahre 2010. Das festgestellte Arteninventar des Gehölzbestandes weist keine artenschutzrechtlich relevanten Arten (Arten mit mehrjähriger Nutzung der Brutstätte) auf. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit für Fledermäuse und Brutvögel kann durch die Begrenzung der Zeiten für die Fällung/Rodung bzw. maßgeblichen Pflegemaßnahmen an Baum- und Strauchgehölzen umgangen werden. Hierzu gibt es bereits entsprechende gesetzliche Vorgaben. Gem. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG dürfen Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01.März bis zum 30. September nicht abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Bei Einhaltung dieser gesetzlichen Vorgaben kann das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG vermieden werden.</p> <p><u>Planzeichen</u> Für das geplante Anpflanzen von Bäumen im Bereich des bestehenden Grünstreifens zwischen den Fahrbahnen der in Ost-West Richtung verlaufenden Albin-Köbis-Straße ist das Planzeichen 13.2 der Planzeichenverordnung (PlanZV) verwendet worden. Die fachlichen Anforderungen an Baumpflanzungen sind im Planvollzug zu berücksichtigen.</p>	

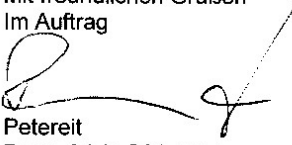
Seite 1 von 2

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		B-Plan Nr. 01.W.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf			
Lfd. Nr. 05.1	Behörde, TöB Amt für Stadtgrün	Schreiben vom 12.09.2017	Posteingang 19.09.2017
Stellungnahme		Behandlung	
<p> rung hingewiesen. Kartierzeitraum ist Juli bis September 2017. Eine abschließende Aussage zu eventuell notwendigen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen kann somit noch nicht getroffen werden. Dieser Absatz sowie die Festsetzung in Teil B des Planwerks sind nach Abschluss der Kartierung und Vorlage der Ergebnisse entsprechend anzupassen. </p> <p> Begründung: Ein Bebauungsplan verliert seine Planrechtfertigung, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG ergeben. Daher sind die Belange in die bauleitplanerischen Überlegungen einzubeziehen, die Nachkartierung der Artengruppe Fledermäuse ist abzuschließen und die endgültigen Ergebnisse sind der zuständigen Behörde vorzulegen. </p> <div style="text-align: center;">  Dr. Ute Fischer-Gäde </div>		<p> <u>Begründung</u> <i>Belange des Artenschutzes</i> </p> <p> Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes wird auf die entsprechende Abwägung (S. 4 der Abwägungsvorlage) verwiesen. In der Endfassung der Begründung werden die Ergebnisse der Kartierung aus dem Jahre 2017 dargelegt. Eine Änderung der Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Dauerhafte Vollzugshindernisse stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. </p>	


Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		B-Plan Nr. 01.W.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf			
Lfd. Nr.	Behörde, TöB	Schreiben vom	Posteingang
06	Amt für Umweltschutz	14.09.2017	21.09.2017
Stellungnahme		Behandlung	
<p>Öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“</p> <p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum o. g. B-Plan werden nach Prüfung der Unterlagen nachfolgende Hinweise gegeben:</p> <p>1) Abt. Abfallwirtschaft Das Kapitel 3.4 „Verkehrerschließung“ sollte um folgenden Absatz ergänzt werden: "Erschließungsstraßen und Wendeanlagen müssen, unter Beachtung der Rast 06, für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgelegt und ausreichend tragfähig sein. Für Grundstücke die an Stichstraßen ohne Wendemöglichkeiten liegen bzw. an Straßen die nicht den Vorgaben der Rast 06 entsprechen und deshalb für dreiachsige Müllfahrzeuge nicht erreichbar sind, müssen Bereitstellungsflächen an der nächsten, für die Müllfahrzeuge erreichbaren Straße, eingeplant werden."</p> <p>Die ausgewiesene Fläche für Altglasbehälter wurde in Kapitel 3.5 „Flächen für die Abfallentsorgung“ berücksichtigt. Allerdings sind in der Begründung keine Maße aufgeführt. Daher sollte der Text um folgende Erläuterung ergänzt werden: „Der Stellplatz für die Sammelsysteme muss mindestens eine Flächengröße von 3 x 6 m aufweisen.“</p> <p>(Rückfragen an Herrn Lange, Tel.: -7314)</p> <p>2) Abt. Wasser und Boden Kapitel 2.2.4 „Baugrund“, S. 9 Unsere Empfehlung zum Hochwasserschutz (Stellungnahme vom 07.03.2017 sowie 12.05.2017) ist bisher nicht berücksichtigt worden. Wir empfehlen, das Kapitel 2.2.4 um folgenden Hinweis zu ergänzen, insbesondere da im Text bereits ein möglicher Havariefall mit Deichbruch benannt wird: „Der südliche Teil des Plangebietes (WA 2) ist Überflutungsgefährdet (Sturmflut Ostsee). Wegen der vorhandenen Hochwasserschutzanlagen (Ringdeich Markgrafenheide) ist das Risiko zwar deutlich herabgesetzt, dennoch sollte für den Fall des Versagens von Schutzanlagen eine Angleichung des Geländeniveaus an den nördlichen Teil des Plangebietes erfolgen.“</p> <p>(Rückfragen bitte an Uwe Badrow, Tel.: -7343)</p> <p>3) Abt. Immissionsschutz und Umweltplanung Kapitel 3.8 „Immissionsschutz“, S. 23ff Die Ausführungen zum Immissionsschutz (Kapitel 3.8) beruhen auf der bisher lediglich im Entwurf vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung (TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, 28.04.2017). Diese ist in mehreren Punkten zu überarbeiten bzw. zu ergänzen. Dies betrifft insbesondere die bisher fehlende Berücksichtigung der für die Anwohner und gewerblichen Nutzungen vorgesehenen Stellplatzanlagen. Daneben sind vertiefende Aussagen zur Verkehrsgäruschsituation auf den öffentlichen Straßen vor und nach Realisierung des Planvorhabens und zu den Auswirkungen für die bestehende Bebauung erforderlich. Die hierfür zu legenden Verkehrszahlen einschließlich des durch das Planvorhaben induzierten Verkehrsaufkommens werden gegenwärtig durch das Amt für Verkehrsanlagen ermittelt. Nach Auskunft des Amtes für Verkehrsanlagen ist in der 38. KW eine Verkehrszählung für die Warnemünder Straße innerhalb der Ortslage Markgrafenheide geplant. Die Erhebung soll Eingang in die aktuelle Verkehrsermittlung finden und die Daten Ende September an das Amt für Umweltschutz übergeben werden. Die Überarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung sowie des Kapitels 3.8 der B-Plan-Begründung erfolgt in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz.</p> <p>(Rückfragen bitte an Frau Gutzeit, Tel.: -7323)</p> <p>Dr. Brigitte Preuß</p>		<p>1. Abt. Abfallwirtschaft Das Plangebiet ist an allen Seiten von öffentlichen Straßen umgeben. Die Herstellung von Wendeanlagen im Zuge öffentlicher Straßen ist nicht erforderlich und auch nicht geplant. Auch Stichstraßen, die nicht von Entsorgungsfahrzeugen befahren werden könnten, sind nicht vorgesehen. Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes sind ein Ausbau des in Ost-West Richtung verlaufenden Abschnitts der Albin-Köbis-Straße und die Erweiterung des westlichen Abschnitts der Albin-Köbis-Straße um einen straßenbegleitenden Gehweg vorgesehen. Der Hinweis zur Befahrbarkeit von Erschließungsstraßen durch dreiachsige Müllfahrzeuge wird daher unter Bezugnahme auf den geplanten Ausbau der Albin-Köbis-Straße in die Planbegründung unter Kap. 7 -Hinweise für die Planverwirklichung- aufgenommen. Die Fläche für den Wertstoffcontainerstellplatz wird auf die angegebenen Maße von 3 x 6 m vergrößert.</p> <p>2. Abt Wasser und Boden Die Hinweise der Abt. Wasser und Boden zur Überflutungsgefahr des südlichen Teils des Plangebietes im Falle des Versagens von Hochwasserschutzanlagen wird in die Planbegründung unter Kap. 7 -Hinweise für die Planverwirklichung- aufgenommen.</p> <p>3. Abt Immissionsschutz und Umweltplanung Die schalltechnische Untersuchung liegt mittlerweile in einer abschließenden Fassung vor. Die geplanten privaten Stellplatzanlagen wurden in die Untersuchung einbezogen. Auch die Auswirkungen der Planung gegenüber den bestehenden Wohnnutzungen, insbesondere durch die Zunahme des Verkehrs, wurden betrachtet. Im Ergebnis der Berechnungen hat sich gezeigt, dass an den am dichtesten zur Warnemünder Straße gelegenen vorhandenen Wohnnutzungen im westlichen und östlichen Abschnitt der Albin-Köbis-Straße, die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete im Tag- und Nachtzeitraum um bis zu 3 bzw. 4 dB(A) überschritten werden. Ursache ist hier der Verkehr auf der Warnemünder Straße. An den übrigen bestehenden Wohnnutzungen werden die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiet eingehalten. An den am dichtesten zur Warnemünder Straße gelegenen Baugrenzen für die Neubebauung werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete im Tages- und Nachtzeitraum um bis zu 7 bzw. 8 dB(A) überschritten. Im Bebauungsplan sind daher passive Schallschutzmaßnahmen (Raumorientierung, Dämmung von Außenbauteilen, Ausschluss von offenen, unverglasten Balkonen) an den Gebäuden festgesetzt worden. An der zum NETTO-Markt gelegenen Ostseite des WA 1 werden die Orientierungswerte im Tagzeitraum um bis zu 13 dB überschritten. Hier sind besondere bauliche Vorkehrungen (z.B. Laubengänge) in Richtung NETTO erforderlich. Eine deutliche Minderung lässt sich im Planvollzug durch die Einhausung der Einkaufswagenbox erreichen.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		B-Plan Nr. 01.W.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf			
Lfd. Nr. 08	Behörde, TöB Amt für Verkehrsanlagen	Schreiben vom 31.05.2017	Posteingang 31.05.2017
Stellungnahme		Behandlung	
Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“ Stellungnahme zur Planzeichnung Auslegung Stand 23.05.2017		<u>Mischverkehrsfläche im südlichen Plangeltungsbereich</u>	
<ul style="list-style-type: none">– Die Ausweisung einer Mischverkehrsfläche im südlichen Planungsbereich ist aus unserer Sicht aus folgenden Gründen nicht möglich:<ul style="list-style-type: none">○ Bei Zeichen 325.1 (Verkehrsberuhigter Bereich) dürfen Fußgänger die Straße auf der gesamten Breite benutzen, eine Begegnung mit Kfz ist aber aufgrund der geringen Fahrbahnbreite größtenteils nicht möglich.○ Zeichen 325.1 darf nur angeordnet werden, wenn Vorsorge für den ruhenden Verkehr getroffen ist. Dies ist aufgrund der Fahrbahnbreite und der Grundstückssituation nicht machbar.○ Fahrgassen von Mischverkehrsflächen sollten höchstens über eine Länge von 50 m gleichförmig bzw. geradlinig verlaufen. Eine Änderung des Fahrgassenverlaufs ist aufgrund des begrenzten Grundstücks nicht möglich.○ Da die Albin-Köbis-Straße ein ehemaliges Kasernengelände ist, sind nur Fahrbahnen und keine Fußwege vorhanden. Im Begegnungsfall mit Kfz müssen Fußgänger derzeit in die angrenzenden Grünstreifen ausweichen. Aufgrund der wachsenden Anzahl mehrgeschossiger Wohnbebauung ist zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und der Schulwegsicherung längerfristig die Herstellung separater Gehwege erforderlich.– An der südlichen Albin-Köbis-Straße ist bisher noch keine Beleuchtung vorhanden. Dafür ist ein 0,75 m breiter Streifen nördlich der Fahrbahn als Grunddienstbarkeit für die Hansestadt Rostock zu sichern (siehe Anlage).– An den nördlichen Enden der Albin-Köbis-Straße ist der Geltungsbereich bis zur Fahrbahn der Warnemünder Straße zu erweitern, da bei Baumaßnahmen im Allgemeinen der gesamte Streckenzug betroffen ist. <div> Heiko Tiburtius</div>		Die Hinweise zur Mischverkehrsfläche und den notwendigen Gehwegen werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird um die Fläche des südlich gelegenen Straßengrundstücks der Albin-Köbis-Straße entsprechend zurückgenommen. Damit wird die planungsrechtliche Bestandssituation dort nicht verändert.	
		Im Erschließungsvertrag mit dem Investor ist die Herstellung von straßenbegleitenden Gehwegen entlang des westlichen Abschnitts der Albin-Köbis-Straße und auf der Nordseite des in Ost-West-Richtung verlaufenden Abschnitts der Albin-Köbis-Straße vereinbart worden. Die für die Herstellung der Gehwege erforderlichen Flächen sind als Verkehrsflächen im Bebauungsplan festgesetzt worden.	
		Die für die Straßenbeleuchtung notwendigen Flächen sind im Rahmen privatrechtlicher Vereinbarungen zwischen dem Grundstückseigentümer und der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu sichern.	
		<u>nördliche Abschnitte der Albin-Köbis-Straße</u>	
		Der Hinweis, den Geltungsbereich des Bebauungsplans bis zur Fahrbahn der Warnemünder Straße auszudehnen wurde berücksichtigt. Der Geltungsbereich wurde entsprechend geändert.	
Anlage 1: Skizze Grunddienstbarkeit			

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		B-Plan Nr. 01.W.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf			
Lfd. Nr. 10	Behörde, TöB Bauamt Abt. Bauordnung	Schreiben vom 21.08.2017	Posteingang 25.08.2017
Stellungnahme		Behandlung	
<p>Aktenzeichen: 02309-17</p> <p>Vorhaben: Anforderung Stellungnahme: Entwurf Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 "Ortsteilzentrum Markgrafenheide", Bearbeitungsstand 21.07.2017</p> <p>Bauort: Rostock, ~</p> <p>Gemarkung: Flur: Flurstück:</p> <p><u>hier:</u> Ihr Schreiben vom 21.07.2017, Ihr Zeichen: 61.32/Scha</p> <p>Stellungnahme:</p> <p>Aus bauordnungsrechtlicher Sicht können folgende Hinweise gegeben werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vorhandene Höhen sind auf der Planzeichnung nicht lesbar. Bitte andere Schriftgröße wählen. 2. Die aktuelle Benennung der LBauO M-V lautet: Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344) , die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.06.2017 (GVOBl. M-V S. 106/107) geändert worden ist <p> Renee Schäfer</p>		<p>zu 1. Der Hinweis auf die Schriftgröße der Höhenzahlen im Vermessungsplan wurde berücksichtigt. Die Kartengrundlage wurde entsprechend angepasst.</p> <p>zu 2. Der Hinweis auf die Benennung der LBauO M-V wird berücksichtigt. Für den Bebauungsplan ist allerdings die letzte, nachfolgend aufgeführte Fassung der Landesbauordnung maßgebend: „LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), die durch Gesetz vom 13.Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331) geändert worden ist.“</p>	

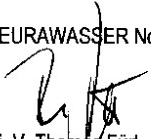

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		B-Plan Nr. 01.W.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf			
Lfd. Nr. 13	Behörde, TöB Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V	Schreiben vom 31.08.2017	Posteingang 08.09.2017
Stellungnahme		Behandlung	
<p>Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange im Bauleitverfahren nach § 4 BauGB</p> <p>hier: Bebauungsplan Nr.: 01.SO.169 „Ortszentrum Markgrafenheide“, der Hansestadt Rostock</p> <p>Ihr Schreiben (Az.: 61.32/Scha) vom 21.07.2017 mit Anlagen</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nach Prüfung der oben genannten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass nach derzeitigem Kenntnisstand für den zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern weder Bedenken zu erheben noch Anregungen vorzubringen sind.</p> <p>Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Plangeltungsbereich forst-, wasser- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden. Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, gem. § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Modernisierung der Liegenschaftsverwaltung des Landes M-V sowie des Staatlichen Hochbaus vom 17.12.2001 nicht zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundstücken sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p>  <p>Petereit Bauaufsicht BBL M-V</p>		<p>Im Planverfahren sind alle zuständigen Fachabteilungen der Landesverwaltung beteiligt worden, deren Aufgaben durch die Planung berührt werden können. Die entsprechenden Stellungnahmen liegen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vor und werden im Rahmen der Abwägung behandelt.</p>	


Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		B-Plan Nr. 01.W.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf			
Lfd. Nr.	Behörde, TöB	Schreiben vom	Posteingang
14	Brandschutz- und Rettungsamt	04.09.2017	11.09.2017
Stellungnahme		Behandlung	
<p>Brandschutztechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“</p> <p>Nach <u>Einsichtnahme</u> in die eingereichten Unterlagen, hier: Planzeichnung (Teil A) nebst Begründung, wird auf Grundlage des § 20 (1) BrSchG M-V zum o.g. Entwurf 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,- Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr, <p>wie folgt Stellung genommen.</p> <p>1. Anforderungen</p> <p>1.1 Die dauerhafte Befahrbarkeit von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Fahrzeuge der Feuerwehr ist sicherzustellen. (siehe §§ 3 (1), 5 und 14 LBauO M-V in Verb. mit der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr i.d.F. 2006 sowie Anlage 7.4/1 der Liste der Technischen Baubestimmungen)</p> <p>2. Hinweise</p> <p>2.1 Weiterführende Details zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind rechtzeitig mit dem Amt für Verkehrsanlagen und dem Brandschutz- und Rettungsamt Rostock abzustimmen. Weiterführende Hinweise der brandschutztechnischen Stellungnahme gs096ko2011 vom 09.03.2011, hier: Pkt. 2.1 – 2.1.2, bleiben unberührt.</p> <p>2.1.1 Der Standort des Löschwasserbehälters nach DIN 14230 ist bereits im Rahmen der Bebauungsplanerstellung in der Planzeichnung Teil A zu platzieren und auszuweisen.</p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none">-Platzbedarf des Löschwasserbehälters-gesonderte Aufstell- und Bewegungsfläche für ein Fahrzeug der Feuerwehr in – unmittelbarer Nähe des Sauganschlusses nach DIN 14244; 7mx12m (siehe Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Pkt. 13, Bild 4)-Feuerwehrazufahrt zur Saugstelle erforderlich <p>2.2 Sollte der zweite Rettungsweg in baulicher Anlagen über Leitern der Feuerwehr führen, so müssen bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstungen von zum Anleiten bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegen, mindestens eine 3 m breite Zu- oder Durchfahrt zu Feuerwehraufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sichergestellt werden. (siehe §§ 3 (1), 5, 14 und 33 LBauO M-V).</p> <p>2.2.1 Für Feuerwehrazufahrten sowie Aufstell- und/oder Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Tragfähigkeit von $E_{v2} \geq 120$ MPa gesichert ist. (siehe §§ 3(1) und 14 LBauO M-V i.V.m. der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr i.d.F. 2006 sowie Anlage 7.4/1 der Liste der Technischen Baubestimmungen)</p>		<p>Von Seiten des Brandschutz- und Rettungsamtes wird auf verschiedene bauordnungsrechtliche Regelungen zur Sicherung eines ausreichenden Brandschutzes für das Plangebiet hingewiesen. Die sich aus der Landesbauordnung M-V ergebenden Anforderungen (u.a. Sicherung der Befahrbarkeit der Verkehrsflächen, Zu- und Durchfahrten zu Feuerwehraufstellflächen, Tragfähigkeit von Feuerwehrazufahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen), sind im Rahmen des Planvollzugs bei der Bebauung der festgesetzten Baugebiete zu beachten. Die für den Bebauungsplan maßgebenden Belange werden nachfolgend behandelt:</p> <p><u>Löschwasserbereitstellung (Hinweis 2.1.1)</u></p> <p>Entgegen dem ursprünglichen Löschwasserkonzept erfolgt die Löschwasserbereitstellung nicht durch einen separaten Löschwasserbehälter, sondern über eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung entlang des westlichen Abschnitts der Albin-Köbis-Straße, im Zusammenhang mit der Herstellung eines straßenbegleitenden Gehwegs. Die Trinkwasserleitung bindet an die vorhandene Trinkwasserleitung in der Warnemünder Straße an und versorgt insbesondere das südliche Plangebiet (WA 2) mit Trinkwasser. Eine Löschwasserentnahme aus dieser neu zu verlegenden Trinkwasserleitung ist über Hydranten möglich. Ein Radius von 300 m um die Löschwasserentnahmestelle kann gewährleistet werden. Ein Löschwasserbehälter ist nicht mehr erforderlich und bedarf daher auch keiner Festsetzung. Das betrifft auch eventuelle Zufahrten und Aufstellflächen. Hydranten können im öffentlichen Straßenbereich eingeordnet werden. Damit sind auch die Hinweise unter Pkt. 2.1 – 2.1.2 aus der Stellungnahme vom 09.03.2011 (Hinweise zum Saugschacht des Löschwasserbehälters, zur Zufahrt und Aufstellfläche für Feuerwehrazufahrten, zur Beschilderung und Saugprobe) nicht mehr relevant.</p>	


Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		B-Plan Nr. 01.W.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf			
Lfd. Nr.	Behörde, TöB	Schreiben vom	Posteingang
14.1	Brandschutz- und Rettungsamt	04.09.2017	11.09.2017
Stellungnahme		Behandlung	
2		Sicherung der Flächen für das Anleitern (Hinweis 2.3)	
2.3 Die Anordnung von Pkw-Stellplätzen darf die Anleiterbarkeit mittels tragbarer Leiter der Feuerwehr (Anstellfläche erforderlich) als auch die Aufstellung einer Drehleiter zur Sicherung des 2. Rettungsweges nicht beeinträchtigen Anmerkung: unmittelbar an den Baugrenzen (hier: WA 1, WA 2) sind Pkw-Stellplätze ausgewiesen, dessen Standorte die Vorhaltung von Anleiterflächen erheblich beeinträchtigen können; ggf. unmöglich machen (Aufstellfläche Drehleiter bei paralleler Anordnung zum Gebäude - siehe Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr i.d.F. 2006, Pkt. 9, Bild 2).		Die Festsetzungen des Bebauungsplans können nur soweit ausgenutzt werden, wie die Anforderungen aus dem Bauordnungsrecht es zulassen. Das betrifft u.a. auch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen und Stellflächen. Der Bebauungsplan ist hier insofern (nur) eine Angebotsplanung. Ob Aufstellflächen für die Feuerwehr erforderlich sind, hängt u.a. von der Gebäudehöhe und dem Abstand zur öffentlichen Straße und damit von der tatsächlichen Ausnutzung des angebotenen Baurechts ab. Ggfs. können Baugrenzen oder Stellflächen nicht vollständig ausgenutzt werden, wenn im Planvollzug Aufstellflächen erforderlich werden. Derzeitig liegt ein Bauantrag für die Errichtung von 33 Wohnungen im Geschosswohnungsbau für das südliche Baugebiet (WA 2) vor. Feuerwehraufstellflächen sind dort nicht auf der Nordseite (zu den Stellflächen hin) sondern auf der Südseite von drei Würfelhäusern vorgesehen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen aus städtebaulichen Gründen. Sie verdrängen nicht die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Landesbauordnung M-V.	
2.3.1 Der hintere Bereich WA 2 ist ohne Ein- und Ausfahrt vorgesehen. Ggf. ist eine Feuerwehrezufahrt nebst Ausfahrt in vorgenanntem Bereich notwendig. Demzufolge müssten eben diese davon ausgenommen werden.		Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (Hinweis 2.3.1)	
 Frank Konarski		Der entlang des südlichen Abschnitts der Albin-Köbis-Straße festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrten hat den Zweck, Grundstückszufahrten auf das WA 2 auszuschließen. Ein zusätzlicher Fahrverkehr kann auf diesem schmalen Straßenabschnitt somit verhindert werden. Angesichts der geringen Straßenbreite und der Tatsache, dass auch Fußgänger diesen Straßenabschnitt nutzen, ist diese einschränkende Regelung erforderlich. Hiervon ausgenommen ist nur die Zufahrt zu den dort festgesetzten Stellflächen (ca. 10 Stck.). Eine Feuerwehrezufahrt wird nur im Brandfalle genutzt und bedeutet keinen regelmäßigen Fahrverkehr. Für die Feuerwehr kann daher eine Ausnahme zugelassen werden. Der Bebauungsplan wurde um eine entsprechende Regelung in der Planzeichnung ergänzt.	

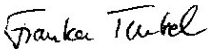
Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		B-Plan Nr. 01.W.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf			
Lfd. Nr.	Behörde, TöB	Schreiben vom	Posteingang
15	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz/Bundeswehr	11.09.2017	12.09.2017
Stellungnahme		Behandlung	
Aktenzeichen Infra I 3 – 45-60-00 Zeichen: I-118-17-BBP Bearbeiter Herr G. Schmidt Bonn, 11. September 2017 BETREFF: Anforderung einer Stellungnahme hier: Abgabe einer Stellungnahme zu BBP 01.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“. BEZUG: Ihr Schreiben vom 21.07.2017; Ihr Zeichen: 61.32/Scha. Anlage:-/- Sehr geehrte Damen und Herren, im oben genannten Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab. Die Bundeswehr ist betroffen, hat aber keine Einwände/Bedenken zum Vorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter. <i>Hinweis der Marine:</i> <i>Die Bauwerke, mit bis zu 18,5 Meter üNN in Landseitiger Ausrichtung, sind in ca. 1300 Meter Abstand zum Antennenfeld der Marine.</i> <i>Um das Baugebiet herum stehen bereits Gebäude in ähnlicher Bauwerkshöhe (was die Position der Marine bei einem Einwand mehr als nur schwächt).</i> <i>Eine Beeinträchtigung der Sende,- und Empfangsanlagen (UHF/VHF) der Marine, wird somit nicht befürchtet.</i> <i>Die Einbringung von Sendeantennen oder sonstiger möglicher Störfaktoren (z.B. Mobilfunkbetreiber) auf den Gebäuden, ist nicht beantragt und somit nicht Gegenstand dieser Prüfung .</i> Einer weiteren Beteiligung Bedarf es nur bei Änderungen bzw. Abweichungen von oben beantragten BBP unter Angabe unseres Az: I-118-17-BBP. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag G. Schmidt		Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in ca. 1.300 m zum Antennenfeld der Marine befindet. Da sich im Umfeld des Plangebietes bereits Gebäude mit ähnlicher Bauhöhe befinden, werden Beeinträchtigungen der Sende- und Empfangsanlagen der Marine nicht befürchtet. Abwägungsrelevante Sachverhalte für den Bebauungsplan sind nicht zu berücksichtigen.	

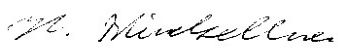
Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		B-Plan Nr. 01.W.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf			
Lfd. Nr. 19	Behörde, TöB Deutsche Telekom Technik GmbH	Schreiben vom 26.07.2017	Posteingang
Stellungnahme		Behandlung	
<p>Hansestadt Rostock, Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“ - Entwurf</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die o. g. Planung haben wir keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken. Im Planungsbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Lageplan).</p> <p>Wir werden zu gegebener Zeit zu der noch entstehenden Infrastruktur im Bebauungsplan detaillierte Stellungnahmen abgeben. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit eventuellen Straßenbaumaßnahmen und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost, PTI 23 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Ansprechpartner in unserem Hause für Rückfragen und Absprachen zu Koordinierungen bzw. eine Erschließungsvereinbarung ist der Fachreferent Herr Jens Bolsewig, telefonisch erreichbar unter 030-835379501 oder 0170-4592662 bzw. per Mail unter j.bolsewig@telekom.de. Benötigt werden für den Fall einer Beauftragung zum Ausbau des Bebauungsplanes mit Telekommunikationsinfrastruktur die</p> <p>Ausbauunterlagen (Parzellierungsplan, Straßenbaupläne usw.) in digitaler Form.</p> <p>Eigene Bauvorhaben der Telekom in dem genannten Bereich sind momentan nicht geplant.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i. A. Michael Höhn</p> <p><small>Digital unterschrieben von Michael Höhn DN: cn=ETAG, ou=Referat, ou=Digital, ou=C-431077, c=Michael Höhn, email=Michael.Hoehn@telekom.de Datum: 2017.07.26 11:24:26 +02'00'</small></p>		<p>Aus dem beigefügten Lageplan geht hervor, dass entlang der Warnemünder Straße (Südseite) sowie in den straßennahen Bereichen einzelner Abschnitte der Albin-Köbis-Straße, Telekommunikationslinien verlegt sind. Der vorhandene Leitungsbestand wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Die Telekommunikationslinien sind im Rahmen der Plangebieterschließung zu beachten. Abwägungsrelevante Belange ergeben sich für den Bebauungsplan nicht.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		B-Plan Nr. 01.W.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf			
Lfd. Nr. 21	Behörde, TöB EURAWASSER Nord GmbH	Schreiben vom 01.09.2017	Posteingang 04.09.2017
Stellungnahme		Behandlung	
<p>Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“ Entwurf</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen die Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin:</p> <p>In den Randzonen des Planbereiches befinden sich öffentliche Einrichtungen und Anlagen des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes, die aus den beigefügten Bestandsplänen ersichtlich sind. Auf dem Flurstück 865/139 liegt ein öffentlicher Schmutzwassersammler. Eine Schutzstreifenbreite von 3,0 m beidseitig der Leitung ist festgesetzt. Die Leitung ist nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gesichert. Die Fläche ist im Bebauungsplan entsprechend zu kennzeichnen. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen während des Bestehens der Leitung weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden vorgenommen werden. Die Bedienbarkeit und bei Notwendigkeit die Anfahrbarkeit der vorhandenen Armaturen muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Baumpflanzungen sowie der Anpflanzung von Gehölzen stimmen wir innerhalb des Schutzstreifens nicht zu. Ggf. ist mit der Bebauung des Grundstückes der Sammler umzuverlegen bzw. zurückzubauen.</p> <p>Im Bereich des Bebauungsplangebietes besteht kein öffentliches Niederschlagswassernetz. Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zu versickern. Ist keine Versickerung möglich, ist dieses in einem Baugrundgutachten nachzuweisen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>EURAWASSER Nord GmbH</p> <p> i. V. Thomas Furl Leitung Planung/Bau</p> <p> i. A. Udo Schultz Leitung Baumanagement</p> <p>Anlage: Bestand Wasser und Kanal</p>		<p>Die EURAWASSER Nord GmbH hat auf einen vorhandenen öffentlichen Schmutzwassersammler auf dem Flurstück 865/139 hingewiesen. Der Sammler ist nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gesichert und hat einen Schutzstreifen von 3,0 m beidseitig der Leitung.</p> <p>Bei dem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Schmutzwassersammler handelt es sich vermutlich um die Anschlussleitung der ursprünglichen Schule an die Hauptleitung in der südlich gelegenen Albin-Köbis-Straße. Ob derzeit noch eine Einleitung von Schmutzwasser aus dem benachbarten NETTO-Markt erfolgt, ist unbekannt. Der Sammler liegt innerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen des WA 1 und damit im Bereich der zukünftigen Neubebauung. Eine Umverlegung bzw. ein Rückbau des Sammlers ist im Rahmen des Planvollzugs erforderlich. Der Schmutzwassersammler wird im Bebauungsplan als zukünftig entfallende unterirdische Hauptabwasserleitung dargestellt. In der Begründung wird auf das Vorhandensein der Leitung hingewiesen.</p> <p>In der Begründung wird unter Punkt 3.6.3 ebenfalls auf die notwendige Regenwasserversickerung hingewiesen.</p>	

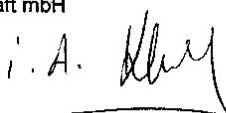
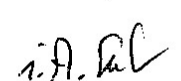
Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		B-Plan Nr. 01.W.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf			
Lfd. Nr.	Behörde, TöB	Schreiben vom	Posteingang
25	Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt	23.08.2017	29.08.2017
Stellungnahme		Behandlung	
<p><u>2. Entwurf Bebauungsplan 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“</u></p> <p>hier: Prüfung der Auslegungsunterlagen</p> <p>Nach der Prüfung der Katasterangaben, Flurstücke und Gebäude, müssen folgende Angaben korrigiert werden:</p> <p>In der Begründung 2. Entwurf - unter</p> <p>„1 PLANUNGSANLASS 1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes“</p> <p>muss ergänzt werden:</p> <p>... Das Plangebiet umfasst die Flurstücke ... der Flur 1 Gemarkung Warnemünde, sowie Teile der Flurstücke 1/11 und 1/12, Flur 14 der Gemarkung Rostocker Heide.</p> <p>Im Teil A: Planzeichnung</p> <p>Es fehlt im Sondergebiet SOL (Flurstück 865/140) die Darstellung der bereits bestehenden Bebauung.</p> <p> Jan Wehnert</p>		<p>Der Hinweis auf die Benennung der im Plangeltungsbereich befindlichen Flurstücke wurde berücksichtigt. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Gebäudebestand im sonstigen Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ wurde in der Planzeichnung um das Gebäude des NETTO-Marktes ergänzt.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		B-Plan Nr. 01.W.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf			
Lfd. Nr.	Behörde, TöB	Schreiben vom	Posteingang
27	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	07.09.2017	19.09.2017
Stellungnahme		Behandlung	
<p>Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange</p> <p>Vorhaben: B-Plan Nr. 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“ der Hansestadt Rostock</p> <p>Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft</p> <p>Aus Sicht des Lärmschutzes wird nachfolgend Stellung genommen. Grundlage der Prüfung bilden folgende Unterlagen:</p> <p>[1] Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“ der Hansestadt Rostock, 2. Entwurf vom 21. Juli 2017</p> <p>[2] Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“ der Hansestadt Rostock, 2. Entwurf vom 21. Juli 2017</p> <p>Die vorliegenden Informationen sind nicht geeignet, um aus Sicht des Immissionsschutzes zu dem Vorhaben Stellung zu nehmen, da die für eine Bewertung erforderlichen Unterlagen nicht enthalten sind.</p> <p>Es fehlt die in [2], Abs. 3.8 Immissionsschutz, angesprochene schalltechnische Untersuchung. Ohne dieses überarbeitete Gutachten sind die vorgelegten Unterlagen nicht prüffähig.</p> <p>Es wird nach Fertigstellung um eine zeitnahe Übergabe der schalltechnischen Untersuchungen an das LUNG zwecks Überprüfung gebeten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Im Auftrag</p> <p></p> <p>J.-D. von Weyhe</p>		<p>Die schalltechnische Untersuchung liegt mittlerweile in einer abschließenden Fassung vor. Eine Begutachtung der Immissionssituation erfolgt durch das hierfür zuständige Amt für Umweltschutz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (siehe hierzu auch Blatt 6 der Abwägungsvorlage).</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		B-Plan Nr. 01.W.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf			
Lfd. Nr. 28	Behörde, TöB Ortsamt NW 1	Schreiben vom 31.08.2017	Posteingang 04.09.2017
Stellungnahme		Behandlung	
<p>Bebauungsplan Nr.01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“</p> <p>Sehr geehrte Frau Schabehorn,</p> <p>mit Eingang am 09.08.17 erhielten wir den Entwurf des oben benannten Bebauungsplanes. Dafür vielen Dank.</p> <p>Wir begrüßen, dass auch im Ortsteil Markgrafenheide Wohnbebauung erfolgen soll. Wir möchten die unter Punkt 2.2.3.2. – Verkehrliche Infrastruktur - und unter Punkt 3.4 – Verkehrerschließung – getätigten Ausführungen ganz besonders unterstützen. Durch die Zufahrten in der geplanten Bebauung und die weiter voranschreitende Sanierung der Wohnhäuser der Wiro in der Albin- Köbis- Straße, ist von einem zunehmenden Verkehr auszugehen. Damit muss, aus unserer Sicht, ein Ausbau der vorhandenen verkehrlichen Infrastruktur erfolgen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p> <p> Franka Teubel</p>		<p>Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes wird der westliche Abschnitt der Albin-Köbis-Straße um einen straßenbegleitenden Gehweg erweitert. Auch der das Gebiet in Ost-West Richtung querende Abschnitt der Albin-Köbis-Str. wird um einen straßenbegleitenden Gehweg auf der Nordseite erweitert. Weiterhin werden die in diesem Straßenabschnitt vorhandenen Richtungsfahrbahnen erneuert. Die hierfür notwendigen Flächen sind im Bebauungsplan als Verkehrsflächen festgesetzt worden. Die übrigen Straßenabschnitte der Albin-Köbis-Straße sind geeignet, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Für den südlichen, schmal dimensionierten Abschnitt der Albin-Köbis-Straße sind Einfahrtsverbote im Bebauungsplan festgesetzt worden, um zusätzliche Belastung dieses Straßenabschnitts so gering wie möglich zu halten. Mit den genannten Maßnahmen kann der durch die Planung indizierte zusätzliche Verkehr von der verkehrlichen Infrastruktur aufgenommen werden.</p>	

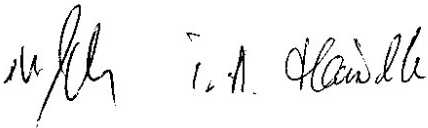
Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		B-Plan Nr. 01.W.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf			
Lfd. Nr.	Behörde, TöB	Schreiben vom	Posteingang
31	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg	13.09.2017	18.09.2017
Stellungnahme		Behandlung	
<p>Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 "Ortsteilzentrum Markgrafenheide" Ihr Schreiben vom 21.07.2017</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu den eingereichten Unterlagen geben wir im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie auffallender Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet.</p> <p>Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.</p> <p>Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass das Wasser- und Schiffsamt Stralsund ca. 400 m westlich des Vorhabens ein nach dem BImSchG genehmigungsbedürftiges Spülfeld (Gemarkung Warnemünde; Flur 1; Flurstück 866/12) mit einer Lagerkapazität von 3.000.000 Tonnen betreibt.</p> <p>Ebenfalls ca. 800 m südwestlich vom Vorhaben betreibt das Tief- und Hafenbauamt der Hansestadt Rostock ein nach den BImSchG genehmigungsbedürftiges Spülfeld (Gemarkung Rostocker Heide; Flur 15; Flurstück 97/12) mit einer Lagerkapazität von 260.000 Tonnen.</p> <p>Weitere von unserer Behörde zu vertretende Belange sind vom o.g. Vorhaben nicht berührt.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p></p> <p>Herbert Blindzellner</p>		<p>Von Seiten des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg wird auf den ordnungsgemäßen Umgang mit un vermutet angetroffenen Altlasten hingewiesen. Die Hinweise sind im Rahmen des Planvollzugs zu beachten. Sie werden unter Punkt 7 - Hinweise für die Planverwirklichung- in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Weiterhin wird auf die Vorsorgepflicht zur Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen bei anfallendem Überschussboden oder bei Einbringung von Bodenmaterial auf dem Grundstück hingewiesen. Die Hinweise wurden ebenfalls unter Punkt 7 in die Planbegründung aufgenommen. Sie sind gleichermaßen im Planvollzug zu beachten.</p> <p>Die im weiteren Umfeld es Plangebietes vorhandenen, nach dem BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen (Spülfeld des Wasserstraßen- und Schiffsamtes Stralsund, Spülfeld der Hanse- und Universitätsstadt Rostock), beeinträchtigen das Plangebiet aufgrund der großen Entfernungen (400 m und 800 m) nicht.</p>	

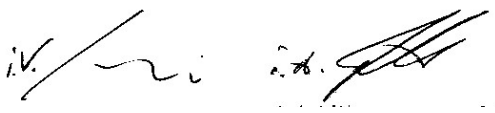
Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		B-Plan Nr. 01.W.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf			
Lfd. Nr.	Behörde, TöB	Schreiben vom	Posteingang
34	Stadtwerke Rostock-Stromversorgung	15.08.2017	28.08.2017
Stellungnahme		Behandlung	
<p>Ihr Vorhaben: Satzung der Hansestadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“ südlich der Warnemünder Straße, nördlich, östlich und westlich der Albin-Köbis-Straße</p> <p>unsere Reg.-Nr.: NG 17_1622</p> <p>unser Schreiben ist gültig bis zum 12.02.2018</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Im genannten Bereich befinden sich Anlagen der öffentlichen Stromversorgung unseres Unternehmens.</p> <p>➤ Unsere Stellungnahme, mit der RegNr. NG11_0310, zum Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“ an die Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft erfolgte im Juni 2011. Diese Stellungnahme hat weiterhin Gültigkeit.</p> <p>➤ Innerhalb des Bebauungsplanes befindet sich eine Trafostation, welche für das Gebiet erforderlich ist. Diese Station ist bauseits zu sichern. Die geplanten Stellplätze sind entsprechend einzuplanen.</p> <p>➤ Für die innere Erschließung ist der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft der jeweilige Leistungsbedarf für die geplanten Gebäude vor Baubeginn mitzuteilen.</p> <p>➤ Für die Versorgung des Gebietes sind Trassen für 0,4kV-Kabel in den öffentlichen Raum so einzuplanen, dass sie von den direkt angrenzenden Grundstücken erschlossen werden können.</p> <p>➤ Vom Erschließungsträger ist bei einer Bepflanzung der Mindestabstand von 2,5m einzuhalten. Notwendige Schutzmaßnahmen (z.B. Pflanzfolien) sind vom Erschließungsträger einzuplanen.</p> <p>Mindestens 3 Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei den Stadtwerken Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.</p> <p>Haben Sie Fragen? Dann wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter Herrn Matthes. Sie erreichen unter o.g. Nummer oder per Mail: danny.matthes@swrng.de.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH</p> <p>Anlage</p> <p><i>i.A. Fleury</i> <i>i.H. Matthes</i></p>		<p>Die im Gebiet vorhandene Trafostation befindet sich im WA 1, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Sie wird von der festgesetzten Fläche für Stellplätze ausgenommen. Die Trafostation kann als Nebenanlage in einem allgemeinen Wohngebiet auf der Grundlage von § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden, so dass die Baugebietsfestsetzung der bestehenden Trafostation nicht entgegensteht.</p> <p>Die übrigen Hinweise sind im Rahmen der Planverwirklichung zu beachten.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		B-Plan Nr. 01.W.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenhöhe“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf			
Lfd. Nr.	Behörde, TöB	Schreiben vom	Posteingang
34.1	Stadtwerke Rostock-Stromversorgung	16.03.2011	
Stellungnahme		Behandlung	
<p>Unsere Reg.-Nr.: NG 11_0310 (Bitte immer angeben) Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenhöhe“ (3)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Sie erhalten auf der Grundlage Ihres Schreibens unsere Stellungnahme zum genannten Vorhaben. Im genannten Bereich befinden sich Anlagen der öffentlichen Stromversorgung unseres Unternehmens, deren unmaßstäbliche Lage Sie aus den beigegeführten Unterlagen entnehmen können.</p> <p>Die Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter- /überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o. ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers umzuverlegen. Die jeweils gültigen gesetzlichen Vorschriften (z. B. Landesbauordnung, Baugesetzbuch) und das geltende technische Regelwerk sind zu beachten. Mindestens 3 Wochen vor Baubeginn ist ein Erlaubnisschein für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei den Stadtwerken Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.</p> <p>Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter, Herrn Duncker, Tel.-Nr.: 0381 805-1070.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH</p> <p>i. A.  i. A. </p> <p>Anlage</p>		<p>Aus den beigegeführten Unterlagen geht hervor, dass in den angrenzenden Abschnitten der Albin-Köbis-Straße Stromleitungen verlegt sind. Auf der Ostseite des westlichen Abschnitts der Albin-Köbis-Straße ist eine neue Trafostation errichtet worden, die u.a. den Netto-Markt über eine Niederspannungsleitung, entlang des in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßenabschnitts der Albin-Köbis-Straße, versorgt. Die Trafostation wird über eine Mittelspannungsleitung aus Richtung Warnemünder Straße an das Stromverteilungsnetz angebunden.</p> <p>Durch den Bebauungsplan wird nicht in das bestehende Stromverteilungsnetz eingegriffen. Die bestehende Trafostation befindet sich innerhalb des WA 1 und ist im Rahmen der zukünftigen Grundstücksbebauung zu berücksichtigen. Bei Herstellung der Erschließungsanlagen (Gehweg auf der Westseite sowie Ausbau des in Ost-West Richtung verlaufenden Straßenabschnitts der Albin-Köbis-Straße) sind die vorhandenen Stromleitungen zu beachten. Die übrigen Hinweise sind ebenfalls im Rahmen der Planverwirklichung zu berücksichtigen.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		B-Plan Nr. 01.W.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf			
Lfd. Nr.	Behörde, TöB	Schreiben vom	Posteingang
34.2	Stadtwerke Rostock- Stromversorgung	06.04.2011	11.04.2011
Stellungnahme		Behandlung	
<p>Unsere Reg.-Nr.: NG 11_0310 (Bitte immer angeben) Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zusätzlich zu unserem Schreiben vom 16.03.2011 erhalten Sie heute weitere Informationen. Der Leitungsbestand ist aktuell und kann weiter verwendet werden.</p> <p>Im B-Plan für das Ortsteilzentrum Markgrafenheide ist das Flurstück 865/9 als Versorgungsfläche für Elektrizität gekennzeichnet. Die Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH nutzt das Flurstück mit dem darauf befindlichen Gebäude nicht mehr für Versorgungszwecke. Es erfolgte eine Nutzungsarten-änderung. Das entsprechende Schreiben des Kataster- und Vermessungsamtes legen wir Ihnen in Kopie bei.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie die Nutzungsartenänderung in der weiteren Bearbeitung des B-Planes.</p> <p>Bestehen Ihrerseits fachtechnische Fragen bezüglich eines Neuanschlusses bzw. einer Umverlegung oder Baufreimachung unserer Anlagen, wenden Sie sich bitte an die Abteilung SBB Herrn Löbbert Tel.-Nr.: 0381 805-1060.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH</p> <p><i>i.A. P. ... i.A. S. ...</i></p>		<p>Der Hinweis ist im 2. Entwurf des Bebauungsplans bereits berücksichtigt worden. Die ursprüngliche Festsetzung einer Versorgungsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB ist zugunsten der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes geändert worden. Die in unmittelbarer Nähe neu errichtete Trafostation kann als Nebenanlage im Baugebiet auf der Grundlage von § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden. Eine gesonderte Festsetzung ist hierfür nicht erforderlich (siehe hierzu auch die Abwägung der Stellungnahme der Stadtwerke Rostock vom 15.08.2017 auf S. 19 der Abwägungsvorlage).</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		B-Plan Nr. 01.W.169 „Ortsteilzentrum Markgrafeneheide“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf			
Lfd. Nr.	Behörde, TöB	Schreiben vom	Posteingang
34.3	Stadtwerke Rostock-Informationsanlagen	31.07.2017	28.08.2017
Stellungnahme		Behandlung	
<p>Ihr Vorhaben: Satzung der Hansestadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafeneheide“ südlich der Warnemünder Straße, nördlich, östlich und westlich der Albin-Köbis-Straße</p> <p>unsere Reg.-Nr.: B 17_1622</p> <p>unser Schreiben ist gültig bis zum 12.02.2018</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Im genannten Bereich befinden sich informationstechnische Anlagen der Hauptabteilung Betriebsführung, es handelt sich um:</p> <p>- LWL-Kabel im Schutzrohr</p> <p>Bitte beachten Sie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Lagepläne beschreiben nur den Trassenverlauf und nicht die Tiefenangaben. ➤ Anlagen sind vereinzelt nicht durch Kabelwarnband markiert. ➤ Bitte setzen Sie Baumaschinen in Leitungsnähe (> 1,0 m) erst ein, wenn Sie die eindeutige Lage der Leitung festgestellt und eine Gefährdung ausgeschlossen haben. ➤ Arbeiten Sie in unmittelbarer Nähe der Leitung (< 0,5 m), ist Handschachtung erforderlich. ➤ Bei Änderung der geplanten Bauausführung holen Sie bitte eine neue Stellungnahme ein. <p>Mindestens drei Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei der Stadtwerke Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.</p> <p>Bei Fragen wenden Sie sich an die Auskunft B unter Telefon 0381 805-1708.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft</p> <p><i>c. A. Stancu</i> <i>i. A. Scholz</i></p>		<p>Aus den beigefügten Lageplänen geht hervor, dass auf der Südseite der Warnemünder Straße LWL-Kabel in Schutzrohren verlegt sind. Der vorhandene Leitungsbestand befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und wird daher durch die Planung nicht berührt. Die übrigen Hinweise sind im Rahmen der Planverwirklichung zu beachten.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		B-Plan Nr. 01.W.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf			
Lfd. Nr.	Behörde, TöB	Schreiben vom	Posteingang
34.4	Stadtwerke Rostock-Gasversorgung	03.08.2017	23.08.2017
Stellungnahme		Behandlung	
<p>Ihr Vorhaben: Satzung der Hansestadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“ südlich der Warnemünder Straße, nördlich, östlich und westlich der Albin-Köbis-Straße</p> <p>unsere Reg.-Nr.: G 17_1622</p> <p>unser Schreiben ist gültig bis zum 12.02.2018</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zur Information haben wir Ihnen Übersichtspläne beigefügt aus denen die Grobtrassen sowie die ungefähren Standorte der SWR-Anlagen der Hauptabteilung Gas ersichtlich sind. Sie erkennen daraus die Berührungs-/Kreuzungspunkte Ihres Vorhabens zu den Anlagen der Hauptabteilung Gas.</p> <p>Dieses Schreiben beinhaltet keine Zustimmung zu Ihrem Bauvorhaben. Liegt Ihnen die Feinplanung vor, beteiligen Sie uns bitte am weiteren Verfahren.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft</p> <p style="text-align: right;">Anlage</p> 		<p>Die Stadtwerke Rostock verweisen auf Ihren vorhandenen Anlagenbestand zur Gasversorgung. Aus dem beigefügten Lageplan geht hervor, dass auf der Südseite der Warnemünder Straße eine Gas-Hochdruckleitung und in den einzelnen Abschnitten der Albin-Köbis-Straße Gas-Mitteldruckleitungen verlegt sind. Der vorhandene NETTO-Markt wird über eine Gas-Mitteldruckleitung entlang des in Ost-West Richtung verlaufenden Abschnitts der Albin-Köbis-Straße versorgt.</p> <p>Die Gas-Hochdruckleitung liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Gas-Mitteldruckleitungen liegen, soweit sie sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden, innerhalb von öffentlichen Verkehrs- oder grünflächen. Im südlichen Abschnitt der Albin-Köbis-Straße liegt eine straßenparallele Gas-Mitteldruckleitung DN 25PE innerhalb des Baugebietes WA 2. Die Leitung ist im Bebauungsplan dargestellt worden. Weitere abwägungsrelevante Belange sind nicht zu berücksichtigen.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		B-Plan Nr. 01.W.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf			
Lfd. Nr.	Behörde, TöB	Schreiben vom	Posteingang
34.5	Stadtwerke Rostock-Straßenbeleuchtung	03.08.2017	23.08.2017
Stellungnahme		Behandlung	
<p>Ihr Vorhaben: Satzung der Hansestadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“ südlich der Warnemünder Straße, nördlich, östlich und westlich der Albin-Köbis-Straße unsere Reg.-Nr.: LS 17_1622</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Wir gehen davon aus, dass die neu zu errichtende Beleuchtungsanlage in die Baulasträgerschaft des Amtes für Verkehrsanlagen der Hansestadt Rostock übergeht.</p> <p>Entsprechend Verkehrssicherungspflicht (die u.a. durch eine Beleuchtung entsprechend DIN 13201 abgesichert wird), geben wir wichtige Hinweise zur Planung/Ausführung der Beleuchtungsanlage:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Um für die Stadt Rostock eine effektive und kostengünstige Beleuchtung zu realisieren, ist die Planung mit der Stadtwerke Rostock AG (SWR AG) - Hauptabteilung Licht - zu koordinieren. ➤ Die Planung der Beleuchtungsanlage muss nach Projektierungsvorschrift, Beleuchtungskatalog und Einmessvorschrift des 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: <p>Herr Henoeh (Lichtsignalanlagen) 0381 381-6624 Herr Hennigfeld (Informationskabel) 0381 381-2411 oder 0171 8604442</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft</p> 		<p>Die Hinweise sind im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung sowie im Planvollzug zu beachten. Abwägungsrelevante Sachverhalte ergeben sich für den Bebauungsplan daraus nicht.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		B-Plan Nr. 01.W.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf			
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben vom	Posteingang
01	84 Bürger	16.08.2017	12.09.2017
Stellungnahme		Behandlung	
<p>B-Plan 01.SO.169 Ortsteilzentrum Markgrafenheide hier: Einwand gegen den Neubau von Ferienwohnungen</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen den am 14.08.17 bekannt gegebenen o. g. B-Plan Nr. 01.SO.169 erheben die Unterzeichner/innen Einwand gegen die Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Ortsteilzentrum.</p> <p>Wir beantragen, im Textteil des 2. Entwurfs des B-Plans folgende <u>Streichungen</u> im Punkt 1.1. vorzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none">• 1. Absatz 2. Anstrich: „<i>Betriebe des Beherbergungsgewerbes</i>“• 1. Absatz 3. Anstrich: „<i>sonstige nicht störende Gewerbebetriebe</i>“ <p>Die Begründung zum B-Plan ist entsprechend anzupassen.</p> <p><u>Begründung</u></p> <p>1. Die Neuausweisung von Ferienwohnungen widerspricht den <i>Leitlinien zur Stadtentwicklung (2012/BV/3678)</i> Auf S. 17 heißt es: „<i>Bei der Tourismusentwicklung werden Nachhaltigkeit, Qualität und ganzjährige Auslastung im Mittelpunkt stehen. Kapazitätserweiterungen wird es nur noch vereinzelt im Stadtgebiet geben, was insbesondere für Warnemünde gilt. Markgra-fenheide behält seinen Charakter als überwiegend ruhiger Badeort in der Rostocker Heide.</i>“</p> <p>2. Auf dem 1. Bürgerforum am 24.03.17 zur „2. Fortschreibung Rahmenplan Markgrafenheide“ sprachen sich sehr viele Bürger gegen den Bau von Ferienwohnungen aus. In der Dokumentation von April 2017 heißt es auf der S. 7: „<i>Ein Wohnungsneubau ist prinzipiell gut, wenn dieser keine Ferienwohnungen produziert, eine Mischung von Mietwohnungen und Eigentumswohnungen vorsieht und neue dauerhafte Bewohner anzieht, da diese auch die Infrastruktur vor Ort nutzen und damit auslasten.</i>“ Hierüber berichtete die <i>Ostsee-Zeitung</i> am 26.07.17 unter dem Titel „<i>Bürger lehnen Ferienwoh-nungen ab</i>“ unter anderem: „<i>Die Markgrafenheider wollen in ihrem Ortsteilzentrum Miet-wohnungen für Familien</i>“.</p> <p>3. Die Stadtverwaltung argumentierte gegenüber der Bürgerschaft sowie auf dem Bürgerforum, dass die Aufnahme von Ferienwohnungen in den B-Plan Ergebnis eines Kompromisses mit dem Investor sei. Für einen B-Plan sollte jedoch nicht das Interesse eines einzelnen Investors im Vordergrund stehen, sondern die Gesamtinteressen der</p>		<p>Grundsätzlich ist festzustellen, dass der Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 für das „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“ in erster Linie auf den Bau von Wohnungen mit ergänzender Infrastruktur ausgerichtet ist. Im Bebauungsplan sind zwei allgemeine Wohngebiete sowie ein sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmart“ (Netto) festgesetzt worden. Im ersten Entwurf des Bebauungsplans waren noch die Unterbringung eines Hotels sowie weiterer Beherbergungs- und Ferieneinrichtungen in einem sonstigen Sondergebiet „Beherbergung“ vorgesehen.</p> <p>Im aktuellen Planentwurf sind bereits im allgemeinen Wohngebiet WA 2 (südlich des in Ost-West Richtung verlaufenden Abschnitts der Albin-Köbis-Straße) sowie auf der Fläche zwischen dem westlichen Abschnitt der Albin-Köbis Straße und dem Netto-Markt (Teilfläche „b“ des allgemeinen Wohngebietes WA 1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und damit auch Ferienwohnungen ausgeschlossen worden. Für das WA 2 liegt aktuell ein Bauantrag für die Errichtung von 33 Wohnungen in drei Würfelhäusern vor. Ferienwohnungen sind nicht vorgesehen. Der oben genannte Ausschluss gilt jedoch nicht für die Teilflächen „a“ und „c“ des allgemeinen Wohngebietes WA 1. Bei diesen Teilflächen handelt es sich einerseits um die an der Warnemünder Straße gelegene Fläche westlich des Netto-Parkplatzes (Fläche „a“) und andererseits um die Fläche der ebenfalls an der Warnemünder Straße gelegen Pension „Fürst Borwin“ (Fläche „c“). Ein Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes auf der letztgenannten Fläche würde dazu führen, dass die dort vorhandene Pension nach einem Brand oder sonstigen Ereignis nicht wiedererrichtet werden dürfte. Dies könnte zu Entschädigungsansprüchen des Grundstückseigentümers gegen die Hanse- und Universitätsstadt Rostock nach § 42 BauGB führen. Da es derzeit keine städtebaulichen Gründe gibt, eine bereits vorhandene Pension im Bebauungsplan als Nutzungsart auszuschließen, sind hier Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe weiterhin zugelassen worden.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		B-Plan Nr. 01.W.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf			
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben vom	Posteingang
01.1	84 Bürger	16.08.2017	12.09.2017
Stellungnahme		Behandlung	
<p>Ortsteilentwicklung. Hinzu kommt: Der Investor erklärte am 27.07.17 in der <i>Ostsee-Zeitung</i> im Artikel „<i>Investor will keine Ferienwohnungen</i>“, dass er gar keine Ferienwohnungen geplant habe. Von daher ist eine Ausweisung derartiger Wohnungen im B-Plan auch nicht erforderlich.</p> <p>Die Unterzeichner/innen wünschen sich einen ganzjährig lebendigen Wohnort mit entsprechender Infrastruktur, insbesondere im Ortsteilzentrum. Weitere Beherbergungsbetriebe/ Ferienwohnungen an diesem konkreten Standort widersprechen sowohl den „<i>Leitlinien der Stadtentwicklung</i>“ als auch den Zielen der „<i>Tourismuskonzeption 2020</i>“ und sind daher auszuschließen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>die Unterzeichner/innen:</p>		<p>Die Teilfläche „a“ des allgemeinen Wohngebietes WA 1 soll nach den Ausführungen in der Begründung u.a. Versorgungsaufgaben für das Plangebiet und Markgrafenheide übernehmen. Aus diesem Grunde sind hier neben Wohnungen auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie in den Erdgeschossen zusätzlich die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Gemeinbedarfseinrichtungen zugelassen worden. Damit wird u.a. auch dem Anliegen der Einwender nach einem lebendigen Wohnort mit entsprechender Infrastruktur entsprochen. Dies bedingt allerdings auch, dass hier auch Ferienwohnungen untergebracht werden könnten.</p> <p>Hierbei ist aber Folgendes zu bedenken:</p> <p>Die Teilfläche „a“ kann nur bei besonderer baulicher Gestaltung der zukünftigen Baukörper für das Wohnen nutzbar gemacht werden. In Richtung Netto-Parkplatz ist die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (Wohnräume, Schlafräume, Kinderzimmer) nur zulässig, wenn durch andere bauliche Maßnahmen (z.B. geschlossene Laubengänge, vorgelagerte Baukörper) ein ausreichender Schutz der Wohnräume vor gewerblicher Immission gewährleistet werden kann. Offene unverglaste Balkone oder Terrassen sind unzulässig. Letzteres gilt auch für die in Richtung Warnemünder Straße gelegenen Baukörper. Auch hier sind Aufenthaltsräume vorzugsweise auf der lärmangewandten Seite anzuordnen bzw. aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei erhöhten Schallschutzanforderungen zu realisieren. Der in der OZ vom 27.07.2017 geäußerte Wille des Investors, keine Ferienwohnungen zu errichten, ist auch der Wissensstand der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass die auf der Teilfläche „a“ des WA 1 unterzubringenden Wohnungen durch die Lage an der Warnemünder Straße und zum Netto-Parkplatz nur schwer oder gar nicht vermarktbare sind. Aus diesem Grunde ist eine optionale Nutzung auch zu Ferienzwecken sinnvoll, um Leerstand zu vermeiden. Die Festsetzung widerspricht damit nicht dem Hauptanliegen des Bebauungsplans nach Unterbringung hauptsächlich von Wohnungen. Festgesetzt ist nach wie vor ein allgemeines Wohngebiet. Nach § 4 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Das bedeutet, dass das Wohnen Vorrang vor anderen Nutzungen hat. Im Rahmen des Planvollzugs muss daher sichergestellt werden, dass die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes gewahrt ist. Dies kann ggfs. unter Zuhilfenahme des § 15 BauNVO geschehen. Danach sind die in den Baugebieten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. In Anbetracht der überwiegenden Nutzung des Plangebietes für das Wohnen, der besonderen städtebaulichen Situation der Teilfläche „a“ und der Tatsache, dass Ferienwohnungen nur eine deutlich untergeordnete Rolle im Plangebiet spielen, sollen die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans beibehalten</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		B-Plan Nr. 01.W.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf			
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben vom	Posteingang
02	Einzelstellungnahme	12.09.2017	12.09.2017
Stellungnahme		Behandlung	
<p>Sehr geehrter Herr Amtsleiter Ralph Müller,</p> <p>zu unserem Einwand vom 31. August 2017 betreffs B-Plan 01.SO.169 Ortsteilzentrum Markgrafenheide ergibt sich noch ein weiterer wichtiger Hinweis.</p> <p>Wir hatten in der letzten Augustwoche im Treppenhaus der Albin-Köbis-Straße 5 wieder mal eine kleine verirrte Zwergfledermaus, die sich jedoch wie auch zuletzt schon bis zum nächsten Morgen durch das weit geöffnete Hausfenster selbst entfernt hatte.</p> <p>Da wir jedoch nicht ganz sicher waren, ob die uns bereits seit längerem hier im Wohnumfeld bekannte Art in Anbetracht der Baumaßnahmen in irgendeiner Weise Aufmerksamkeit finden sollte, haben wir erneut Kontakt mit dem NABU aufgenommen und erfahren, daß hier das Artenschutzabkommen greift. Vereinbart wurde daraufhin, daß zu dem sich bereits unweit des Hauses Albin-Köbis-Straße 5a befindlichen Fledermauswinterquartier noch ein weiteres im Bereich der Kleingartensiedlung „Erlengrund“ angebracht werden wird. In den nächsten Tagen werden Ultraschallmessungen durchgeführt, um weitere Quartierplätze zu lokalisieren. Das Ergebnis wird Ihnen für Ihre weiteren Prüfungen zeitnah mitgeteilt werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen i.A. der Hausbewohner Joachim Röhl</p> <p>PS: wie bisher bitten wir auch hier um eine vereinfachte schriftliche Benachrichtigung an die Mieterbeauftragte Frau Gabriele Schneider in 18146 Rostock-Markgrafenheide, Albin-Köbis-Straße 5a, die dann alle Mitunterzeichner in Kenntnis setzen wird</p>		<p>Für das Plangebiet sind eine faunistische Erfassung und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt worden. Im Hinblick auf das Vorkommen von Fledermäusen bestand die Zielstellung vor allem darin, die Bedeutung des Baumbestandes des Untersuchungsgebietes als maßgeblicher Habitatbestandteil für Fledermäuse zu bewerten. Es wurde der Gehölzbestand bezüglich seiner aktuellen Nutzung und potenziellen Eignung als Vermehrungshabitat für Fledermäuse untersucht und bewertet.</p> <p>Die Bäume im Untersuchungsgebiet weisen keine Höhlungen oder Spalten bzw. Rindentaschen auf, die von Fledermäusen besiedelt werden. Es handelt sich überwiegend um Jungbäume, die infolge der Siedlungsnähe baumpflegerisch korrekt gepflegt worden sind. Entsprechend sind keine nicht fachgerecht versorgten Einfaulungen vorhanden, aus denen sich nutzbare Höhlungen für Fledermäuse bilden konnten. Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kann daher mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		B-Plan Nr. 01.W.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf			
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben vom	Posteingang
03	Einzelstellungnahme	04.09.2017	04.09.2017
Stellungnahme		Behandlung	
<p>Anliegen:</p> <p>Bauvorhaben laut B.-Plan 01.SO.169 (Ortsteilzentrum m.-heide) Hiermit möchte ich darauf aufmerksam machen, dass die im B.-plan vorgesehenen Parkplätze bei weitem nicht ausreichen. Bereits jetzt kommt es in M.-heide v.a. in den Sommermonaten oft zu chaotischen Zuständen, wenn Urlauber, Tagesgäste usw. kreuz und quer im Wohngebiet überall parken. Teilweise kommt noch nicht mal der Rettungswagen in der Albin-Köbis-Str. durch! Da es keine öffentlichen Parkplätze gibt. Und die kostenpflichtigen Parkplätze am Strand sind auch oft überfüllt. Zusätzlich kommen noch die Urlauber aus den Kleingartenanlagen. Ich sage bewusst "Urlauber", da die Gärten häufig unzulässigerweise als Urlaubsdomizil vermietet werden! Auch davor verschließen die Verantwortlichen von Stadt und Kleingärten die Augen. Als Ferienwohnung kann man m.M. ja von einem PKW ausgehen, aber nicht bei normalem Wohnraum. Das ist heutzutage nicht mehr realistisch. Sie brauchen sich dazu nur die Parksituation in der Albin-Köbis-Str. 5d anzusehen. Dort parken alle möglichen Einwohner ihre Autos auf dem Grundstück daneben, dass laut vorliegendem B.-plan jetzt bebaut werden soll. Und das, obwohl in den Häusern der "BIMA" alle Bewohner einen PKW-Parkplatz pro Wohnung haben! Auch die 3 PKW-BesucherParkplätze der Wiro-Mietshäuser (hinter Albin-Köbis-Str. 4c-g gelegen) sind ständig von Bewohnern und nicht von Besuchern belegt. Insofern appelliere ich dringend an Sie, Ihr Parkplatzkonzept zu überdenken und entsprechend den Bedürfnissen anzupassen. Mit</p>		<p>Nach den Regelungen der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock vom 02.November 2017 (Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten, Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 23 vom 15.November 2017) sind für Mehrfamilienhäuser als notwendige Stellplätze nach § 49 LBauO M-V herzustellen:</p> <p>- bis 50 m² Wohnfläche: 0,7 Stellplätze/WE - ab 50 m² bis 120 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz/WE - ab 120 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze/WE.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt, abweichend von der Stellplatzsatzung fest, dass je Wohnung, auch für Altenwohnungen, grundsätzlich 1 Stellplatz je WE herzustellen ist. Damit ist auch für kleine Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche jeweils ein Stellplatz zu errichten. Es ist zu erwarten, dass überwiegend kleinere Wohnungen (Zwei- und Dreiraumwohnungen) mit einer Stellplatzverpflichtung zwischen 0,7 und 1 Stellplatz/WE hergestellt werden. Für große Wohnungen (Vierraumwohnungen), für die nach der Stellplatzsatzung 2 Stellplätze herzustellen wären, gibt es derzeit kaum Bedarf im Ortsteil Markgrafenheide. Das geht u.a. aus den Erhebungen des städtischen Wohnungsunternehmens WIRO hervor.</p> <p>Mit der grundsätzlichen Verpflichtung 1 Stellplatz je WE herzustellen, entspricht der Bebauungsplan im Wesentlichen den Vorgaben der Stellplatzsatzung. Zusätzlich sind 14 Parkflächen im öffentlichen Straßenbereich festgesetzt worden. Im Erschließungsvertrag ist die Herstellung dieser Parkflächen durch den Investor geregelt. Mit der gleichzeitigen Neugestaltung des in Ost-West Richtung verlaufenden Abschnitts der Albin-Köbis-Straße und der vorgesehenen Errichtung eines straßenbegleitenden Gehwegs entlang des westlichen Abschnitts der Albin-Köbis-Straße wird sich auch die verkehrliche Situation in diesem Bereich verbessern.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		B-Plan Nr. 01.W.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf			
Lfd. Nr. 04	Öffentlichkeit Hotel Godewind	Schreiben vom 28.08.2017	Posteingang 28.08.2017
Stellungnahme		Behandlung	
<p>Sehr geehrter Herr Müller,</p> <p>wie wir aus dem Städtischen Anzeiger entnehmen konnten gibt es einen Neuen Entwurf für die Bebauung von Markgrafenheide.</p> <p>Aus diesem geht hervor das die rund 40 gesunden großen Eichen weichen müssen!!! Nun frage ich mich wieso wird die Bebauung nicht angepasst mit den Eichen, sonder 40. Bäume müssen dafür weichen?</p> <p>Mit dem Neu Entwurf bin ich nicht einverstanden!</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p>Von Seiten des Hotels Godewind wird kritisiert, dass rund 40 gesunde Eichen für das Vorhaben gefällt werden müssen. Die Neubebauung sollte an den Baumbestand angepasst werden.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass eine Neugestaltung der Fläche mit den im Bebauungsplan genannten Planungszielen unter Beibehaltung des jetzigen Baumbestandes nicht möglich ist. Die Erhaltung des jetzigen Baumbestandes würde voraussetzen, dass die Neubebauung so ausgerichtet wird, dass innerhalb des Kronentraufbereiches zuzüglich eines Sicherheitszuschlags von 1,5 m um den Kronentraufbereich herum, keine Flächenbefestigungen vorgenommen werden. Da der Baumbestand und auch die angesprochenen Eichen nahezu flächenhaft im Plangebiet verteilt sind, würde das praktisch auf einen Verzicht der Neubebauung hinauslaufen. Dem steht entgegen, dass der Bebauungsplan auch im Zusammenhang mit der Wohnungsbauoffensive der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu sehen ist. Entsprechend dem Bedarf aus der Bevölkerungsprognose (Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose bis 2015 für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock) sollen im Zeitraum 2018 bis 2023 jährlich 1.200 Wohnungen neu geschaffen werden. Hierbei hat der mehrgeschossige Wohnungsbau Priorität bei Neubauvorhaben im innerstädtischen Bereich. Im Rahmen der Fortführung der Wohnungsbauoffensive sollen weiterhin Bebauungspläne im Rahmen des geltenden Flächennutzungsplans aufgestellt werden. Außerdem sollen Innenentwicklungspotenziale auf stadt eigenen Flächen und auf Flächen Dritter genutzt werden. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W 17.3) dargestellt. Dieses langfristige Planungsziel soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.W.169 für das „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“ nunmehr umgesetzt werden. In Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün ist eine besonders prägende Eiche im Südosten des Plangebietes zum Erhalt festgesetzt worden. Der Kronentraufbereich zuzüglich des Sicherheitszuschlags ist von Stellplätzen, Nebenanlagen und sonstigen Flächenversiegelungen freizuhalten. Für den übrigen, im Rahmen des Planvollzugs nicht zu erhaltender Baumbestand wird Ersatz durch Neupflanzung oder Ausgleich über den Baumfonds der Hanse- und Universitätsstadt Rostock geleistet.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		B-Plan Nr. 01.W.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf			
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben vom	Posteingang
05	Einzelstellungnahme	04.09.2017	04.09.2015
Stellungnahme		Behandlung	
<p>Sehr geehrter Herr Amtsleiter Ralph Müller,</p> <p>anbei die Bürgereinwände zur Kenntnis. Das Originalschreiben wird heute unter anderem im Rathaus im Zimmer 218 abgegeben. Bitte lassen Sie freundlicherweise unseren Hinweis prüfen, daß in besagter Baumerfassung vom 15.November 2010 die im südlichen Bauabschnitt WA2 sich unweit des Hauses Albin-Köbis-Straße 5a befindliche über 80jährige Eiche warum auch immer <u>nicht</u> erfasst wurde.</p>		<p>Die angesprochenen Bürgerhinweise, auch der Hinweis auf die im südlichen Abschnitt des Plangebietes befindliche Eiche werden nachfolgend (Seiten 7 und 8 der Abwägungsvorlage) behandelt.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		B-Plan Nr. 01.W.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf			
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben vom	Posteingang
06	15 Bürger	31.08.2017	06.09.2017
Stellungnahme		Behandlung	
<p>B-Plan 01.SO.169 Ortsteilzentrum Markgrafenheide</p> <p>Einwand gegen die Fällung von 2 alten Bäumen, zu Geschosshöhen und einer historischen Eingangssäule</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wie im Bürgerforum im Juli bereits angeregt bitten wir darum, daß im Bereich <u>nördlich</u> der Albin-Köbis-Str. WA1 links vom NETTO direkt am Weg eine Weide und im Bereich <u>südlich</u> der Albin-Köbis-Str. WA2 ganz links unweit vom Haus Nr.5a eine Eiche erhalten bleiben. Beide Bäume sind nach Bürgerempfinden gesund, ortsbildprägend und dürften da im Randbereich stehend ähnlich wie die bereits bedachte Eiche im südlichen Bauabschnitt ganz rechts planerisch keine Herausforderung, sondern eher ein wohliger Platz für Rundbänke und ggf. Spielplätze bieten.</p> <p>Die Geschosshöhen im Bestand der WIRO Gebäude werden seit letztem Jahr und mit breiter Zustimmung der Bewohner behutsam von 2 auf 3 Etagen aufgestockt und harmonisieren damit mit den nach 1990 errichteten gleichfalls 3etagenigen Wohngebäuden des Bundesvermögensamtes im südlich Bereich der Albin-Köbis-Straße hin zur KGA „Erlengrund“. Die beabsichtigte 4geschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von bis zu 19m und wie in der Planzeichnung vom 29.Mai zusehen oder visuell in der Ostseezeitung vom 26.Juli durch den Investor Herrn Herrmann vorgestellt, sprengt jedoch durch ihre Wuchtigkeit das Ortsbild entschieden. Wir fordern hiermit dringend eine Überarbeitung der Planung. Wir leben nicht mehr in DDR Zeiten, wo eine klotzige Plattenbauschule den objektiven wirtschaftlichen Verhältnissen geschuldet akzeptiert werden musste, sondern sollten kreative Architekten haben, die behutsam mit gewachsenem Baumbestand und vorhandener Baustruktur insbesondere in einem Ostseebadeort! umgehen können.</p> <p>Im Eingangsbereich der Albin-Köbis-Straße gegenüber vom Hotel „Susewind“ steht seit inzwischen 81 Jahren als sich hier noch eine Fliegerkaserne befand, eine ca. 6m hohe Toreingangssäule. Diese sollte wie auch die gemauerten Flugzeugabbildungen über vielen Eingängen der WIRO Wohngebäude erhalten werden und mit einer kleinen Geschichtstafel über die Historie des Areals versehen. Insbesondere auch, weil mit der geplanten Erweiterung des Standorts Hohe Düne um 5 Korvetten nach vielen Jahren wieder Offizierspersonal hier einziehen dürfte. Unter den Bewohnern Markgrafenheides wurde sehr wertschätzend anerkannt, daß die Bundesmarine im Objekt Hohe Düne nach der politischen Wende und entgegen sonst üblicher Bilderstürmerei das Denkmal eines Volksmatrosen bis heute gepflegt wird.</p>		<p>Die Einwänder regen an, eine Weide, westlich des Netto-Gebäudes und sowie eine Eiche, unweit der Albin-Köbis-Str. 5, zu erhalten. Weiterhin wird kritisiert, dass eine 4-geschossige Bebauung mit Gebäudehöhen von bis zu 19 m das Ortsbild beeinträchtigen würde. Letztlich wird angeregt, die historischen Toreingangssäule gegenüber dem Hotel „Susewind“ zu erhalten und mit einer Geschichtstafel zu versehen.</p> <p>Die angesprochene Weide befindet sich nördlich des in Ost-West Richtung verlaufenden Straßenabschnitts der Albin-Köbis-Straße in der Nähe der Grundstücksgrenze zum Netto-Gelände. Sie hat einen Stammdurchmesser von 0,5 m und einen Kronendurchmesser von 18 m. Ein langfristiger Erhalt der Weide wäre nur dann gegeben, wenn der Kronentraufbereich des Baumes von Bebauung und jeglicher Versiegelung freigehalten wird. Entsprechende Festsetzungen sind für die zu erhaltene Eiche im Südosten des Plangebietes getroffen worden. Weder Stellplätze noch Garagen oder sonstige Befestigungen und Versiegelungen sind innerhalb des Kronentraufbereichs, zuzüglich eines 1,50 m breiten Zuschlags, zulässig. Würde man für die Weide gleichartige Festsetzungen treffen, wäre neben der für die Eiche freizuhaltende Fläche, ein weiterer erheblicher Grundstücksanteil für eine zukünftige Bebauung praktisch nicht mehr nutzbar. Dies umso mehr, wenn man bedenkt, dass aus Besonnungsgründen noch ein erheblicher Abstand zwischen den Wohngebäuden und der Weide eingehalten werden müsste. Im südlichen Teil des Plangebietes (WA 2) ist nach dem aktuell vorliegenden Bauantrag eine Bebauung mit drei Würfelhäusern vorgesehen. Hierbei konnte auf die zu erhaltene Eiche Rücksicht genommen werden. Auf der Nordseite der Albin-Köbis-Straße steht, bedingt durch die notwendige innere Stellplatzanlage, weniger bebaubare Fläche zur Verfügung. Hinzu kommt, dass auf Grund gesetzlicher Anforderungen neben der eigentlichen Wohnbebauung noch weitere Anlagen als Ergänzung zur Wohnnutzung auf dem Grundstück erforderlich sind, die außerhalb des Kronentraufbereichs der Weide angeordnet werden müssten. Hierzu gehören u.a. Feuerwehraufstellplätze, Müllbereitstellungsplätze, Fußwege, Fahrradabstellanlagen und Kinderspielflächen. Ein im Bebauungsplan festzusetzendes Erhaltungsgebot für die Weide wäre mit einer deutlichen Einschränkung der Grundstücksnutzung und mit dem Verlust von Wohnraum verbunden. Angesichts der auf S. 5 der Abwägungsvorlage genannten wohnungspolitischen Ziele der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, soll der Standort möglichst optimal für den Wohnungsbau genutzt werden. Auf den Erhalt der Weide als planerische Vorgabe wird daher verzichtet.</p> <p>Die angesprochene Eiche, in der Nähe des Grundstücks Albin-Köbis-Straße 5a ist erfasst und bilanziert worden (Baum 102 in der Liste der Übersicht zu Baum-Ersatzpflanzungen). Die Eiche hat einen Stammdurchmesser von 0,7 m und einen Kronendurchmesser von 12 m. Der Baum wird in der Vermessung irrtümlich als Linde bezeichnet. Tatsächlich handelt es sich aber um eine Eiche.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			B-Plan Nr. 01.W.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf				
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben vom	Posteingang	
06.1	15 Bürger	31.08.2017	06.09.2017	
Stellungnahme		Behandlung		
		<p>Der Baum befindet sich innerhalb des WA 2, ca. 9 m vom westlichen Straßenabschnitt der Albin-Köbis-Straße und ca. 11 m vom in Ost-West Richtung verlaufenden Straßenabschnitt der Albin-Köbis-Straße entfernt. Er befindet sich damit innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des WA 2. Im WA 2 ist im südöstlichen Bereich bereits eine Fläche von 270 m² für den Erhalt der dort stehenden ortsbildprägenden Eiche von einer Bebauung ausgenommen worden. Eine weitere Reduzierung von überbaubaren Grundstücksflächen im WA 2 würde gleichsam zu einer weiteren Verringerung des möglichen Wohnungsbau-potenzials führen. Angesichts der wohnungspolitischen Ziele der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (siehe S. 5 der Abwägungsvorlage) soll die innerhalb des Siedlungsbereichs liegende Fläche möglichst optimal für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Für die wegfallenden Bäume wird entsprechender Ersatz durch Neupflanzung von 20 Bäumen im Plangebiet und weiteren Bäume über den Baumfonds der Hansestadt Rostock im übrigen Stadtgebiet geschaffen.</p> <p>Im Hinblick auf die angesprochenen Gebäudehöhen ist festzustellen, dass sich die Festsetzungen im Bebauungsplan zu Trauf- und Firsthöhen auf den Meeresspiegel (HN-Höhen) beziehen. Dies geht aus der der Planzeichnung beigefügten Planzeichenerklärung hervor. Da das Gelände im Bereich der festgesetzten Firsthöhe von 19 m (WA 1) bereits ca. 3,0 m über dem Meeresspiegel liegt, beträgt die zulässige Firsthöhe hier etwa 16 m über Gelände. Im südlichen Teil des Plangebietes (WA 2) beträgt die derzeitige Geländehöhe ca. 2,0 m über HN. Hier ist eine Anpassung des Geländeniveaus bis auf Höhe der Albin-Köbis-Straße (ca. 2,5 m über HN) vorgesehen. Bei einer festgesetzten Firsthöhe von 18,5 m beträgt die geplante Gebäudehöhe auch hier ca. 16 m über Gelände. In der Ostseezeitung vom 27.Juli war ein einzelner Baukörper ohne Bezug zur Umgebungsbebauung abgebildet. Eine Prüfung der Festsetzungen anhand des aktuellen Bauantrages auf dem südlichen Baufeld (WA 2), mit drei einzelnstehenden Würfelhäusern hat ergeben, dass eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht zu erwarten ist. Die gewählte Bauform, die auch für das nördliche Baufeld vorgesehen ist, unterscheidet sich nicht nur in der Gebäudehöhe, sondern auch im Grundriss von den langgestreckten Gebäuden der Umgebungsbebauung. Eine größere Gebäudehöhe ist auf Grund der punktuellen Bebauung mit den damit verbundenen größeren Gebäudeabständen und den zwischenliegenden Freiflächen hier vertretbar.</p> <p>Ein Erhalt der Säule könnte dem Grundstückseigentümer nur dann auferlegt werden, wenn es sich um ein Denkmal im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG M-V) handeln würde. Dann ergäbe sich die Pflicht zur Erhaltung des Denkmals aus dem Denkmalschutzgesetz und nicht aus den Festsetzungen des Bebauungsplans. Ein Bebauungsplan kann keine Pflichten zur Erhaltung baulicher Anlagen begründen. Nur ein bereits bestehendes Baudenkmal kann nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Insofern obliegt die Verantwortung zum Umgang mit der genannten Toreingangssäule dem Grundstückseigentümer.</p>		

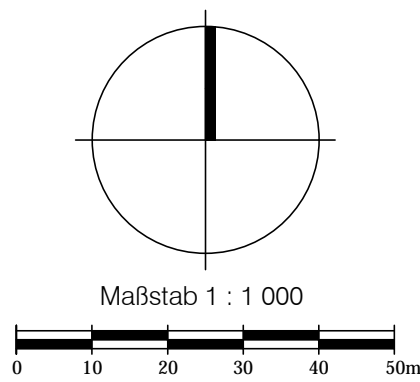
SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.169 "ORTSTEILZENTRUM MARKGRAFENHEIDE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“, südlich der Warnemünder Straße, nördlich, östlich und westlich der Albin-Köbis-Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



TEIL A: PLANZEICHNUNG



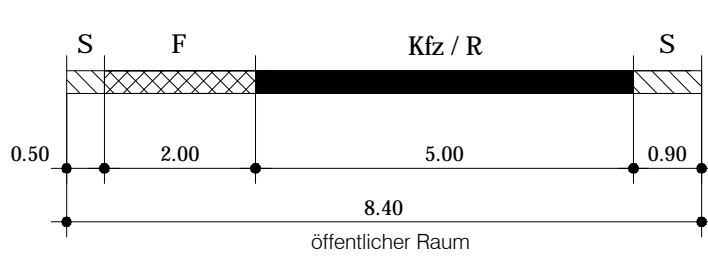
Planmündiger:
Lage- und Höhenplan mit Grenzen vom 02.12.2009
Rostock, Warnemünde, Flur 1, Flurstück 863/79
Baugesetzliche Lage: 4208, Höhe: HN 9
Vermessungsbüro Hensch & Bernau, Ovi
Tallweg Str. 1, 18067 Rostock, Tel. 0381-778710
mit Ergänzungen aus dem ALKS der Hanse- und
Universitätsstadt Rostock, Stand: 22.02.2018



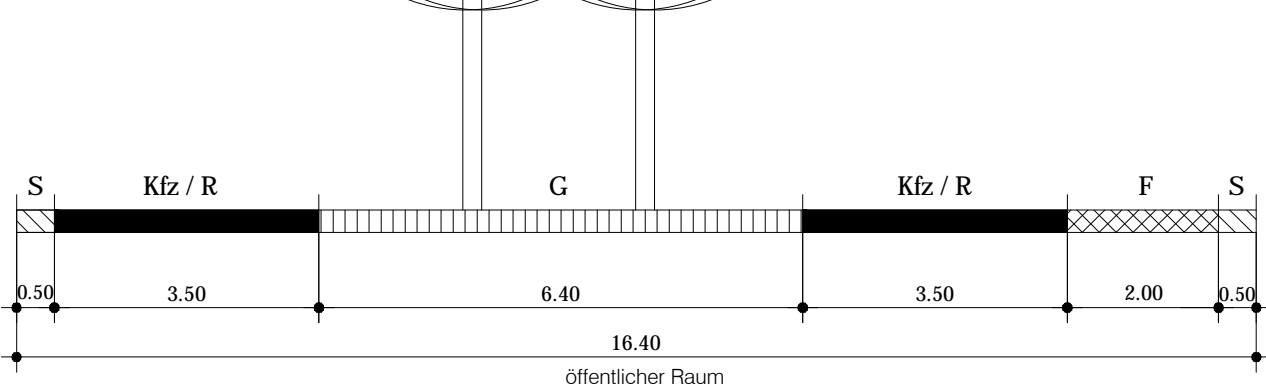
empfohlene Straßenquerschnitte

M. 1:100

Schnitt A - A



Schnitt B - B



Kfz = Kraftfahrzeuge
R = Radfahrer
F = Fußgänger
G = Grün
S = Schutz- und Randstreifen (Überhang)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung -PlanV-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

L Lebensmittelmarkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: drei Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

TH Traufhöhe als Höchstmaß über HN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

FH Firsthöhe als Höchstmaß über HN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

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

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Ein- und Ausfahrbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, mit Ausnahme von Feuerwehr- und -ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung: Wertstoffcontainerstellplatz

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung: Stellplätze

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

Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 Abschn. 5.1, hier: Lärmpegelbereich III

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

Bezeichnung von Baugebietflächen mit besonderen Zulässigkeitsvorschriften (siehe Text Nr. 1.1)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung sowie des Maßes der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

vorhandene Höhe über HN

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

vorhandener Gebäudebestand

unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

unterirdische Hauptwasserleitung fortfallend

TEIL B: TEXT

FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 6 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Auf den Teilflächen „a“ und „c“ des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind zulässig:

- Wohngebäude,

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Zusätzlich sind im Erdgeschoss zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

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

- Anlagen für Verwaltungen,

- Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen.

Auf der Teilfläche „b“ des allgemeinen Wohngebietes WA 1 und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind zulässig:

- Wohngebäude

Zusätzlich sind im Erdgeschoss zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

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

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans für die Teilfläche „b“ des WA 1 und für das WA 2 werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen,

- Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen.

1.2 Sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ (SO) (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ dient der Unterbringung eines verbrauchernahen Lebensmittel Discountmarktes mit ergänzenden Back- und Fleischwarenläden.

Zulässig sind:

- ein Lebensmittel Discountmarkt mit ergänzenden Back- und Fleischwarenläden mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 800 m²,

- Läden, Schank- und Speisewirtschaften,

2. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

2.1 Innerhalb der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO unzulässig. Befestigungen oder Versiegelungen jeglicher Art sind ebenfalls unzulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nachfolgende Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu realisieren:

Fassaden und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, etc.) sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und dem festgesetzten Lärmpegelbereich so auszuführen, dass die nachfolgend aufgeführten resultierenden bewerteten Schalldämmmaße ($R_{w,red}$) gem. Tab. 8 der DIN 4109 eingehalten werden:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils $R_{w,red}$ (dB)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büro- und Ähnliches
II	56 bis 60	35	30	-	-
III	61 bis 65	40	35	30	-

3.2 Übernachtungsräume (Schlafräume, Kinderzimmer) sollten auf den lärmabgewandten Gebäudeselten angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, so sind ab Lärmpegelbereich III aktive schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich.

3.3 Innerhalb des Lärmpegelbereichs III sind offene, unverglaste Balkone oder Terrassen unzulässig.

3.4 Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes der Teilflächen „a“ und „b“ des WA 1 ist die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 in Richtung SO „Lebensmittelmarkt“ sowie an den Nord- und Südfassaden der Gebäude nur zulässig, wenn durch festverglaste Fenster oder andere bauliche Maßnahmen (z.B. geschlossene Laubengänge, Vorhangsfassaden oder vergleichbare Maßnahmen) ein ausreichender Schutz der Wohnräume vor gewerblicher Immission im Sinne der TA Lärm gewährleistet werden kann. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch einen Einzelnachweis ermittelt wird, dass die Gewerbelärmbelastung an den betroffenen Fassaden aufgrund der tatsächlichen Bebauungsstruktur einen Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts vor den Fenstern schutzbedürftiger Räume nicht überschreitet.

3.5 Für lärmabgewandte Gebäudeselten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Abschn. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

3.6 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen unter 3.1 bis 3.3 abgewichen werden.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Im WA 1 sind insgesamt vier Fledermausquartiere im Dachbereich neu zu errichtender Gebäude als Spaltenquartiere in zugluftfreier und lichtdichter Bauweise anzulegen. Die Einflüge dürfen keiner direkten Beleuchtung ausgesetzt sein. Sie sind so anzulegen, dass die Tiere einen freien Anflug haben.

4.2 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgesamt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

5.1 Als Ersatz für fortfallende geschützte Bäume sind im WA 1 fünf und im WA 2 fünfzehn heimische standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen aufgrund der Grünflächengestaltungssatzung bei Herstellung von Stellplätzen (siehe Hinweis B) kann auf die festgesetzte Anzahl angerechnet werden.

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

6.1 Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der Traufe (Schnittlinie Fassade-Dachhaut) zulässig. Die Länge einer Werbeanlage an der Fassade darf 2/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist ein Abstand von 0,60 m einzuhalten.

6.2 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 12,5 m über HN nicht überschreiten.

6.3 Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltungen sowie Lauflichter sind unzulässig.

6.4 Die Errichtung von Großtafelwerbung ab einer Größe von 2,60 m x 3,60 m ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.5 In den allgemeinen Wohngebieten ist in Anlehnung an die „Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Ablosebeiträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung)“ vom 02. November 2017 (rechtskräftig seit 01. Oktober 2013), je Wohnung ein Stellplatz herzustellen.

6.6 Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Text 1.1.1 nur auf den Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 zulässig sind. Auf der Teilfläche „b“ des WA 1 und im WA 2 sind Ferienwohnungen durch den Ausschluss der genannten Nutzungen unzulässig.

6.7 Die DIN 4109, auf die in den textlichen Festsetzungen 3.1, 3.4 und 3.5 Bezug genommen wird, ist im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Neuer Markt 3 in 18055 Rostock, einsehbar.

6.8 Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Text 1.1.1 nur auf den Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 zulässig sind. Auf der Teilfläche „b“ des WA 1 und im WA 2 sind Ferienwohnungen durch den Ausschluss der genannten Nutzungen unzulässig.

6.9 Die DIN 4109, auf die in den textlichen Festsetzungen 3.1, 3.4 und 3.5 Bezug genommen wird, ist im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Neuer Markt 3 in 18055 Rostock, einsehbar.

6.10 Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Text 1.1.1 nur auf den Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 zulässig sind. Auf der Teilfläche „b“ des WA 1 und im WA 2 sind Ferienwohnungen durch den Ausschluss der genannten Nutzungen unzulässig.

6.11 Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Text 1.1.1 nur auf den Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 zulässig sind. Auf der Teilfläche „b“ des WA 1 und im WA 2 sind Ferienwohnungen durch den Ausschluss der genannten Nutzungen unzulässig.

6.12 Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Text 1.1.1 nur auf den Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 zulässig sind. Auf der Teilfläche „b“ des WA 1 und im WA 2 sind Ferienwohnungen durch den Ausschluss der genannten Nutzungen unzulässig.

6.13 Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Text 1.1.1 nur auf den Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 zulässig sind. Auf der Teilfläche „b“ des WA 1 und im WA 2 sind Ferienwohnungen durch den Ausschluss der genannten Nutzungen unzulässig.

6.14 Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Text 1.1.1 nur auf den Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 zulässig sind. Auf der Teilfläche „b“ des WA 1 und im WA 2 sind Ferienwohnungen durch den Ausschluss der genannten Nutzungen unzulässig.

6.15 Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Text 1.1.1 nur auf den Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 zulässig sind. Auf der Teilfläche „b“ des WA 1 und im WA 2 sind Ferienwohnungen durch den Ausschluss der genannten Nutzungen unzulässig.

6.16 Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Text 1.1.1 nur auf den Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 zulässig sind. Auf der Teilfläche „b“ des WA 1 und im WA 2 sind Ferienwohnungen durch den Ausschluss der genannten Nutzungen unzulässig.

6.17 Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Text 1.1.1 nur auf den Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 zulässig sind. Auf der Teilfläche „b“ des WA 1 und im WA 2 sind Ferienwohnungen durch den Ausschluss der genannten Nutzungen unzulässig.

6.18 Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Text 1.1.1 nur auf den Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 zulässig sind. Auf der Teilfläche „b“ des WA 1 und im WA 2 sind Ferienwohnungen durch den Ausschluss der genannten Nutzungen unzulässig.

6.19 Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Text 1.1.1 nur auf den Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 zulässig sind. Auf der Teilfläche „b“ des WA 1 und im WA 2 sind Ferienwohnungen durch den Ausschluss der genannten Nutzungen unzulässig.

6.20 Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Text 1.1.1 nur auf den Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 zulässig sind. Auf der Teilfläche „b“ des WA 1 und im WA 2 sind Ferienwohnungen durch den Ausschluss der genannten Nutzungen unzulässig.

6.21 Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Text 1.1.1 nur auf den Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 zulässig sind. Auf der Teilfläche „b“ des WA 1 und im WA 2 sind Ferienwohnungen durch den Ausschluss der genannten Nutzungen unzulässig.

6.22 Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Text 1.1.1 nur auf den Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 zulässig sind. Auf der Teilfläche „b“ des WA 1 und im WA 2 sind Ferienwohnungen durch den Ausschluss der genannten Nutzungen unzulässig.

6.23 Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Text 1.1.1 nur auf den Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 zulässig sind. Auf der Teilfläche „b“ des WA 1 und im WA 2 sind Ferienwohnungen durch den Ausschluss der genannten Nutzungen unzulässig.

6.24 Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Text 1.1.1 nur auf den Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 zulässig sind. Auf der Teilfläche „b“ des WA 1 und im WA 2 sind Ferienwohnungen durch den Ausschluss der genannten Nutzungen unzulässig.

6.25 Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Text 1.1.1 nur auf den Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 zulässig sind. Auf der Teilfläche „b“ des WA 1 und im WA 2 sind Ferienwohnungen durch den Ausschluss der genannten Nutzungen unzulässig.

6.26 Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Text 1.1.1 nur auf den Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 zulässig sind. Auf der Teilfläche „b“ des WA 1 und im WA 2 sind Ferienwohnungen durch den Ausschluss der genannten Nutzungen unzulässig.

6.27 Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Text 1.1.1 nur auf den Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 zulässig sind. Auf der Teilfläche „b“ des WA 1 und im WA 2 sind Ferienwohnungen durch den Ausschluss der genannten Nutzungen unzulässig.

6.28 Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Text 1.1.1 nur auf den Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 zulässig sind. Auf der Teilfläche „b“ des WA 1 und im WA 2 sind Ferienwohnungen durch den Ausschluss der genannten Nutzungen unzulässig.

6.29 Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Text 1.1.1 nur auf den Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 zulässig sind. Auf der Teilfläche „b“ des WA 1 und im WA 2 sind Ferienwohnungen durch den Ausschluss der genannten Nutzungen unzulässig.

6.30 Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Text 1.1.1 nur auf den Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 zulässig sind. Auf der Teilfläche „b“ des WA 1 und im WA 2 sind Ferienwohnungen durch den Ausschluss der genannten Nutzungen unzulässig.

6.31 Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Text 1.1.1 nur auf den Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 zulässig sind. Auf der Teilfläche „b“ des WA 1 und im WA 2 sind Ferienwohnungen durch den Ausschluss der genannten Nutzungen unzulässig.

6.32 Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Text 1.1.1 nur auf den Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 zulässig sind. Auf der Teilfläche „b“ des WA 1 und im WA 2 sind Ferienwohnungen durch den Ausschluss der genannten Nutzungen unzulässig.

6.33 Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Text 1.1.1 nur auf den Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 zulässig sind. Auf der Teilfläche „b“ des WA 1 und im WA 2 sind Ferienwohnungen durch den Ausschluss der genannten Nutzungen unzulässig.

6.34 Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Text 1.1.1 nur auf den Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 zulässig sind. Auf der Teilfläche „b“ des WA 1 und im WA 2 sind Ferienwohnungen durch den Ausschluss der genannten Nutzungen unzulässig.

6.35 Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Text 1.1.1 nur auf den Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 zulässig sind. Auf der Teilfläche „b“ des WA 1 und im WA 2 sind Ferienwohnungen durch den Ausschluss der genannten Nutzungen unzulässig.

6.36 Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Text 1.1.1 nur auf den Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 zulässig sind. Auf der Teilfläche „b“ des WA 1 und im WA 2 sind Ferienwohnungen durch den Ausschluss der genannten Nutzungen unzulässig.

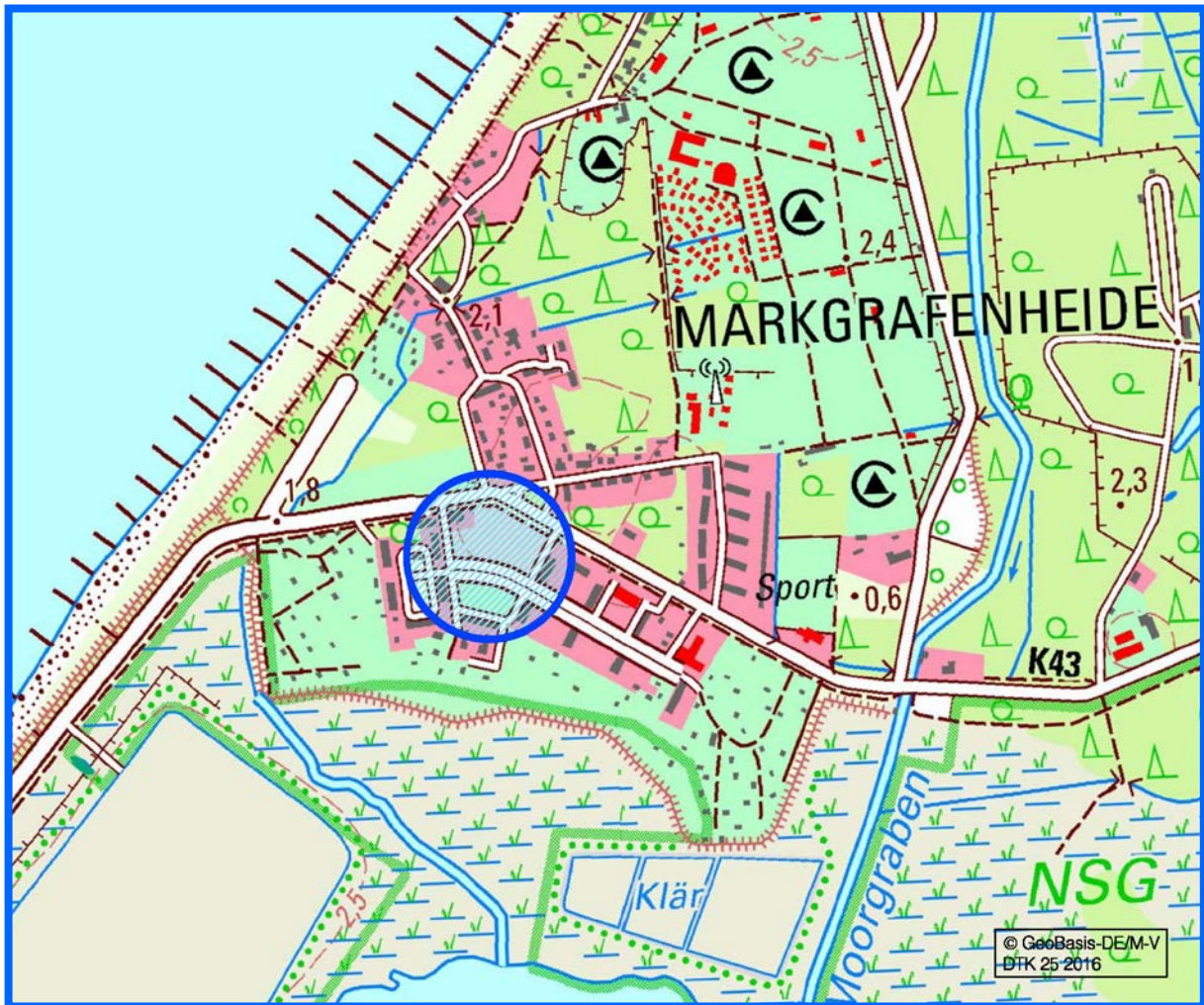
6.37 Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Text 1.1.1 nur auf den Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 zulässig sind. Auf der Teilfläche „b“ des WA 1 und im WA 2 sind Ferienwohnungen durch den Ausschluss der genannten Nutzungen unzulässig.

6.38 Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Text 1.1.1 nur auf den Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 zulässig sind. Auf der Teilfläche „b“ des WA 1 und im WA 2 sind Ferienwohnungen durch den Ausschluss der genannten Nutzungen unzulässig.

6.39 Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Text 1.1.1 nur auf den Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 zulässig sind. Auf der Teilfläche „b“ des WA 1 und im WA 2 sind Ferienwohnungen durch den Ausschluss der genannten Nutzungen unzulässig.

6.40 Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Text 1.1.1 nur auf den Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 zulässig sind. Auf der Teilfläche „b“ des WA 1 und im WA 2 sind Ferienwohnungen durch den Ausschluss der genannten Nutzungen unzulässig.

6.41 Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen



Übersichtsplan

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 01.SO.169
„Ortsteilzentrum Markgrafenheide“

südlich der Warnemünder Straße,
nördlich, östlich und westlich der Albin-Köbis-Straße

Begründung

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom

ausgefertigt am

(Siegel)

Oberbürgermeister

Arbeitsstand: 23.April 2018

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
1.3	Verfahrensablauf / beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	3
1.3.1	Verfahrensablauf	3
1.3.2	Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB	4
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	6
2.2	Angaben zum Bestand	8
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	8
2.2.2	Nutzung und Bebauung	8
2.2.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	8
2.2.4	Baugrund	9
2.2.5	Hinweise auf Bodenkontamination	10
2.2.6	Eigentumsverhältnisse	11
3	PLANUNGSINHALTE	11
3.1	Art der baulichen Nutzung	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung	14
3.3	überbaubare Grundstücksflächen	16
3.4	Verkehrerschließung	16
3.5	Flächen für die Abfallentsorgung	17
3.6	Technische Infrastruktur	17
3.6.1	Wasserversorgung	17
3.6.2	Löschwasser/ Brandschutz	18
3.6.3	Abwasserableitung	18
3.6.4	Elektroenergieversorgung	18
3.6.5	Erdgasversorgung	18
3.6.6	Anlagen der Telekommunikation	18
3.6.7	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	18
3.7	Grünordnung	19
3.7.1	Eingriffe in Natur und Landschaft	19
3.7.2	grünordnerisches Konzept	19
3.7.3	Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes	20
3.7.4	Schutzgebiete	20
3.7.5	artenschutzrechtliche Aspekte der Planung	22
3.8	Immissionsschutz	24
3.9	Übernahme von Rechtsvorschriften	29
3.9.1	Örtliche Bauvorschriften	29
3.10	Nachrichtliche Übernahmen	30
4	FLÄCHENBILANZ	31
5	ÄNDERUNGEN AM PLANKONZEPT	31
6	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	32
6.1	Bodenordnende Maßnahmen	32
6.2	Verträge	32
7	HINWEISE FÜR DIE PLANVERWIRKLICHUNG	32
8	ANLAGEN	34

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Im zentralen Bereich der Ortslage Markgrafenheide der Hanse- und Universitätsstadt Rostock befindet sich das ca. 1 ha große ehemalige Schulgelände. Aufgrund der fußläufig gut erreichbaren Lage des Gebietes bietet sich eine Nachnutzung für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie für die Unterbringung von Wohnungen an. Nach dem Abriss der Schule hat sich im östlichen Teil bereits ein Lebensmittel-Discountmarkt angesiedelt. Auf Grund der derzeit angespannten Wohnungssituation in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sollen auf der westlich gelegenen Teilfläche Wohnungen in Form von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau errichtet werden. Nördlich und südlich der das Gebiet querenden Albin-Köbis-Straße sollen ebenfalls Wohnungen errichtet werden.

Damit wird vom ursprünglichen Planungsziel abgerückt, hier ein Hotel mit Ferienappartements einzuordnen. Bedarfsabhängig können insbesondere im nördlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet wohngebietsverträgliche Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen untergebracht werden.

Aufgrund der zentralen Lage des Bebauungsplans im Siedlungsbereich der Ortslage Markgrafenheide soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt werden.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.169 befindet sich im Nordosten der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Zentrum von Markgrafenheide, südlich der Warnemünder Straße, innerhalb des Straßenrings der Albin-Köbis-Straße.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

Im Norden:	durch die Warnemünder Straße
Im Osten:	durch die Albin-Köbis-Straße
Im Süden:	durch die Albin-Köbis-Straße
Im Westen:	durch die Albin-Köbis-Straße

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 865/9, 865/26, 865,31, 865/37, 865/47, 865/63, 865/139, 865/140, 865/141, 865/142, und 865/143 der Flur 1 Gemarkung Warnemünde sowie Teile der Flurstücke 1/17, 1/18 und 1/12 der Flur 14 Gemarkung Rostocker Heide und hat eine Größe von ca. 19.400 m².

1.3 Verfahrensablauf / beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

1.3.1 Verfahrensablauf

Die Bürgerschaft hat am 02.02.2011 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchzuführen.

Der Öffentlichkeit wurde am 26.01.2011 im Rahmen einer Ortsbeiratssitzung Gelegenheit zur Unterrichtung gegeben. Gleichzeitig konnte sie sich zur Planung äußern.

Die Entwürfe des Plans und der Begründung wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 2 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.03.2011 bis zum 04.04.2011 zu Jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am 23.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Halbsatz 2 BauGB in Anwendung des § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung beteiligt.

Der Planentwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung an mehreren Stellen geändert. Anstelle des Sondergebietes 2 „Beherbergung“ ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. Das sonstige Sondergebiet 1 „Ortsteilzentrum“ wurde in ein sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmart“ und in ein allgemeines Wohngebiet geteilt. In den neu festgesetzten allgemeinen Wohngebieten wurden die überbaubaren Grundstücksflächen und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geändert. Auf die Festsetzung einer Tiefgarage im südlichen Baugebiet wurde zugunsten oberirdischer Stellflächen verzichtet. Der in Ost-West Richtung verlaufende Abschnitt der Albin-Köbis-Straße wurde um einen Gehweg auf der Nordseite ergänzt. Durch die Nutzungsaufgabe der Trafostation am westlichen Abschnitt der Albin-Köbis-Straße ist die Festsetzung einer Versorgungsfläche gegenstandslos geworden. Stattdessen wurde zwischen den Fahrbahnen des in Ost-West Richtung verlaufenden Abschnitts der Albin-Köbis-Straße eine Fläche für einen Wertstoffcontainer festgesetzt.

Nach § 4a Abs. 3 BauGB ist ein Planentwurf erneut auszulegen, wenn er nach der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) geändert oder ergänzt wurde.

Auf Grund der o.a. Planänderungen wurden die Entwürfe des Plans und der Begründung in der Zeit vom 14.08.2017 bis zum 15.09.2017 zu Jedermanns Einsichtnahme erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am 02.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden nach § 4a Abs. 3 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung erneut beteiligt.

1.3.2 Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Anwendungsvoraussetzungen:

Wiedernutzbarmachung von Flächen / Nachverdichtung / andere Maßnahmen der Innenentwicklung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs der Ortslage Markgrafenheide. Nördlich grenzt die Warnemünder Straße, westlich, südlich und östlich grenzen Wohngrundstücke an das Plangebiet an. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Schulgeländes und bewirkt gleichzeitig eine Nachverdichtung der bestehenden Baustrukturen. Damit sind die grundsätzlichen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben.

zulässige Grundfläche

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Bei zulässigen Grundflächen von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² ist eine überschlägige Prüfung dahingehend vorzunehmen, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Im Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 können im Höchstfalle folgende Grundflächen erzielt werden:

Baugebiet	Baugebietsgröße	GRZ	zul. Grundfläche
WA gesamt	10.585 m ²	0,4	4.234 m ²
SO "Lebensmittelmarkt"	4.679 m ²	0,6	2.807 m ²
gesamt			7.041 m ²

Die im Höchstfalle zu erzielende Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 7.041 m² und unterschreitet den Schwellwert von 20.000 m² deutlich. Die Möglichkeiten der Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs.4 Satz 2 und 3 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bleiben bei der Berechnung außer Betracht. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen oder räumlichen Zusammenhang stehen, sind derzeit nicht in Aufstellung.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Mit dem Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Nach Nr. 18.6 der Anlage 1 UVPG unterliegen nur Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe oder sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bei bestimmten Geschossflächen der UVP-Pflicht oder der UVP-Vorprüfungspflicht.

Durch die Festsetzung einer Verkaufsfläche von 800 m² bleibt der geplante Lebensmittelmarkt jedoch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit und ist daher nicht UVP-pflichtig. Einzelhandelsbetriebe sind erst dann großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten" (BVerwG Urteil vom 24.11.2005 - 4C 10.04). Das bedeutet, dass für den geplanten Lebensmittelmarkt keine UVP-Pflicht besteht und das beschleunigte Verfahren angewandt werden kann.

Auch aus dem Landes - UVP Gesetz (LUVPG M-V) lässt sich keine UVP-Pflicht herleiten. Auch hier besteht eine UVP-Pflicht nur für großflächige Einzelhandelsbetriebe.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplanes und des Aufstellungsverfahrens sind insbesondere:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), die durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331) geändert worden ist
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Ziele der Raumordnung

Maßgebend ist

- das Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom 27.05.2016 sowie
- das Regionale Raumentwicklungsprogramm der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR) vom 22.08.2011

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist nach dem *Landesraumentwicklungsprogramm* vom 27.05.2016 Oberzentrum. Oberzentren sollen für die Bevölkerung ihrer Nahbereiche Einrichtungen der Grundversorgung und für die Bevölkerung ihrer Oberbereiche bedarfsgerecht Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs, vorhalten (LEP G 3.2(2)). Zu den letzteren zählen Einzelhandelsbetriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs, Hochschulen, Forschungseinrichtungen, große Krankenhäuser, umfassende fachärztliche Versorgung, große Kultureinrichtungen, Sportstadien, Gerichte und große Behörden.

Oberzentren sollen als überregional bedeutsame Infrastruktur- und Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Arbeits-, Forschungs-, Bildungs- und Kulturstandorte gezielt unterstützt werden (Z 3.2(6)).

Oberzentren sind die wichtigsten Standorte des Landes mit überregionaler Ausstrahlung. Neben ihrer wirtschaftlichen Bedeutung heben sie sich als hochrangige Bildungs-, Forschungs- und Kulturstandorte ab, haben wichtige Funktionen im Tourismus und bündeln ein umfassendes Infrastrukturangebot. Die Oberzentren sind die Wirtschaftsstandorte mit der höchsten Wertschöpfung und prägen ganz wesentlich das Bild Mecklenburg-Vorpommerns im überregionalen und internationalen Kontext (Auszug aus der Begründung zu Abschnitt 3.2 - Zentrale Orte - des LEP 2016).

Im *Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock* vom 22.08.2011 wurde dem Oberzentrum Rostock ein Oberbereich als Verflechtungsbereich zugeordnet, der über die Grenzen der Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock hinausgeht und sich aus den Mittelbereichen Rostock/Bad Doberan, Güstrow, Teterow und dem Mittelbereich Ribnitz-Damgarten der Planungsregion Vorpommern zusammensetzt.

Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

im wirksamen Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist für das Plangebiet eine Wohnbaufläche (W 17.3) dargestellt. In der Wohnbaufläche sind Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) ohne konkrete Standortbindung dargestellt.

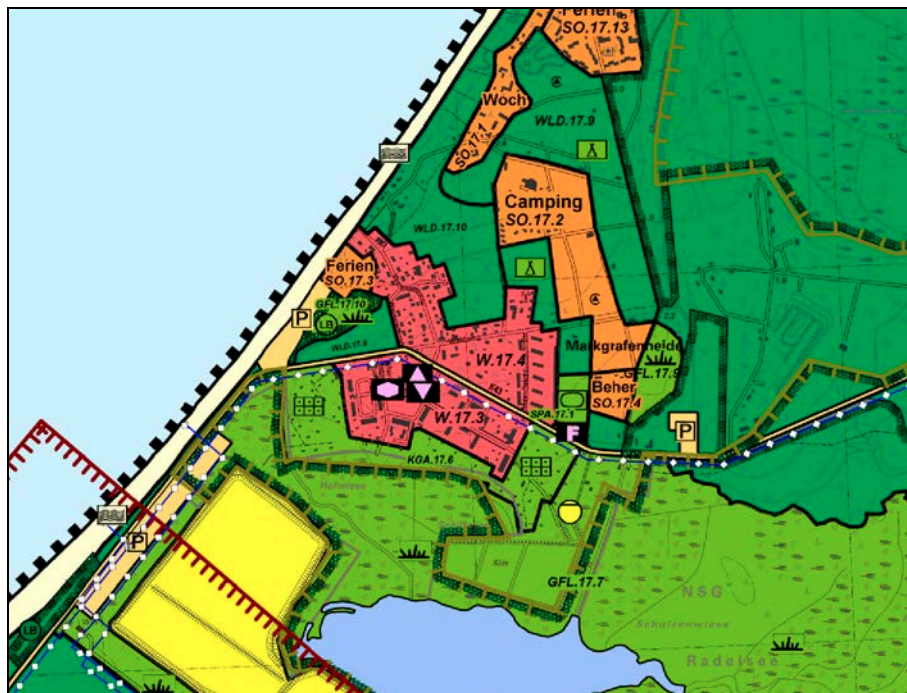


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB so aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zugrundeliegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Hierbei sind auch in bestimmtem Rahmen „abweichende Konkretisierungen“ zulässig, wenn hierdurch die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht berührt wird.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Unterbringung eines Lebensmittelmarktes als Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² sowie für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen. Damit entspricht der Bebauungsplan der grundsätzlichen städtebaulichen Konzeption des Flächennutzungsplans. Aus der dargestellten Wohnbaufläche lässt sich im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet entwickeln. Einzelhandelsbetriebe zur verbrauchernahen Gebietsversorgung können in allgemeinen Wohngebieten zugelassen werden. Eine Festsetzung im Bebauungsplan als sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ ist insbesondere zur Standortsicherung des bestehenden Nahversorgers erfolgt.

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Plangebiet umfasst das ehemalige Schulgelände sowie die südlich daran anschließende, derzeit ungenutzte Fläche, die allseitig von der Albin-Köbis-Straße umschlossen ist. Nördlich angrenzend befindet sich die vielbefahrene Warnemünder Straße. Die Albin-Köbis-Straße selbst hat lediglich Anliegerfunktionen und quert auf einer Teilstrecke das Plangebiet in Ost-West Richtung.

Das Plangebiet ist von zwei- bis dreigeschossigen Wohnhäusern umgeben.

In ca. 100 m in südlicher Richtung befindet sich das FFH-Gebiet „Wälder und Moore der Rostocker Heide“.

Im nördlichen Teilgebiet liegt die verfüllte Rückbaugrube der ehemaligen Schule, die für Flachgründungen nicht als Gründungsschicht geeignet ist und im Bereich von Fundamenten ausgetauscht oder durchteuft werden muss.

Im Bereich der Warnemünder Straße, unmittelbar am nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich beidseitig Bushaltestellen der RSAG.

Das Terrain ist eben, vorwiegend unbefestigt und mit Bäumen und Rasen bewachsen. Die Geländehöhen schwanken zwischen ca. 2,1 m HN im Süden und ca. 3,2 m HN im Norden.

Im Plangebiet befinden sich sowohl nach NatSchAG M-V als auch nach Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock geschützte Bäume.

2.2.2 Nutzung und Bebauung

Im nordöstlichen Teilgebiet des Bebauungsplans hat sich nach dem Abriss der Schule ein Discountmarkt als Nahversorger angesiedelt. An der Westseite, im Bereich der Warnemünder Straße, befindet sich eine kleine Pension, die saisonal Straßenverkauf anbietet. Südlich davon steht noch die bauliche Hülle der ehemaligen Trafostation, die nicht mehr in Nutzung ist.

Im südlichen Teilbereich sind noch Reste ehemaliger kleingärtnerischer Nutzungen erkennbar, ansonsten ist das Gelände derzeit ungenutzt.

2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

2.2.3.1 Soziale Infrastruktur

Soziale Infrastruktur ist nach Abriss des Schulgebäudes im Gebiet nicht mehr vorhanden.

2.2.3.2 Verkehrliche Infrastruktur

Das Gebiet wird über die Warnemünder Straße und dann über die Albin-Köbis-Straße erschlossen. Der Discountmarkt hat eine direkte Anbindung an die Warnemünder Straße, die übrigen bestehenden und zukünftigen Nutzungen, werden über die Albin-Köbis-Straße erschlossen.

Der westliche Straßenabschnitt, bis zur Querung des Gebietes, ist in beide Richtungen befahrbar, der östliche Abschnitt ist Einbahnstraße in Richtung Süden. Der das Gebiet in Richtung Ost-West querende Straßenabschnitt besteht aus einer nördlichen und einer südlichen Fahrspur, dazwischen befindet sich Großgrün.

Der südliche Abschnitt der Albin-Köbis-Straße ist von West nach Ost einspurig befahrbar, für einen Teilabschnitt am östlichen Ende besteht Zweirichtungsverkehr.

Die vorhandenen öffentlichen Straßen sollen auch zukünftig als öffentliche Straßen bestehen bleiben und zum Teil ausgebaut werden.

2.2.3.3 leitungsgebundene Infrastruktur

In den Randbereichen sowie innerhalb des Plangebietes befinden sich öffentliche Einrichtungen und Anlagen des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes. So liegt auf der Südseite der Warnemünder Straße eine Trinkwasserleitung DN 400 GG/ZMA. Entlang der südlichen Fahrbahn der in Ost-West Richtung verlaufenden Albin-Köbis-Straße ist eine Trinkwasserleitung da 125x11,4 PEH verlegt. Hierüber werden der NETTO-Markt sowie die Gebäude an der Albin-Köbis-Straße mit Trinkwasser versorgt. Auch im weiter südlich gelegenen Abschnitt der Albin-Köbis-Straße ist im westliche Abschnitt eine Trinkwasserleitung da 50x4,6 verlegt. In der Warnemünder Straße und in einzelnen Abschnitten der Albin-Köbis-Straße sind Schmutzwasserleitungen vorhanden. Auf dem Flurstück 865/139 liegt ein öffentlicher Schmutzwassersammler, der nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG) gesichert ist. Im Rahmen der Planverwirklichung ist eine Verlegung bzw. ein Rückbau erforderlich (siehe hierzu auch Abschnitt 7 -Hinweise für die Planverwirklichung-).

In den angrenzenden Abschnitten der Albin-Köbis-Straße sind Stromleitungen verlegt. Auf der Ostseite des westlichen Abschnitts der Albin-Köbis-Straße ist eine neue Trafostation errichtet worden, die u.a. den Netto-Markt über eine Niederspannungsleitung, entlang des in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßenabschnitts der Albin-Köbis-Straße, versorgt. Die Trafostation wird über eine Mittelspannungsleitung aus Richtung Warnemünder Straße an das Stromverteilungsnetz angebunden.

Auf der Südseite der Warnemünder Straße sind LWL (Lichtwellenleiter)-Informationskabel in Schutzrohren verlegt. Der vorhandene Leitungsbestand befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Auf der Südseite der Warnemünder Straße ist eine Gas-Hochdruckleitung und in den einzelnen Abschnitten der Albin-Köbis-Straße sind Gas-Mitteldruckleitungen verlegt. Der vorhandene NETTO-Markt wird über eine Gas-Mitteldruckleitung entlang des in Ost-West Richtung verlaufenden Abschnitts der Albin-Köbis-Straße versorgt. Im südlichen Abschnitt der Albin-Köbis-Straße liegt eine straßenparallele Gas-Mitteldruckleitung DN 25PE im Randbereich des Baugebietes WA 2. Die Leitung ist im Bebauungsplan dargestellt worden.

Entlang der Warnemünder Straße (Südseite) sowie in den straßennahen Bereichen einzelner Abschnitte der Albin-Köbis-Straße sind Telekommunikationslinien verlegt.

2.2.4 Baugrund

Das Plangebiet liegt am Westrand der „Rostocker Heide“, einer bis nach Ribnitz-Damgarten ausgedehnten Sandebene, welche aus einem im ausgehenden Pleistozän angelegten Schmelzwassersee hervorging. Dort wurden überwiegend feinkörnige Sande abgelagert, welche die Grundmoräne des Mecklenburger Stadiums der Weichselkaltzeit überdecken. Die Beckensande wurden in der nach dem Pleistozän folgenden Tundrenzeit zu Dünen verlagert. Der Ortsbereich von Markgrafenheide liegt auf einer solchen flachen, dünenartigen Erhebung.

Bei den durchgeführten Baugrunduntersuchungen wurde eine Baugrundsichtung von ca. 0,9 bis 2,5 m Aufschüttung über weitgehend mitteldicht gelagertem mittelsandigem Feinsand (Dünensand) bis ca. 5 m unter Gelände aufgeschlossen.

Die Aufschüttung/Verfüllung umfasst die Rückbaugrube der ehemaligen Schule. Dort wurden sehr heterogene Substrate eingelagert. Die Bandbreite reicht von stark schluffigen Sanden über Bauschutt, Baumischabfällen bis zu Sanden und Kiessanden. Die Lagerungsdichte ist überwiegend locker, teilweise auch mitteldicht. Die Aufschüttung ist für Flachgründungen nicht als Gründungsschicht geeignet. Sie muss im Bereich von Fundamenten ausgetauscht oder durchteuft werden.

Darunter folgen teilweise Strandwallsande und pleistozäne Beckensande bis ca. 6,4 m unter Terrain. Sie überdecken den Geschiebemergel der W 2 - Grundmoräne.

Infolge von Unstetigkeiten innerhalb der Baugrundsichtung können lokale Abweichungen zum dargestellten Typusprofil auftreten. Das betrifft insbesondere für die Aufschüttungsschichten zu. Eine sichere Ausgrenzung des Schichtenverlaufs in der Fläche kann schlussendlich erst nach Aushub der Baugrube vorgenommen werden.

Der anstehende Dünensand ist für eine Flachgründung der Gebäude ausreichend tragfähig.

Der Grundwasserspiegel wurde bei i.M. ca. 1,8 m unter Gelände angetroffen. Grundwasser kann sich bis in Höhe des Geländes aufstauen. Im Havariefall muss mit einem Wasserstand von + 2,7 m HN nach einem Deichbruch gerechnet werden.

2.2.5 Hinweise auf Bodenkontamination

Durch Erkundungsarbeiten wurden Verfüllungen der alten Baugruben der abgerissenen Schule nachgewiesen. Die darin enthaltenen Substrate sind sehr heterogen, überwiegend jedoch als Sand - Schluff - Gemisch zu beschreiben. Teilweise wurden auch Schichten mit stärkeren Kiesanteilen und mit Bauschuttbeimengungen / Baumischabfällen (z.B. Schaumstoffresten, Folien, PVC, Metallresten) vorgefunden.

Zur ersten Beurteilung voraussichtlich anfallender Überschussböden wurden zwei repräsentative Mischproben aus diesen Verfüllungen gebildet und zwar von den Bohrungen der Flächen nördlich der Albin-Köbis-Straße und von Bohrungen auf der weitgehend ungenutzten Fläche südlich der Albin-Köbis-Straße.

Die Mischproben wurden auf das Mindestuntersuchungsprogramm der TR LAGA untersucht. Dabei wurden im Nordteil erhöhte Konzentration an PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) nachgewiesen. Aufgrund der hydrogeologischen Situation dürfen Substrate mit einem PAK Gehalt > 3 mg/kg am Standort nicht wieder eingebaut werden. Tiefbaumaßnahmen sind in diesem Bereich durch ein bodensachverständiges Ingenieurbüro zu begleiten, um belastete Bodenbereiche sicher auszugrenzen und den vorgegebenen Entsorgungsweg einzuhalten.

Der im Bereich der südlichen Teilfläche vorhandene Oberboden ist der Kategorie Z0 nach TR LAGA II.1.2-1 zuzuordnen.

Zur Orientierung wurden die Untersuchungsergebnisse auch den Prüfwerten für den Wirkungspfad Boden - Mensch (direkte Aufnahme) und den Vorsorgewerten für Böden der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchVO) gegenübergestellt.

Die Vorsorgewerte für Böden werden bei der Probe auf der nördlichen Teilfläche bei den PAK - Konzentrationen deutlich überschritten. Die Prüfwerte für Kinderspielplätze als sensibelstes Kriterium werden jedoch eingehalten.

Überdies gilt generell für das gesamte Gebiet: Sollten sich im Rahmen der Rückbauarbeiten / Gründungsarbeiten Hinweise auf eine schädliche Bodenkontamination ergeben, sind die betreffenden Bodenchargen gesondert abzulegen und ein Bodensachverständiger mit der Beprobung und Bewertung der fraglichen Substrate zu beauftragen.

2.2.6 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet in der Gemarkung Warnemünde umfasst sowohl Flurstücke die sich im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock befindet (Straßengrundstücke) als auch solche, die sich in Privatbesitz befinden. Sowohl auf dem Flurstück 865/139 als auch auf dem Flurstück 865/140 ist eine Rückkaufoption für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock für einen 2 m breiten Geländestreifen im Grundbuch eingetragen. Der Geländestreifen ist als Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt worden und soll als straßenbegleitender Gehweg genutzt werden. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3 PLANUNGSMINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan sind zwei allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO sowie ein sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ nach § 11 BauNVO festgesetzt worden.

allgemeine Wohngebiete (WA)/§ 4 BauNVO

Für das Gebiet südlich der Warnemünder Straße, zwischen dem vorhandenen Netto-Markt und dem westlichen Abschnitt der Albin-Köbis-Straße sowie für das Gebiet südlich des in Ost-West Richtung verlaufenden Straßenabschnitts der Albin-Köbis-Straße sind zwei allgemeine Wohngebiete festgesetzt worden. Das allgemeine Wohngebiet WA 1 wurde in Bereiche, die mit „a“, „b“ und „c“ bezeichnet sind untergliedert. In Ihnen gelten unterschiedliche Zulässigkeitsvorschriften.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben reinen Wohngebäuden können im Bedarfsfalle auch kleinere Läden, gastronomische Einrichtungen oder nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden. Da sich diese Einrichtungen jeweils auf die Versorgung des Gebietes ausrichten müssen, kann es sich hierbei nur um kleine, gebietsbezogene Anlagen handeln. Im Ausnahmefall können bei Anwendung des § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO), auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Bebauungsplan zugelassen werden.

Durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten werden die Vorschriften der §§ 4 und 12 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans.

Ausgehend von den in § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO abweichende Zulässigkeitsregelungen im Bebauungsplan getroffen werden.

Hiervon ist bei der Festsetzung der beiden allgemeinen Wohngebiete Gebrauch gemacht worden. Während im nördlich gelegenen WA 1 auf Grund seiner zentralen Lage und der Nähe zum benachbarten Lebensmittelmarkt eine höhere Nutzungsvielfalt zugelassen werden soll, soll sich das südlich gelegene WA 2 im Wesentlichen auf die Wohnnutzung, ggfs. ergänzt durch kleinere gebietsbezogene Versorgungseinrichtungen, beschränken. Im Einzelnen sind gemäß textlicher Festsetzung 1.1 die folgenden Nutzungen in den Gebieten zulässig:

Teilflächen „a“ und „c“ des allgemeinen Wohngebietes WA 1

Auf den Teilflächen „a“ und „c“ des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Zusätzlich sind im Erdgeschoss zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans für die Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 werden:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Nach § 13a BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09. März 2017 gehören Ferienwohnungen in allgemeinen Wohngebieten je nach baulicher Ausprägung zu den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben oder den Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Beide Nutzungen sind auf den Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 allgemein zugelassen worden, so dass nach Rechtskraft des Bebauungsplans auch Ferienwohnungen in diesen Bereichen zulässig sind.

In den Erdgeschossen der Teilflächen „a“ und „c“ sind zusätzlich zu den o.a. Nutzungsarten auch gebietsversorgende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Gemeinbedarfseinrichtungen zulässig. Damit übernimmt das WA 1 bestimmte Versorgungsaufgaben für das Plangebiet und Markgrafenheide.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind hingegen ausgeschlossen worden. Die genannten Nutzungen werden für die beiden Teilflächen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Unter Anlagen für Verwaltungen fallen alle Nutzungen im Zusammenhang mit verwaltender Tätigkeit, soweit das Verwalten einem erkennbaren selbständigen Zweck dient. In diesem Sinne rechnen unter den Begriff Gebäude und Einrichtungen der öffentlichen Hand, von Trägern öffentlicher Belange sowie Verwaltungen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen. Die im Gebiet nur begrenzt zur Verfügung stehenden Baulandkapazitäten sollen vorwiegend für Wohnungen und ergänzende Versorgungseinrichtungen für die Bevölkerung bereitgestellt werden. Nach der städtebaulichen Intention ist ein Gebiet geplant, welches durch Wohnungen und öffentlich nutzbare Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen geprägt ist. Anlagen für Verwaltungen würden der städtebaulich gewünschten Eigenart des Gebietes widersprechen.

Gartenbaubetriebe benötigen für ihren Betrieb üblicherweise eine erhebliche Grundstücksgröße. Die Einordnung einer solchen Fläche im Plangebiet wäre sowohl unwirtschaftlich als auch bezüglich der übrigen Bebauung städtebaulich unerwünscht.

Für Tankstellen und deren besondere Standortbedingungen ist das Plangebiet ungeeignet. Sie würden sich in die geplante Baustruktur nicht einfügen.

Teilfläche „b“ des allgemeinen Wohngebietes WA 1 und WA 2

Auf der Teilfläche „b“ des allgemeinen Wohngebietes WA 1 und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind zulässig:

- Wohngebäude.

Zusätzlich sind im Erdgeschoss zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans für die Teilfläche „b“ des WA 1 und für das WA 2 werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

In der Teilfläche „b“ des WA 1 und im WA 2 soll die Wohnnutzung vorherrschen. Allgemein wurden neben den Wohngebäuden daher lediglich gebietsversorgende Einrichtungen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen in den Erdgeschossen zugelassen. Auch auf diesen Teilflächen sind Räume für freiberuflich Tätige nach § 13 BauNVO zulässig, nicht aber eigenständige Gebäude. Ausgeschlossen wurden auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die Beherbergungsbetriebe umfassen begrifflich alle gewerblichen Betriebe, die Räume unterschiedlicher Art und Größe teils mit zusätzlichen Aufenthaltsräumen zur Übernachtung mit unterschiedlichem zusätzlichem Service anbieten. Räume, die einem ständig wechselnde Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind können insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung ebenfalls zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gezählt werden. Beherbergungsbetriebe sind hier ausgeschlossen worden, weil die zur Verfügung stehenden Flächen für den Wohnungsbau bereitgestellt werden sollen. Außerdem würde der An- und Abreiseverkehr die Aufenthaltsqualität im WA 2 und im südlichen Teil des WA 1 stark beeinträchtigen. Beherbergungsbetriebe können entlang der Warnemünder Straße oder mit Ausrichtung zum Netto-Markt eingeordnet werden.

Zu den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben zählen z.B. nicht störende Handwerksbetriebe, die zwar nicht direkt der Versorgung des Gebietes dienen, die aber für die Instandhaltung der Wohngebäude häufiger und regelmäßig benötigt werden, wie etwa ein Maler- oder Sanitärbetrieb. Der mit diesen Betrieben verbundene Kunden- und Lieferverkehr könnte die Wohnruhe im Gebiet beeinträchtigen. Außerdem würden die für diese Betriebe benötigten Flächen der Wohnnutzung entzogen. Zu den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben gehören nach § 13a BauNVO auch Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen).

Mit dem Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben sind auch Ferienwohnungen im WA 2 und auf der Teilfläche „b“ des WA 1 unzulässig.

Auch das WA 2 und der südliche Teil des WA 1 sind für Gartenbaubetriebe und Tankstellen und deren besondere Standortbedingungen und Flächenansprüche ungeeignet.

Die Albin-Köbis-Straße ist für den zu erwartenden Verkehr von und zur Tankstelle nicht ausgelegt. Das gilt insbesondere für die Belieferung der Tankstelle.

sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ (SO_L) / § 11 BauNVO

Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden (§ 11 Abs. 1 BauNVO). Dabei kommt es nicht darauf an, ob einzelne zulässige Nutzungsarten auch in typisierten Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO verwirklicht werden könnten. Ein wesentlicher Unterschied liegt insbesondere dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt.

Diese Anwendungsvoraussetzungen liegen für das festgesetzte sonstige Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ vor. Im SO_L sind neben dem Lebensmittel Discountmarkt nur noch ergänzende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Damit unterscheidet es sich wesentlich von typisierten Baugebieten, die einen wesentlich höheren Umfang an zulässigen Nutzungen aufweisen. Das festgesetzte sonstige Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ dient in der Hauptsache der Bestandssicherung des bestehenden Discountmarktes.

Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

Das sonstige Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ dient der Unterbringung eines verbraucher-nahen Lebensmittel Discountmarktes mit ergänzenden Back- und Fleischwarenläden.

Zulässig sind:

- ein Lebensmittel Discountmarkt mit ergänzenden Back- und Fleischwarenläden mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 800 m²,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Der Lebensmittel Discountmarkt ist Bestandteil der zulässigen Nutzungsarten und bereits errichtet worden. Mit der Beschränkung auf 800 m² Verkaufsfläche bleibt er unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit und dient damit der Nahversorgung der Bevölkerung.

Zu den Schank- und Speisewirtschaften gehören gewerbliche Betriebe, in denen Getränke aller Art, und/oder Speisen zum Verzehr angeboten werden. Hierzu zählen u.a. die üblichen Restaurants, Konditoreien, Imbissstuben oder Eisdielen. Mit der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften kann das Lebensmittelangebot am Standort entsprechend ergänzt werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Bei Festsetzung des Maßes der Nutzung im Bebauungsplan ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) festzusetzen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 2 BauNVO).

Nach § 17 BauNVO darf in allgemeinen Wohngebieten bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,4 und in sonstigen Sondergebieten eine GRZ von 0,8 nicht überschritten werden.

Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete ist das zulässige Höchstmaß ausgeschöpft worden. Die für eine Bebauung nutzbare Fläche ist durch die bestehenden Straßentrassen und die umliegenden Nutzungen sehr begrenzt. Das zur Verfügung stehende Flächenpotenzial soll daher möglichst intensiv für eine Wohnbebauung genutzt werden. Hinzu kommt, dass die erforderlichen Stellplätze ebenfalls im Gebiet untergebracht werden müssen. Für die allgemeinen Wohngebiete ist daher eine GRZ von 0,4 festgesetzt worden.

Für das sonstige Sondergebiet „Lebensmittelmart“ ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt worden. Die überbaubaren Grundstücksflächen und der bestehende Baukörper des Lebensmittelmarktes umfassen nur ein Teil der Baugebietsfläche. Hierfür ist eine GRZ von 0,6 ausreichend. Die verbliebene Grundstücksfläche wird überwiegend durch Stellplätze in Anspruch genommen.

Bei der Ermittlung der sich aus der festgesetzten GRZ ergebenden Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die oben bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Hiervon sind keine abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden, so dass diese Regelung in den Baugebieten Anwendung findet. Das bedeutet, dass in den allgemeinen Wohngebieten die zulässigen Grundflächen durch die o.a. Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 und im sonstigen Sondergebiet „Lebensmittelmart“ bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden dürfen.

Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet sind zwischen zwei und vier Vollgeschosse zulässig. Nach § 87 LBauO M-V gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.

In den allgemeinen Wohngebieten sind zwischen drei und vier Vollgeschosse zugelassen worden. Damit liegt die zukünftige Bebauung mit ein bis zwei Vollgeschossen über der umliegenden Bebauung, die zwischen zwei und drei Vollgeschosse aufweist. Auf Grund der zentralen Lage des Gebietes und der angespannten Wohnungssituation in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock besteht die städtebauliche Zielstellung darin, im Plangebiet einen möglichst hohen Wohnungsanteil realisieren zu können. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit unterstützen diese Zielstellung und sind städtebaulich vertretbar.

Höhe baulicher Anlagen/Bezugsebene

Die Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhen festgesetzt worden. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf die Höhe über dem Meeresspiegel (HN).

Die vorhandenen Geländehöhen schwanken zwischen ca. 2,0 m HN im Süden und bis zu 3,2 m HN im Norden des Plangebietes. Um die tatsächlichen Gebäudehöhen, bezogen auf das natürliche Gelände zu ermitteln, sind die vorhandenen Geländehöhen von den im Bebauungsplan festgesetzten Werten abzuziehen.

Die im Baugebiet WA 1 festgesetzten Firsthöhen schwanken zwischen 16,5 m und 19 m über HN. Bezogen auf das vorhandene Gelände betragen die tatsächlichen Gebäudehöhen im WA 1 zwischen 11,50 m und 16 m.

Die im WA 2 festgesetzten Firsthöhen betragen 16 m für eine dreigeschossige Bebauung und 18,50 m für eine viergeschossige Bebauung. Im Rahmen der Planverwirklichung ist eine Aufhöhung des Geländes auf das Niveau der umliegenden Straßen vorgesehen. Derzeit liegt der innere Teil des WA 2 auf einer Geländehöhe von ca. 1,90 m bis 2,10 m. Zukünftig ist eine Aufhöhung auf ca. 2,5 m vorgesehen. Damit betragen die Gebäudehöhen bezogen auf das zukünftige Gelände ca. 14,00 m bei dreigeschossiger und ca. 16,00 m bei viergeschossiger Bebauung.

3.3 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete durch die Festsetzung von gebietsbezogenen Baugrenzen bestimmt worden. Die Baugrenzen regeln insbesondere den Abstand der zukünftigen Bebauung zu den Verkehrsflächen sowie zum benachbarten sonstigen Sondergebiet „Lebensmittelmart“. Damit wird für die Einordnung der zukünftigen Baukörper lediglich ein Rahmen gesetzt und zugleich dem Bauherrn ein größtmöglicher Spielraum für die bauliche Ausgestaltung der Grundstücke offengelassen.

Für die bereits bestehenden baulichen Nutzungen (Pension im WA 1 und Lebensmittelmart im SO_L) wurden die Baugrenzen enger gezogen. Sie umfassen den baulichen Bestand und ermöglichen geringfügige Änderungen/Anbauten.

3.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Warnemünder Straße und nachfolgend über die Albin-Köbis-Straße. Der bereits errichtete Lebensmittel-Discountmarkt hat für die vorgelagerte Stellplatzanlage eine direkte Anbindung an die Warnemünder Straße. Hierüber erfolgt auch die Warenanlieferung.

Die übrigen zukünftigen Nutzungen werden über den westlichen Abschnitt sowie den das Gebiet querenden Abschnitt der Albin-Köbis-Straße erschlossen. Die Albin-Köbis-Straße soll in diesem Abschnitt ausgebaut und um einen straßenbegleitenden Gehweg auf der Nordseite erweitert werden. Mittig ist die Einordnung von öffentlichen Parkflächen und eines Altglasbehälterplatzes vorgesehen.

Auch der westliche Abschnitt der Albin-Köbis-Straße soll um einen straßenbegleitenden Gehweg erweitert werden.

privater Stellplatzbedarf:

Für den Pflichtstellplatzbedarf gilt die „Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten „Stellplatzsatzung“ vom 02. November 2017 (rechtskräftig seit 01. Oktober 2013). Danach sind für Mehrfamilienhäuser, in Abhängigkeit der Wohnungsgröße, zwischen 0,7 und 2 Stellplätze je WE herzustellen. In Anbetracht der innerstädtischen Lage des Plangebietes und des begrenzt zur Verfügung stehenden Flächenangebotes ist der Pflichtstellplatzbedarf für Wohnungen in Mehrfamilienhäuser modifiziert worden. Gemäß Festsetzung 6.5 ist je Wohnung ein Stellplatz herzustellen.

Die notwendigen Stellplätze oder Garagen sind grundsätzlich auf den jeweiligen Baugrundstücken oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird (§ 49 Abs. 1 LBauO M-V).

Für die neue Wohnbebauung sind die Stellplätze innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Stellplätze herzustellen.

Nach dem jetzigen Bebauungskonzept des Investors sind folgende WE-Zahlen realisierbar:

- WA 1: 37 WE

- WA 2: 33 WE

gesamt: 70 WE

Die festgesetzten Stellplatzflächen ermöglichen die Unterbringung folgender Stellplätze:

- WA 1: $38 + 8 = 46$ Stellplätze

- WA 2: $25 + 8 = 33$ Stellplätze

gesamt = 79 Stellplätze

Damit kann der Stellplatzbedarf für den geplanten Wohnungsbau abgedeckt werden. Drei Stellplätze stehen gewerblichen Nutzungen zur Verfügung, die in den allgemeinen Wohngebieten zulässig sind. Sollte darüberhinausgehender Stellplatzbedarf durch gewerbliche Nutzungen oder Gemeinbedarfseinrichtungen entstehen, ist beabsichtigt, mit dem Betreiber des benachbarten Lebensmittelmarktes eine Mitnutzung der dortigen Stellplatzanlage zu vereinbaren. Die notwendigen Stellplätze für den Lebensmittel-Discountmarkt sind bereits hergestellt worden.

öffentlicher Stellplatzbedarf

Der in Ost-West Richtung verlaufende Abschnitt der Albin-Köbis-Straße soll im Zuge der Planverwirklichung erneuert und ausgebaut werden. Dabei ist die Einordnung von öffentlichen Parkflächen vorgesehen. Die parallel erarbeitete Straßenplanung ermöglicht die Einordnung von 14 öffentlichen Parkflächen, die im Bebauungsplan als Verkehrsflächen festgesetzt sind.

3.5 Flächen für die Abfallentsorgung

An der nördlichen Fahrbahn des in Ost-West Richtung verlaufenden Abschnitts der Albin-Köbis-Straße ist auf Höhe des Netto-Marktes eine Fläche für die Abfallentsorgung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt worden. Es handelt sich hierbei um eine Fläche für Sammelssysteme zur Erfassung von Altglas. Bei der Planverwirklichung sollte die Größe der Fläche mindestens 18 m² (3 x 6 m) aufweisen.

3.6 Technische Infrastruktur

3.6.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser kann über die vorhandene Trinkwasserleitung DN 400 GG in der Warnemünder Straße bzw. über die Trinkwasserleitung da 125x1,4 PEh im nördlichen Bereich der Albin-Köbis-Straße abgesichert werden.

Im östlichen, südlichen und westlichen Bereich des WA 2 liegen kleine bzw. zu klein dimensionierte Trinkwasserleitungen. In diesem Bereich sind Netzerweiterungen erforderlich. Vorgesehen ist die Verlegung einer Trinkwasserleitung entlang des westlichen Abschnitts der Albin-Köbis-Straße im Zusammenhang mit der Herstellung eines straßenbegleitenden Gehwegs.

Die Trinkwasserleitung bindet an die vorhandene Trinkwasserleitung in der Warnemünder Straße an und versorgt insbesondere das südliche Plangebiet (WA 2) mit Trinkwasser.

3.6.2 Löschwasser/ Brandschutz

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

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über die im Abschnitt 3.6.1 erwähnte neue Trinkwasserleitung. Eine Löschwasserentnahme aus dieser Leitung ist über Hydranten möglich. Ein Radius von 300 m um die Löschwasserentnahmestelle kann gewährleistet werden.

3.6.3 Abwasserableitung

Schmutzwasserseitig ist das Plangebiet nur zum Teil erschlossen. Netzerweiterungen sind im Rahmen der Neuerschließung des Gebietes erforderlich.

Für den Ort Markgrafenheide sind keine öffentlichen Anlagen zur Niederschlagswasserableitung geplant. Sämtliches anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

3.6.4 Elektroenergieversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes ist aus dem öffentlichen Stromversorgungsnetz der Stadtwerke Rostock AG möglich. Im Zuge der Erschließung des Plangebietes ist die Stromversorgung neu zu ordnen und zu ergänzen. Insbesondere ist zu prüfen, ob eine Stromversorgung aus der bestehenden Trafostation möglich ist.

Grundsätzlich besteht die Forderung, sämtliche Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich (Gehweg, Grünstreifen) entsprechend DIN 1998 zu verlegen. Hierzu sind entsprechende unverbaute Kabeltrassen (ca. 0,7 m) im Gehweg freizuhalten. Notwendige Kabelverteiler werden im Plangebiet an der Grundstücksgrenze errichtet. Die genauen Standorte (0,5 x 1m) werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

3.6.5 Erdgasversorgung

Die Erdgasversorgung des Plangebietes ist grundsätzlich aus dem Netz der Stadtwerke Rostock AG möglich. Im Zuge der Umsetzung des B-Plans sind grundsätzlich sämtliche Maßnahmen mit eventuellen Auswirkungen auf die vorhandenen Anlagen der Erdgasversorgung durch die Stadtwerke Rostock AG zustimmungspflichtig.

3.6.6 Anlagen der Telekommunikation

Das Plangebiet ist telekommunikationsseitig nur zum Teil erschlossen. Im Zuge der Planverwirklichung ist das Telekommunikationsnetz neu aufzubauen. In den Randbereichen befinden sich zahlreiche Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. In der weiteren Planung ist zu gewährleisten, dass die notwendigen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind. Die Anlagen dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

3.6.7 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) und der Satzung über die Abfallwirtschaft in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Abfallsatzung - AbfS).

Entsprechend § 5 Abs. 2 (KrW-/AbfG) sind die Erzeuger und Besitzer von Abfällen verpflichtet, diese zu verwerten. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor der Beseitigung.

Bei der Erschließung und Objektplanung ist zu gewährleisten, dass für Vorhaben im Plangebiet sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige ordnungsgemäße Abfallentsorgung entsprechend der kommunalen Abfallsatzung erfolgt.

3.7 Grünordnung

3.7.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach § 13a BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Mit dieser Gesetzesfiktion sind die zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig.

3.7.2 grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept des Bebauungsplans zielt auf die Erhaltung von geschützten Bäumen innerhalb der beiden Fahrspuren des in Ost-West Richtung verlaufenden Straßenabschnitts der Albin-Köbis-Straße sowie auf der Fläche des Lebensmittelmarktes. Der zu erhaltende Baumbestand ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Er dient der stadträumlichen Gliederung und der örtlichen Freiraumgestaltung.

Im Süden des Baugebietes WA 2 ist der Erhalt einer Eiche vorgesehen. Die Eiche ist ortsbildprägend und daher von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Im Bebauungsplan ist der Kronentraufbereich zuzüglich 2 m Schutzstreifen als Fläche festgesetzt worden, die von Bebauung freizuhalten ist. Innerhalb dieser Fläche sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO unzulässig. Befestigungen oder Versiegelungen jeglicher Art sind ebenfalls unzulässig.

Darüber hinaus sollen im Rahmen der Planverwirklichung einzelne Bäume oder Baumgruppen erhalten werden. Hierüber kann jedoch erst entschieden werden, wenn die Hochbauplanung abgeschlossen ist. Derzeitig liegen hierzu noch mehrere Bebauungsvarianten vor. Aus diesem Grunde ist auf die Festsetzung von Erhaltungsgeboten verzichtet worden.

Eine Fällung im Zuge der Planverwirklichung setzt gleichwohl eine Ausnahmeentscheidung von den Verboten der Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bzw. des gesetzlichen Baumschutzes gem. § 18 NatSchAG M-V voraus. Eine Fällung ist zudem auf den Zeitraum von Oktober bis Februar zu beschränken.

Im Jahre 2010 wurde eine Erfassung des gesamten Baumbestandes im Plangebiet durchgeführt (Karte Baumerfassung im Anhang). Es wurden die Bäume bezeichnet, die nach § 18 NatSchAG M-V oder der Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock geschützt sind. Die Beseitigung und Schädigung geschützter Bäume ist nach dem Baumschutzkompensationserlass des MLUV M-V vom 15. Oktober 2007 bzw. der Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu kompensieren.

Die Baumfällungen können nur teilweise durch Neuanpflanzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes ersetzt werden. Der Ersatz der übrigen Bäume muss innerhalb des übrigen Stadtgebietes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vorgenommen werden. Soweit eine Einzahlung in den Baumfond der Hanse- und Universitätsstadt Rostock durch den Investor in Betracht kommt, wird nachfolgend die Höhe der entsprechenden Ersatzzahlung ermittelt.

Nach § 6 Abs. 2 des Baumschutzkompensationserlasses des MLUV M-V vom 15. Oktober 2007 sind die Ersatzpflanzungen als Baumschulware mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen.

Bei Einzahlungen in den Baumfond der Hanse- und Universitätsstadt Rostock staffeln sich wie folgt:

Stammumfang 12 – 14 cm	270 €
Stammumfang 16 – 18 cm	540 €
Stammumfang 18 – 20 cm	918 €

3.7.3 Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes

3.7.3.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sollen 20 Stk. Bäume gepflanzt werden. Gemäß textlicher Festsetzung 5.1 sind im WA 1 fünf und im WA 2 fünfzehn heimische standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Diese Maßnahmen dienen dem teilweisen Ersatz von fortfallenden Bäumen und gleichzeitig der Begrünung des Gebietes.

Für die Anpflanzgebote wird die Verwendung heimischer, standortgerechter Bäume vorgeschrieben. Damit wird die Entwicklung landschaftsgerechter Strukturen gesichert.

Im Zusammenhang mit dem Bau des Lebensmittelmarktes sind Baumneupflanzungen beauftragt worden. Die Neupflanzungen sind an der westlichen Grundstücksgrenze des Lebensmittelmarktes vorgenommen worden. Die Einzelbaumpflanzungen wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.7.3.2 Baumersatzmaßnahmen

Die durch die Umsetzung des Bebauungsplans verlorengehenden geschützten Bäume können nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs ersetzt werden. Neben den im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen (20 Stck.) sind weitere Pflanzungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich. Hierzu sind entsprechende Einzahlungen in den städtischen Baumfonds zu leisten. Die Höhe richtet sich nach dem jeweiligen Stammumfang des zu fällenden Baumes (siehe Abschnitt 3.7.2).

3.7.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich ca. 90 m – 105 m nördlich des FFH-Gebietes „Wälder und Moore der Rostocker Heide“ (DE 1739-304). Im Rahmen des 1. Entwurfs des Bebauungsplans wurde gemäß Ziffer 7.2. des Gemeinsamen Erlasses vom 16. Juli 2002 geprüft, inwieweit der B-Plan geeignet ist, das Natura 2000-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen.



Luftbild: Vogelperspektive, Bing Maps

Das B-Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Markgrafenheide, südlich der Ortsdurchfahrt *Warnemünder Straße* zentral im bestehenden Geschosswohnungsbau. Auf dem ehemaligen Schulstandort sollten ursprünglich im nördlichen Teilbereich neben dem Lebensmittelmarkt entlang der *Warnemünder Straße* Beherbergungs- und Dienstleistungsbetriebe zur Stärkung des Ortszentrums entstehen. Im südlichen Baugebiet waren ausschließlich Beherbergungseinrichtungen zulässig. Im Ergebnis der FFH Vorprüfung wurde festgestellt, dass durch die festgesetzten Nutzungsarten und die Lage im Ortszentrum keine Auswirkungen auf den weitläufigen Naturraum, das Landschaftsbild und das Natura 2000 – Gebiet mit den im Gebiet vorkommenden FFH-Lebensraumtypen und Arten zu vermuten sind.

Die Änderung der Planungsabsichten von ursprünglich Beherbergung hin zu Wohnungen und wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen macht eine Neubewertung der Sachlage erforderlich. Aus diesem Grunde ist die FFH- Verträglichkeitsvorprüfung aktualisiert worden¹. Dabei wurden die Schutzerfordernisse des FFH-Gebietes „Wälder und Moore der Rostocker Heide“ (DE 1739-304) betrachtet. Grundlage für die Bewertung der Schutzerfordernisse des FFH-Gebietes (Arten und FFH-LRT) bilden der Managementplan für das FFH-Gebiet (UmweltPlan, 2006) bzw. der Standarddatenbogen (SDB) sowie die Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung (Natura 2000-LVO M-V, 2016).

Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass vom Vorhaben keine Wirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wälder und Moore der Rostocker Heide“ (DE 1739-304) ausgehen können. Insgesamt ist das Vorhaben als verträglich mit den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH-Gebietes „Wälder und Moore der Rostocker Heide“ (DE 1739-304) zu bewerten.

¹ Hanse- und Universitätsstadt Rostock, B-Plan 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“, Verträglichkeitsprüfung (Vorprüfung) bezüglich der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wälder und Moore der Rostocker Heide“ (DE 1739-304) Gutachterbüro Martin Bauer, 01.05.2017

3.7.5 artenschutzrechtliche Aspekte der Planung

In Anwendung des europäischen Artenschutzrechts bei der Zulassung von Vorhaben und bei Planungen sind gem. § 44 (5) BNatSchG folgende Verbotstatbestände bezüglich der in Anhang IV a aufgeführten Tierarten sowie der europäischen Vogelarten abzuprüfen:

- Tötungs-/Schadigungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG): Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, soweit die ökol. Funktion der vom geplanten Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht mehr gewahrt ist;
- Störungsverbot (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG): Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, soweit sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Da mit dem B-Plan ein Teil des Altbaumbestandes gefällt werden muss, wurden folgende Artengruppen im Plangebiet und angrenzend erfasst:

- Kartierung der Brutvögel, Begutachtung der Gehölzsubstanz in Bezug auf höhlenbewohnende Vogelarten
- Kartierung der Jagdhabitats der Fledermäuse, Begutachtung der Gehölze in Bezug auf deren Quartiereignung und -nutzung

Es erfolgten im Jahre 2010 insgesamt 3 Begehungen (17.07.2010, 16.08.2010 und 24.09.2010) des Untersuchungsgebietes.

Zu den untersuchungspflichtigen Artenschutzbelangen konnte folgender Sachstand festgestellt werden:

Brutvögel –

Im Untersuchungsgebiet konnten im Jahr 2010 insgesamt 7 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Es handelt sich um ein Artenspektrum des Siedlungsraumes. Es konnten keine gefährdeten Brutvogelarten festgestellt werden. Echte Wertarten fehlten. Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchR) im Artikel 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft. Das Untersuchungsgebiet umfasst nur den Geltungsgebiet des Bebauungsplans.

Es handelte sich bei den festgestellten Brutvogelarten ausnahmslos um Arten, deren Bruthabitat die Siedlungsgebüsch und Siedlungsgehölze darstellen. Alle festgestellten Arten kamen in sehr geringen Abundanzen mit ein bis zwei Brutrevieren je Art vor. Teilweise befand sich der Brutplatz außerhalb des Untersuchungsgebietes. Dann besitzt das Untersuchungsgebiet nur eine Bedeutung als Nahrungshabitat während der Brutzeit. Auf eine Darstellung der Brutreviere wurde aufgrund des Fehlens echter Wertarten verzichtet.

In der folgenden Tabelle werden alle 9 im Jahre 2010 festgestellten Brutvogelarten dargestellt. Es erfolgt eine Zuordnung zu den Vermehrungshabitaten.

lfd. Nr.	Deutscher Artname	wissenschaftlicher Artname	Artkürzel	VogelSchR	BArtSchV	RL M-V (2003)	RL D (2009)
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt	X	Bg		
2	Elster	<i>Pica pica</i>	E	X	Bg		
3	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Bm	X	Bg		
4	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	K	X	Bg		
5	Amsel	<i>Turdus merula</i>	A	X	Bg		
6	Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	Kl	X	Bg		
7	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	B	X	Bg		

Tabelle 1: Gesamtartenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL): X

Art gemäß Artikel 1

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV): Bg

besonders geschützte Arten

Das festgestellte Arteninventar weist keine Wertarten auf. Es handelt sich um das Artenspektrum eines Siedlungsbereiches. Alle festgestellten Brutvogelarten sind wenig störungsempfindlich. Den Schwerpunkt der Brutvogelvorkommen stellten die Siedlungsgehölze dar. Die Freiflächen wiesen keine Brutvogelarten auf.

Durch das Vorhaben werden überwiegend Flächen in Anspruch genommen, die eine untergeordnete Bedeutung für Brutvogelarten besitzen. Lediglich die Gehölze beherbergen einige ubiquitäre Arten.

Fledermäuse –

Die Erfassung der Artengruppe der Fledermäuse erfolgte vor allem mit der Zielstellung, die Bedeutung des Untersuchungsgebietes als Nahrungsrevier bzw. Jagdhabitat für Fledermäuse zu bewerten. Weiterhin wurde der Gehölzbestand bezüglich seiner aktuellen Nutzung und potenziellen Eignung als Vermehrungshabitat für Fledermäuse untersucht und bewertet. Ebenfalls wurde das Trafوهاus auf seine Bedeutung als Fledermausquartier untersucht.

Die Bäume des Untersuchungsgebietes wiesen keine Höhlungen auf, die von Fledermäusen besiedelt werden. Es handelt sich überwiegend um Jungbäume, die infolge der siedlungsnähe baumpflegerisch korrekt gepflegt worden sind. Entsprechend sind keine nicht fachgerecht versorgten Einfaltungen vorhanden, aus denen sich nutzbare Höhlungen für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten bilden konnten.

Das Transformatorenhaus besitzt keine aktuelle bzw. potenzielle Eignung als Quartier für Fledermäuse. Es konnte kein Ein- bzw. Ausflughverhalten aus dem Trafوهاus festgestellt werden. Eine Artenschutzrechtliche Betroffenheit ist nicht gegeben.

Es erfolgte insgesamt 3 Begehungen (17.07.2010, 16.08.2010 und 24.09.2010) des Untersuchungsgebietes.

Bei den Untersuchungen konnten Detektornachweise und Sichtbeobachtungen von drei Fledermausarten erbracht werden. Keine der festgestellten Arten vermehrt sich im Untersuchungsgebiet. Das Untersuchungsgebiet ist nicht maßgeblicher Habitatbestandteil der festgestellten Arten.

Alle festgestellten Arten nutzen das Untersuchungsgebiet nur als Bestandteil des Jagdrevieres, dessen wesentlicher Bestandteil aber außerhalb des Untersuchungsgebietes liegt.

Artname	BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH
Großer Abendsegler <i>Nyctalus noctula</i>	Sg	3	V	IV
Rauhautfledermaus <i>Pipistrellus nathusii</i>	Sg	4		IV
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Sg	4		IV

Tabelle 4 Gesamtartenliste der Fledermäuse im Untersuchungsgebiet

Die Fledermäuse, es handelt sich sowohl um Arten die ihre Wochenstuben bzw. Vermehrungshabitate im urbanen Bereich in Gebäuden haben, als auch um baumbewohnende Arten, nutzen die Freiflächen des Untersuchungsgebietes als Nahrungsrevier.

Da das Untersuchungsgebiet nur einen kleinen Teil des gesamten Nahrungsreviers der festgestellten Arten umfasst, besitzt das Untersuchungsgebiet nur eine nachgeordnete Bedeutung. Die ökologische Funktion des Untersuchungsgebietes wird nach Umsetzung des geplanten Vorhabens weiterhin erfüllt.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt nicht vor.

Im Zuge der Umsetzung der Maßnahmen kommt es zu keinem Quartierverlust für Fledermäuse. Entsprechend ist nicht von der Betroffenheit der Artengruppe der Fledermäuse auszugehen.

Im Jahre 2017 ist eine Nachkartierung der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse durchgeführt worden. Eine Erfassung der Habitate der Fledermäuse und Brutvögel erfolgte im gesamten Plangebiet mittels drei Begehungen im Zeitraum von März bis Juli 2017. Untersucht wurde der quartiergeeignete Baumbestand mit einem Stammumfang von mehr als 150 cm in 1,30 m Höhe sowie weitere relevante Bäume.

Auch bei den Begehungen 2017 wurde erneut festgestellt, dass die Bäume im Plangebiet keine Höhlungen oder Spalten bzw. Rindentaschen aufweisen, die von Fledermäusen besiedelt werden.

Weiterhin konnten bei den Begehungen im Jahre 2017 acht Brutvogelarten nachgewiesen werden. Hierbei handelt es sich ausnahmslos um Brutvogelarten des Baum- und Strauchbestandes. Bodenbrüter wurden nicht festgestellt. Das Artenspektrum entsprach grundsätzlich den Ergebnissen aus dem Jahre 2010. Das festgestellte Arteninventar des Gehölzbestandes weist keine artenschutzrechtlich relevanten Arten (Arten mit mehrjähriger Nutzung der Brutstätte) auf. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit für Fledermäuse und Brutvögel kann durch die Begrenzung der Zeiten für die Fällung/Rodung bzw. maßgeblichen Pflegemaßnahmen an Baum- und Strauchgehölzen umgangen werden. Hierzu gibt es bereits entsprechende gesetzliche Vorgaben. Gem. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG dürfen Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September nicht abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Bei Einhaltung dieser gesetzlichen Vorgaben kann das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG vermieden werden.

Für das Grundstück Warnemünder Straße 3 in Markgrafenheide (ehemaliges Schulgrundstück), Flurstück 865/52 ist für die Errichtung von Fledermausquartieren eine Baulast eingetragen worden. Es handelt sich hierbei um die Verpflichtung des Grundstückseigentümers zur Herstellung von Ersatzquartieren, die im Zusammenhang mit dem Abbruch des alten Schulgebäudes verloren gegangen sind. Die Ersatzquartiere sind, soweit mit der Errichtung des Discount-Marktes noch nicht geschehen, in die neu zu errichtenden Gebäude zu integrieren. Eine entsprechende Verpflichtung wurde als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.8 Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“ ist im Jahre 2010 eine Schalltechnische Untersuchung² erarbeitet worden. Das Gutachten ist überarbeitet und an die neuen Planinhalte angepasst worden³.

² Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“ der Hansestadt Rostock, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, 29.11.2010

³ Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“ der Hansestadt Rostock, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, 12.02.2018

Für die Aktualisierung des Gutachtens waren insbesondere folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Norden und Süden des Plangebietes
- Festsetzung von öffentlichen Parkflächen im Bereich des in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßenabschnitts der Albin-Köbis-Straße
- Prüfung der Lüftergeräusche für die Kühlanlage an der Südseite des Netto-Marktes
- Berücksichtigung des geänderten Verkehrsaufkommens auf der Warnemünder Straße von 4.200 Kfz/24h im Jahre 2008 auf 4.900 Kfz/24h im Jahre 2015 bei einem Schwerverkehrsanteil von 4,7%
- Berücksichtigung von privaten Stellplatzanlagen

Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung ist die Ermittlung der Geräuschemissionen, welche durch maßgebende gewerbliche Geräuschquellen im Plangebiet an schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft hervorgerufen werden.

Ebenfalls waren Geräuschemissionen des Straßenverkehrs zu ermitteln und die Veränderung des Verkehrsaufkommens auf der öffentlichen Straße nach Realisierung des Planvorhabens darzustellen.

Die Beurteilung der Geräuschemissionen erfolgte entsprechend der DIN 18005 in Verbindung mit der TA Lärm für den Geräuschtyp Gewerbe und den RLS 90 für den Geräuschtyp Straße.

Maßgebende Emissionsquellen mit Rückwirkung auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind:

- Straßenverkehr:
 - die Warnemünder Straße
 - die Albin-Köbis-Straße,
 - geplanter öffentlicher Parkplatz Albin-Köbis-Straße
- Gewerbe:
 - der Betrieb des Netto-Marktes

Nach Beiblatt 1 der DIN 18005 sind den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen (Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) bestimmte Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zugeordnet worden. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Entsprechend den im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sollen folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, zur Anwendung kommen:

Baugebiet	tags	nachts	nachts Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben
WA 1 und WA 2	55 dB	45 dB	40 dB

Beurteilungspegel Straße

Die Berechnungen zeigen, dass an den am dichtesten zur Warnemünder Straße liegenden Baugrenzen im WA 1 Beurteilungspegel von maximal 62 dB(A) tags und von maximal 53 dB(A) nachts hervorgerufen werden. Der Orientierungswert für WA Nutzungen wird im Tages- und Nachtzeitraum um bis zu 7 bis 8 dB(A) überschritten. In einer Entfernung zur Straßenmitte von 55 m tags und 57 m nachts wird der Orientierungswert für WA-Gebiete bei freier Schallausbreitung im 2. OG eingehalten.

Die Berechnungen für die vorhandenen Wohnnutzungen im straßennahen Bereich zur Warnemünder Straße haben ergeben, dass an den am dichtesten zur Warnemünder Straße liegenden Immissionsorten Beurteilungspegel von maximal 58 dB(A) tags und von maximal 49 dB(A) nachts hervorgerufen werden. Der Orientierungswert für WA-Nutzungen wird an diesen Immissionsorten im Tages- und Nachtzeitraum um bis zu 3 bzw. 4 dB(A) überschritten. Ursache ist der vorhandene Verkehr der Warnemünder Straße.

An den Baugrenzen des südlich gelegenen WA 2 wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete im Tages- und Nachtzeitraum unterschritten.

Beurteilungspegel Gewerbe

Die Berechnungen zeigen, dass beim bestimmungsgemäßen Betrieb des NETTO-Marktes an den maßgebenden Immissionsorten innerhalb des WA 1 - Gebietes (östliche Baugrenze zum NETTO-Markt) der Orientierungswert des Tagzeitraums für allgemeine Wohngebiete um bis zu 13 dB(A) überschritten wird. Hauptgeräuschquelle sind der Parkplatz und die Einkaufswagenbox. An allen weiteren Immissionsorten wird der Orientierungswert eingehalten.

Im Nachtzeitraum, in dem nur der Luftkühler mit reduzierter Drehzahl betrieben werden soll, wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete um wenigstens 1 dB(A) unterschritten. Ohne Drehzahlreduzierung ergeben sich nachts 5 dB(A) höhere Werte und damit Richtwertüberschreitungen an den Bestandsgebäuden des östlichen Abschnitts der A.-Köbis-Straße sowie an der nördlichen Baugrenze des WA 2.

Gesamtbelastung

Bezüglich der Gesamtbelastung werden an den umliegenden Immissionsorten mit der Gebietseinstufung WA Beurteilungspegel von maximal 68 dB(A) tags und von 54 dB(A) nachts erreicht. Immissionsbestimmend sind je nach Lage der Immissionsorte, die Warnemünder Straße bzw. die Einkaufswagenbox im Tagzeitraum.

Wohnanlagenstellplätze

Die Berechnungen der Wohnanlagenstellplätze hat ergeben, dass der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete Tags an allen Immissionsorten eingehalten wird. Nachts wird der Immissionsrichtwert zum Teil um bis zu 5 dB(A) überschritten. Allerdings ist derzeit nicht absehbar, ob die festgesetzten Baugrenzen im Rahmen der Planverwirklichung ausgeschöpft werden. Auch können sich durch die spätere Bebauung des Grundstücks und der damit im Zusammenhang stehenden Abschirmung, niedrigere Werte ergeben. Eine genaue Beurteilung ist daher erst im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens möglich.

Lärmpegelbereiche

Zur Festlegung der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel der Gesamtbelastung nach der zurzeit noch geltenden DIN 4109 aus dem Jahre 1989 berechnet und entsprechenden Lärmpegelbereichen zugeordnet.

Die erforderliche Schalldämmung ergibt sich in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich und der Raumnutzung nach Tabelle 8 DIN 4109. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besondere Nachweise bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

Die Baugebietsflächen, die sich innerhalb der Lärmpegelbereiche III befinden, wurden im Bebauungsplan als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Lärmminderungsmaßnahmen

Straße

Die Berechnungen haben gezeigt, dass es bezüglich des Straßenverkehrs im nördlichen Teil des Plangebietes zu Überschreitungen des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete kommt. Die Überschreitungen liegen bei maximal 7 dB(A) tags und 8 dB(A) nachts und betreffen die nördlichen Baugrenzen der beiden nördlichen Baufelder im WA 1.

Gutachterlich wird empfohlen, an der Nordseite der Gebäude zur Warnemünder Straße keine schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume anzuordnen. An der Nordseite sollte eine geschlossene Häuserfront im Bereich der Baugrenzen realisiert werden. Zwischen den beiden Baufeldern sollte an der Warnemünder Straße eine Lärmschutzwand geplant werden.

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Warnemünder Straße ist im Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen worden:

Text 3.1:

Übernachtungsräume (Schlafräume, Kinderzimmer) sollten auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, so sind ab Lärmpegelbereich III aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Text 3.3:

Innerhalb der Lärmpegelbereiche III sind offene, unverglaste Balkone oder Terrassen unzulässig.

Für die Errichtung einer Lärmschutzwand fehlt derzeit die Zugriffsmöglichkeit auf das erforderliche Flurstück (RSAG-Gelände). Außerdem hat die Errichtung einer Lärmschutzwand möglicherweise negative Auswirkungen auf das Ortsbild, angesichts der erforderlichen Höhe bei 3- und 4-geschossiger Bebauung auf den hinteren Grundstücksflächen.

Gewerbe

An der Westseite des NETTO-Parkplatzes kommt es im WA 1 im Tagzeitraum zu Überschreitungen des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete um bis zu 13 dB(A). Aus diesem Grunde sind Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen durch Gewerbelärm erforderlich. Auf Grund der Tatsache, dass die Nachweisführung gewerblicher Immissionen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes erfolgt (maßgeblicher Immissionsort), ist z.B. der Einbau von Schallschutzfenstern keine geeignete Maßnahme zur Minderung des Gewerbelärms. Auch ist durch die zulässigen 3 Vollgeschosse zumindest für die oberen Geschosse eine Lärminderung durch Abschirmwände nicht möglich, weil deren erforderliche Höhe städtebaulich nicht akzeptabel ist. Hingegen ist die Orientierung von schutzbedürftigen Räumen auf die lärmabgewandte Seite ein wirksames Mittel gegen die Auswirkungen des Gewerbelärms, weil dann in Richtung der gewerblichen Lärmquelle keine maßgeblichen Immissionsorte zu betrachten sind. Hierbei ist allerdings zu bedenken, dass bei offener Einzelhausbebauung auch die Nord- und Südfassaden vom Gewerbelärm des NETTO-Parkplatzes und der Einkaufswagenbox betroffen sind. Empfohlen wird daher eine geschlossene Häuserfront in Richtung NETTO-Parkplatz mit der oben beschriebenen Raumorientierung. Die Anordnung von Wohnräumen in Richtung NETTO bzw. in nördlicher und südlicher Ausrichtung bei Einzelhausbebauung wäre nur mit festverglasten Fenstern möglich, weil auch dann keine maßgeblichen Immissionsorte für die Nachweisführung in Richtung Lärmquelle zu betrachten wären. Mit den festverglasten Fenstern vergleichbare Maßnahmen wären z.B. geschlossene Laubengänge oder Vorhangfassaden.

Von der Raumorientierung oder der oben beschriebenen baulichen Gestaltung der Fassaden kann nur abgewichen werden, wenn durch Einzelnachweis anhand der konkreten Bebauungsstruktur ermittelt wird, dass die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden.

Im Bebauungsplan ist hierzu folgende Festsetzung getroffen worden:

Text 3.4:

Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes der Teilflächen „a“ und „b“ des WA 1 ist die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 in Richtung SO „Lebensmittelmarkt“ sowie an den Nord- und Südfassaden der Gebäude nur zulässig, wenn durch festverglaste Fenster oder andere bauliche Maßnahmen (z.B. geschlossene Laubengänge, Vorhangfassaden oder vergleichbare Maßnahmen) ein ausreichender Schutz der Wohnräume vor gewerblicher Immission im Sinne der TA Lärm gewährleistet werden kann. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch einen Einzelnachweis ermittelt wird, dass die Gewerbelärmbelastung an den betroffenen Fassaden aufgrund der tatsächlichen Bebauungsstruktur einen Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts vor den Fenstern schutzbedürftiger Räume nicht überschreitet.

Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 Kap. 4.1 sind:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen,
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen,
- Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume

Generell gilt:

Text 3.1:

Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nachfolgende Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu realisieren:

Fassaden und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlaf- räume, Wohnräume, etc.) sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und dem festgesetz- ten Lärmpegelbereich so auszuführen, dass die nachfolgend aufgeführten resultierenden bewerteten Schalldämmmaße ($R'_{w,res}$) gem. Tab. 8 der DIN 4109 eingehalten werden:

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

Text 3.5:

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Abschn. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden (Text 3.5).

Text 3.6:

Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen unter 3.1 bis 3.3 abgewichen werden (Text 3.6).

3.9 Übernahme von Rechtsvorschriften

3.9.1 Örtliche Bauvorschriften

Gestaltung

In den Bebauungsplan wurden zur Gestaltung des Ortsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB) einige Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften auf der Basis des § 86 Abs. 4 LBauO M-V aufgenommen.

Mit diesen Festsetzungen soll insbesondere eine angemessene bauliche Gestaltung der Gebäude im Plangebiet, welches im zentralen Teil der Ortslage Markgrafenheide gelegen ist, sichergestellt werden. Die Festsetzungen erfolgten insbesondere im Hinblick auf die Zulässigkeit des Lebensmittelmarktes sowie von Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Betrieben des Beherbergungsgewerbes.

- Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der Traufe (Schnittlinie Fassade-Dachhaut) zulässig. Die Länge einer Werbeanlage an der Fassade darf 2/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist ein Abstand von 0,60 m einzuhalten.
- Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 12,5 m über HN nicht überschreiten.
- Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltungen sowie Lauflichter sind unzulässig.

Die Beherbergungsbetriebe sind entsprechend ihrer Struktur und Lage auf Zielkundschaft orientiert. Zur weiträumigen Orientierung für Ortsunkundige können entsprechende Wegweiser im Vorfeld genutzt werden.

- Die Errichtung von Großtafelwerbung ab einer Größe von 2,60 m x 3,60 m ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Da von entsprechend großen Werbetafeln eine räumliche Wirkung ausgeht, die die Orientierung und räumliche Bezüge erschweren kann, sind diese Werbeanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen zu konzentrieren.

Stellplätze

In Anlehnung an die Stellplatzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeiträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten vom 02. November 2017) ist je Wohnung ein Stellplatz herzustellen. In Anbetracht der innerstädtischen Lage des Plangebietes und des begrenzt zur Verfügung stehenden Flächenangebotes ist der satzungsgemäße Pflichtstellplatzbedarf in Höhe von 0,7 – 2 Stellplätze je Wohnung auf einen mittleren Wert modifiziert worden.

Text 6.5:

- In den allgemeinen Wohngebieten ist in Anlehnung an die „Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeiträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung)“ vom 02. November 2017 (rechtskräftig seit 01. Oktober 2013), je Wohnung ein Stellplatz herzustellen.

3.10 Nachrichtliche Übernahmen

Im Plangebiet ist eine Vielzahl von nach § 18 NatSchAG M-V sowie nach der Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock geschützter Bäume vorhanden. Einzelne Bäume sind, soweit ein Erhalt möglich ist, nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB im Bebauungsplan festgesetzt worden. (siehe hierzu auch Abschn. 3.7.2 - grünordnerisches Konzept)

4 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m ²	Anteil an Gesamt- fläche in %
WA 1	6.145	
WA 2	4.440	
WA gesamt	10.585	54,6
SO_L gesamt	4.679	24,2
Verkehrsflächen gesamt	3.241	16,7
Mischverkehrsflächen gesamt	600	3,1
Entsorgungsfläche	18	0,1
öffentliche Grünflächen	244	1,3
Geltungsbereich gesamt	19.367	100

5 ÄNDERUNGEN AM PLANKONZEPT

Ursprünglich war beabsichtigt, im WA 2 zwei in Nord-Süd-Richtung und einen in Ost-West Richtung ausgerichtete Baukörper zu errichten. Die Stellplatzanlage sollte im Norden des WA 2, entlang der Albin-Köbis-Straße untergebracht werden.

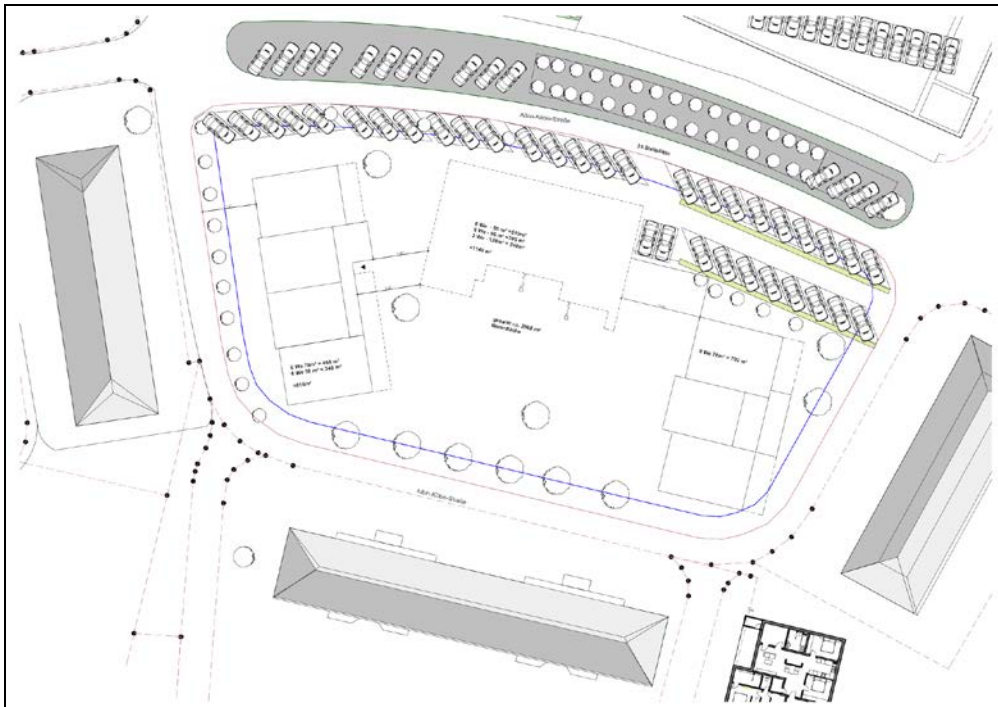


Abb.: ursprüngliches Baukonzept für das WA 2

Auf Grund der Tatsache, dass die im südöstlichen Bereich des WA 2 stehende Eiche als ortsbildprägender Einzelbaum erhalten werden muss, wurde das Baukonzept geändert.

Der östliche Baukörper wurde nach Norden, außerhalb des Kronen-Traufbereichs der Eiche verschoben. Im Bereich der Eiche sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie flächenhafte Versiegelungen unzulässig.

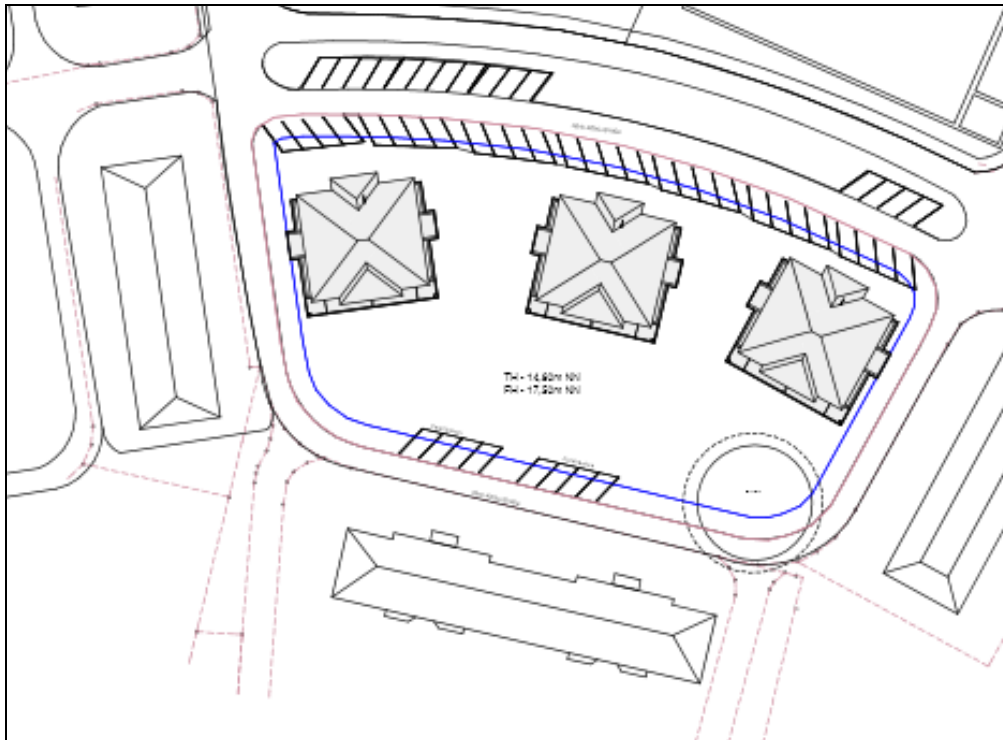


Abb.: aktuelles Baukonzept für des WA 2

6 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Herstellung des straßenbegleitenden Gehwegs auf der Nordseite des in Ost-West Richtung verlaufenden Straßenabschnitts der Albin-Köbis-Straße ist die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen erforderlich. Hierfür ist eine Rückkaufoption auf den Flurstücken 865/139 und 865/140 im Grundbuch eingetragen.

6.2 Verträge

Es ist vorgesehen, den Ausbau und die Finanzierung der Erschließungsanlagen vertraglich mit dem Investor zu vereinbaren.

7 HINWEISE FÜR DIE PLANVERWIRKLICHUNG

Immissionsschutz

Zum Schutz von Wohnungen vor Lärm ist im Rahmen der Planverwirklichung sicherzustellen, dass der Abstand zwischen Stellplätzen und Außenwänden von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer) ein Maß von 5 m nicht unterschreitet.

Bodendenkmale

Es können unvermutet Bodendenkmale auftreten. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen.

Anzeigespflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer:

- a) Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will
- b) in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hie durch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird

Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ersetzt die Baugenehmigung die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Kampfmittel

Es können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Baugrundbohrungen

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934 (RGBl. I S. 1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 02.03.1974, BGBl. I S. 469, meldepflichtig.

Schutz des Mutterbodens

Bei den Erd- und Bodenarbeiten ist der kulturfähige Oberboden gesondert abzutragen, separat fachgerecht in Mieten zu lagern und nach der Herstellung des Planums unverzüglich auf die geplanten Vegetationsflächen wieder aufzubringen. Dabei sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Ausbau der Albin-Köbis-Straße

Beim Ausbau des in Ost-West Richtung verlaufenden Straßenabschnitts der Albin-Köbis-Straße ist die Befahrbarkeit und Tragfähigkeit der Richtungsfahrbahnen durch dreiachsige Müllfahrzeuge gem. RAS06 sicherzustellen.

Nach dem SachenRBerG gesicherte Schmutzwasserleitung

Auf dem Flurstück 865/139 liegt ein öffentlicher Schmutzwassersammler. Eine Schutzstreifenbreite von 3,0 m beidseitig der Leitung ist festgesetzt. Die Leitung ist nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG) gesichert. Mit der Neubebauung des Grundstücks sind der Sammler sowie möglicherweise noch vorhandene Anschlussleitungen umzuverlegen oder zurückzubauen.

Überflutungsgefahr WA 2

Der südliche Teil des Plangebietes (WA 2) ist überflutungsgefährdet. (Sturmflut Ostsee). Wegen der vorhandenen Hochwasserschutzanlagen (Ringdeich Markgrafenheide) ist das Risiko zwar deutlich herabgesetzt, dennoch sollte für den Fall des Versagens von Schutzanlagen eine Angleichung des Geländeniveaus an den nördlichen Teil des Plangebietes erfolgen.

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie auffallender Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle u.s.w.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen

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 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Baumpflanzungen

Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Baumpflanzungen“ des Amtes für Stadtgrün zu beachten.

8 ANLAGEN

- FFH-Vorprüfung 2010: Feststellung der Erforderlichkeit einer Verträglichkeitsprüfung gem. Ziff. 7 des Gemeinsamen Erlasses vom 16.07.2002
- FFH-Vorprüfung 2017 bezüglich der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wälder und Moore der Rostocker Heide“ (DE 1739-304)
- Erfassung der § 18 NatSchAG M-V sowie nach Baumschutzsatzung HRO geschützten Bäume