

Beschlussvorlage Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Beteiligte Ämter: Zentrale Steuerung Ortsamt Mitte Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Bauamt Amt für Verkehrsanlagen Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz	Datum: 14.05.2018 fed. Senator/-in: OB, Roland Methling bet. Senator/-in: bet. Senator/-in:	
Bebauungsplan Nr. 12.W.188 "Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße, Teilfläche 1" Abwägungs- und Satzungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
05.06.2018	Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)	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

Beschlussvorschlag:

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. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ Teilfläche 1 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, § 2 Abs. 1 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

—

Sachverhalt:

Ziel der Aufstellung des gesamten Bebauungsplans ist vor allem die Neuordnung der großen Brachflächen südlich der Bahnlinie, die derzeit einen städtebaulichen Missstand am südöstlichen Ortseingang von Rostock darstellen und die Umwidmung von Gewerbegebiets- in Wohnbauflächen.

Die gesamten Flächen sind mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 12.GE.68 „Gewerbegebiet Kassebohm“ im nördlichen Teil und Nr. 12.GE.76 „Molkereigenossenschaft Küstenland“ im südlichen Teil überplant.

Die Teilfläche 1 (südlicher Teil des Bebauungsplanes) hat öffentlich ausgelegen und beinhaltet den ursprünglichen gewerblichen Bereich der alten und neuen Molkerei. Sie ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO überplant worden, um in der Hansestadt dringend benötigte Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können.

Im direkten Anschluss an das Wohngebiet Kassebohm werden dabei vorwiegend Flächen für eine Einfamilienhausbebauung neu erschlossen. Entlang der Neubrandenburger Straße (L 191) werden mehrgeschossige Wohnhäuser entstehen können, die ggf. auf spezielle Wohnzwecke (z.B. altengerechtes Wohnen, alternative Wohnformen) ausgerichtet werden.

Insgesamt können etwa 8 ha Wohnbaufläche ausgewiesen werden, die es ermöglichen ca. 450 WE zu errichten.

Dabei ist im Verfahren die Notwendigkeit der Errichtung von sozialen Einrichtungen geprüft (z.B. einer Kindertagesstätte) worden. Für eine Kindertagesstätte besteht eine planerische Notwendigkeit und eine entsprechende Flächenfestsetzung wurde dafür getroffen.

Vorhandene Wohngebäude und z.T. Gewerbebetriebe genießen Bestandsschutz und sind in die Planung integriert worden.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes (Teilfläche 1), sowie die Ver- und Entsorgung sind insgesamt neu zu regeln. Fuß- und Radwegebeziehungen in die Umgebung sind berücksichtigt worden. Die von Süden aus dem Wohngebiet Kassebohm kommende Grünachse soll als breiter Grünstreifen vom Südosten des Plangebietes über den begrünten Wall östlich der Fläche „neue Molkerei“ in nordöstliche Richtung fortgesetzt werden. Zwischen dem Wohngebiet Kassebohm und dem südlichen Bereich des B-Plans wurde ein 10 m breiter öffentlicher Grünstreifen festgesetzt, der intensiv zu bepflanzen ist. Entlang der Neubrandenburger Str. verläuft bereits ein Fuß-/Radweg.

Ein Begleitplan der grünordnerischen Belange wurde erarbeitet, dessen wesentliche Inhalte sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert worden. Darüber hinaus liegen ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Immissionsschutzgutachten zu Verkehrslärm und gewerblichen Emissionen und ein Altlastengutachten vor.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und sind in die Abwägung eingegangen. Das Ergebnis der Abwägung ist in Anlage 1 dargestellt.

Die Teilfläche 1 des Bebauungsplanes soll jetzt als Satzung beschlossen werden.

Der Eigentümer (Investor) schließt mit der Stadt einen städtebaulichen Vertrag zur vollständigen Erschließung des Gebietes und der Übernahme aller daraus entstehenden Kosten.

Finanzielle Auswirkungen:

Planungskosten und Kosten für erforderliche Gutachten wurden von der Hansestadt Rostock übernommen. Für die Stadt sollen keine Kosten für die Erschließung entstehen. Die Kosten sollen aufgrund eines noch zu schließenden Vertrages vom Erschließungsträger übernommen werden.



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

Anlage 1 zu Beschlussvorlage 2018/BV/3754


Hanse- und Universitätsstadt Rostock

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

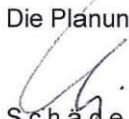
Abwägungsergebnis


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

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

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 2 2-2	TÖB Amt für Jugend, Soziales und Asyl	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 01.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>Oberbürgermeister der Hansestadt Rostock als notwendig eingestuft. Diese Einschätzung teile ich und bitte diese in der o.g. Bebauungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Mit Berücksichtigung genannter Gesichtspunkte hege ich keine Einwände gegen die Realisierung des Bauvorhabens.</p> <div style="text-align: center;">  <p>Robert Pfeiffer Kommissarischer Leiter des Amtes für Jugend, Soziales und Asyl</p> </div>		<p>Eine Berücksichtigung dieser Straßentrasse ist im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht möglich. Die Verbindungsachse Neubrandenburger Straße – Tessiner Straße ist im Flächennutzungsplan vorgesehen. Über deren Realisierungsmöglichkeiten kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Aussage getroffen werden. Konkretere Planungen dazu liegen noch nicht vor. Über eine weitere Verlängerung dieser Südost-Tangente in Richtung Südstadt können noch keine verbindlichen Aussagen getroffen werden.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>		

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

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

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 5 5-1	TÖB Amt für Schule und Sport	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 13.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ – Teilbereich 1 Ihr Schreiben vom 10.11.2017</p> <p>hier: Stellungnahme des Amtes für Schule und Sport</p> <p>Mit Schreiben vom 10.11.2017 wurde hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.188 – „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ – Teilbereich 1, um eine fachamtliche Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gebeten.</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> Nach Prüfung ist aus schulentwicklungsplanerischer Sicht festzustellen, dass unmittelbar im Planungsgebiet „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ – Teilbereich 1 keine Vorhaltung von zusätzlichen sozialen und kulturellen Infrastrukturflächen zur Abdeckung des Bedarfes an Schulplätzen erforderlich ist.</p> <p>Hinsichtlich der Analyse der Beschulungssituation vor dem Hintergrund der prognostizierten demographischen Entwicklung im Zusammenhang mit der Ergänzung des vorhandenen Wohngebietes durch den Wohnungsbau für den allgemeinen Wohnbedarf mit voraussichtlich 350 bis 450 Wohneinheiten ist festzustellen, dass die Beschulung für die zukünftigen Schülerinnen und Schüler durch die vorhandenen räumlichen Kapazitäten an den kommunal getragenen Einrichtungen im angrenzenden Wohnumfeld sichergestellt ist. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die 4. Fortschreibung und Aktualisierung des Schulentwicklungsplanes der Schulnetze der allgemein bildenden Schulen der Hansestadt Rostock für den Planungszeitraum der Schuljahre 2015/16 bis 2019/20 und für den Prognosezeitraum 2020/21 bis 2025/26.</p> <p><u>Sportentwicklungsplanung:</u> Nach Prüfung der aktuell vorliegenden Unterlagen ist festzustellen, dass die sportentwicklungsplanerischen Belange entsprechend des Sportstättenentwicklungsplans der Hansestadt Rostock - 3. Fortschreibung (2015/BV/0758) vom 08.07.2015 durch den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12.W.188 nicht eingeschränkt werden.</p> <p>Sport und Freizeit sind in der heutigen Gesellschaft wichtige Standortfaktoren und leisten einen wesentlichen Beitrag zur Lebensqualität. In Auswertung der Kommunalen Bürgerinnen- und Bürgerumfrage des Jahres 2013 wurde festgestellt, dass das grundlegende Interesse am Sport unter den Rostockerinnen und Rostockern sehr ausgeprägt ist und ein zunehmender Bedarf an wohnortnahen Sportanlagen besteht.</p> <p>Da die Kapazitäten in den vorhandenen gedeckten und ungedeckten Sportstätten in der näheren Umgebung des Plangebietes sehr begrenzt sind, ist davon auszugehen, dass die durch die Umsetzung der Bebauungsplanung entstehenden Mehrbedarfe nicht vollständig abgesichert werden können.</p> <p>Daher regen wir für die weitere Planung für dieses und die zukünftig anliegenden Baugebiete an, die Vorhaltung von Gemeindebedarfsflächen für die Schaffung von Kleinstsportanlagen vorzusehen.</p> <p> Jana Böttcher</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet keine Planung von Schulstan- dorten erforderlich ist.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Beschulung der im Neubaugebiet zu er- wartenden Schüler durch die vorhandenen Einrichtungen im Umfeld abgedeckt wer- den können.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die sportentwicklungsplanerischen Belange durch die Planung nicht eingeschränkt werden.</p> <p>Die Anregung zur Vorhaltung von Kleinsportanlagen bei weiteren Planungen wird zu Kenntnis genommen. Im Plangebiet sind öffentliche Spielflächen im Norden und im Süden angrenzend geplant bzw. vorhanden. Die Berücksichtigung von Kleinsportan- lagen wird in den künftigen Planungen im nördlichen Teilbereich 2 sowie gegenüber liegend (Gelände südlich der Bahnlinie) geprüft.</p> <p>Die Anregungen werden berücksichtigt.</p>		

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr.6 6-1	TÖB Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>Stellungnahme Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hier: Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege</p> <p>Für die Beurteilung wurden folgende Unterlagen vorgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none">Entwurf B-Plan: Planzeichnung, Stand 14.07.2017Entwurf B-Plan: Begründung, Stand 14.07.2017Grünordnerischer Begleitplan, Stand 14.07.2017Artenschutzfachbeitrag für den Bebauungsplan 12.W.188 Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße der Hansestadt Rostock, Stand 23.05.2017 <p>1. Bebauungsplan Folgende Hinweise und Anregungen werden zu den Unterlagen des Bebauungsplans (Planzeichnung, Textliche Festsetzungen und Begründung) gegeben:</p> <p><u>1.1 Planzeichnung des Bebauungsplans</u></p> <p>1.1.1 Die Zweckbestimmungen der Grün- bzw. Maßnahmenflächen „Parkanlage“ und „Grünzäsur“ sollten überarbeitet werden. Öffentliche Grünräume mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sollten eine Mindestgröße von 2 ha aufweisen. Für kleinere Flächen ist eine andere Zweckbestimmung zu definieren (z.B. Schutz- und Begleitgrün). Der entlang des nördlichen Geltungsbereichs im westlichen Abschnitt auslaufende Grünstreifen von 1-2 m entspricht nicht den Anforderungen an eine Grünzäsur (sh. auch Hinweis 2.1.1 zum Grünordnerischen Begleitplan).</p> <p>1.1.2 Eine Altersangabe für den Spielplatz (7-13 Jahre) sollte ergänzt werden. (sh. auch Hinweis 2.1.7)</p> <p><u>1.2 Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans</u></p> <p>1.2.1 Vor dem Hintergrund der nicht sicher auszuschließenden Beeinträchtigung der Alleeabäume entlang der Neubrandenburger Str. durch die notwendige Fahrbahnaufweitung, sollte ein Hinweis zum besonderen Schutzbedürfnis des betroffenen Baumbestandes aufgenommen werden. Textvorschlag: „Durch den Vorhabenträger ist ein öffentlich bestellter und vereidigter Baumsachverständiger zu beauftragen, der die Baumaßnahmen der Aufweitung der Neubrandenburger Str. während der gesamten Bauphase begleitet und dokumentiert. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen (der geplanten Fahrbahnaufweitung) festgestellt werden, dass der Erhalt eines Alleebaums nicht möglich ist, ist das Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, Am Westfriedhof 2, 18059 Rostock unverzüglich zu informieren und durch den Erschließungsträger eine separate naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung beim AFSNL zu beantragen.“</p> <p>1.2.2 In der TF 10.15 ist der Verweis zum Hinweis zur Ersatzaufforstungsmaßnahmen zu korrigieren. Dem Hinweis zur Ersatzaufforstungsmaßnahme ist der Buchstabe H, nicht G zugeordnet.</p> <p>1.2.3 In der TF 10.2 sollte ergänzt werden, dass der Abstand von Baumpflanzungen zu den Fassaden stets mindestens 8 m betragen sollte. Dies gilt analog zu Baumneupflanzungen auf den privaten Baugrundstücken (TF 10.4). Der geforderte Mindestabstand zur Fassade wird bei den Baumpflanzungen entlang der Planstraße D unterschritten. Hier sollte geprüft werden, die Baumpflanzungen auf die Nordseite der Straße zu verlagern.</p>		<p>1.1.1 Die Anregung zur Parkanlage wird berücksichtigt. Die Bezeichnung Parkanlage entfällt. Stattdessen wird die Fläche in den Spielplatz einbezogen. Evtl. können hier generationsübergreifende Elemente für ältere Bürger aufgestellt werden. Die konkrete Abstimmung zur Ausgestaltung des Spielplatzes erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.</p> <p>Die Anregung zur Grünzäsur wird nicht berücksichtigt. Es handelt sich hier um private Grünflächen, die zum Einen durch einen Bestand geprägt sind, der erhalten werden soll, und zum Anderen um eine zu ergänzende Anpflanzung im Böschungsbe reich.</p> <p>1.1.2 Die Altersangabe findet sich bereits in der textlichen Festsetzung (TF) 10.9 und in der Planzeichenerklärung.</p> <p>1.2.1 Die Anregung wird berücksichtigt. In die TF 10.3 wird aufgenommen: <i>Durch den Erschließungsträger ist ein öffentlich bestellter und vereidigter Baumsachverständiger zu beauftragen, der die Baumaßnahmen der Fahrbahnaufweitungen im Bereich der Zufahrten - Planstraßen B – während der gesamten Bauphase begleitet und dokumentiert. Sollte festgestellt werden, dass der Erhalt eines Alleebaumes nicht möglich ist, ist das Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege Ros- tock unverzüglich zu informieren und durch den Erschließungsträger eine natur- schutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen.</i></p> <p>1.2.2 Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>1.2.3 Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. In die TF 10.2. und 10.4. wird ana- log zu anderen B-Plänen in Rostock aufgenommen, dass zwischen Baumneupflan- zungen und Gebäudefassaden ein Abstand von mind. 6-8 m einzuhalten ist. Der Abstand der Baugrenze südlich der Planstraße D wird von 5 auf 6 m erhöht. Die Baum- und Stellplatzreihe soll auf der Südseite verbleiben, um eine Beschattungs- wirkung für die Straße zu erzielen und die vorhandenen Grundstücke nördlich der Straße nicht zu beeinträchtigen.</p>		

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

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

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 6 6-4	TÖB Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p><u>2.1 Maßnahmenplan</u></p> <p>2.1.1 Die Zweckbestimmungen der Grün- bzw. Maßnahmenflächen „Parkanlage“ und „Grünzäsur“ sollten überarbeitet werden (sh. Hinweis 1.1.1).</p> <p>2.1.2 Hinweise zu den Beschreibungen der Grünordnerischen Maßnahmen: sh. einzelne Hinweise zu den TF 10.2, 10.7, 10.9, 10.11, 10.15 des B-Plans.</p> <p>2.1.3 Die Textliche Beschreibung der GM 7 ist unvollständig abgedruckt. Sie sollte vervollständigt werden.</p> <p>2.1.4 Eine Planzeichenerklärung für die Ziffern <u>1</u> und <u>2</u> sollte in der Legende ergänzt werden. Zumal die mit 2 gekennzeichnete Bereich als „Flugschneise“ für Fledermäuse freigehalten wird und somit naturschutzfachlich begründet ist.</p> <p>2.1.5 Das Planzeichen für die Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist, anders als im B-Plan, nicht entsprechend Planzeichenverordnung dargestellt. Zur besseren Lesbarkeit sollte auf eine entsprechende Kennzeichnung nicht verzichtet werden.</p> <p>2.1.6 Die farbige Abgrenzungslinie für die entsiegelten Bereiche ist nicht in allen Bereichen lesbar. Eine Prüfung der Flächenkulisse ist nur eingeschränkt möglich.</p> <p>2.1.7 Eine Altersangabe für den Spielplatz (7-13 Jahre) sollte ergänzt werden.</p> <p><u>2.2 Bestands- und Konfliktplan</u></p> <p>2.2.1 Die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Untersuchung bzw. die sich ergebenden Artenschutzrechtlichen Konflikte sollten ebenfalls in den Plan aufgenommen werden.</p> <p>2.2.2 Eine Baumliste der Bestandsbäume mit Angaben zu Art, Stammumfang, Kronendurchmesser, Schutzstatus sollte ergänzt werden.</p> <p><u>2.3 Erläuterungsbericht</u></p> <p>2.3.1 Das Kapitel zum Ausgleich von fortfallenden geschützten Gehölzen ist zu überarbeiten. Der Ausgleich von fortfallenden geschützten Gehölzen (hier Einzelbäumen) ist nicht, wie auf S. 38 oben dargestellt, durch eine externe flächige Ersatzmaßnahme (hier Ersatzaufforstung) auszugleichen. Die Kompensation von zu beseitigenden Bäumen erfolgt ausschließlich mittels Ersatzbaumpflanzung (vorzugsweise im Plangebiet).</p> <p>Der Ausgleich/ Ersatz der im Zuge der Erschließung durch Überplanung zu beseitigenden, nach Baumschutzsatzung HRO und nach §18 NatSchAG M-V geschützten Bäume, erfolgt gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz.</p> <p>Der Ausgleich/ Ersatz der durch Überplanung auf den Baugrundstücken zu beseitigenden, nach Baumschutzsatzung HRO und nach §18 NatSchAG M-V geschützten Bäume, erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsphase.</p> <p>Entsprechend der Tabellen 1 bis 4 S.38 ist für die Herstellung der Planstraße C 1 Birke mit einem StU von 126 cm zu beseitigen. Die notwendige Ersatzbaumpflanzung (1 Stk.) ist im Zuge des B-Planverfahrens nachzuweisen.</p> <p>2.3.2 Die Kosten der Ersatzaufforstung sind in die Kostenschätzung mit aufzunehmen.</p> <p>2.3.3 Die Eingriffsbewertung SG Biotop (S. 19) sollte ergänzt werden, dass es sich bei dem Gehölzbestand im Bereich des überplanten Bereichs des Lärmschutzwalls (südlicher LSW) um ein höherwertiges Biotop mit artenschutzrechtlicher Funktion (Jagdkorridor Fledermäuse) handelt.</p> <p>2.3.4 In dem Unterkapitel „geschützte Alleen und Baumreihen“ (S.10) sollte ein ergänzender Hinweis aufgenommen werden, dass sich im Zuge der parallel erstellten Erschließungsplanung die Notwendigkeit einer Fahrbahnaufweitung der Neubrandenburger Str. ergab. Da eine Beeinträchtigung von drei Sommerlinden durch diese Aufweitung nicht sicher auszuschließen ist, ist folgender Abs. einzufügen: „Der dauerhaften Erhaltung und dem Schutz vor baubedingten Schädigungen der gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Alleegebäume ist bei der Erschließung des Plangebietes oberste Priorität einzuräumen. Es sind alle Anstrengungen zu unternehmen, um erhebliche und nachhaltige Wurzelschädigungen bzw. Wurzelverluste zu vermeiden und die Beeinträchtigungen der betroffenen Bäume</p>		<p>2.1.6 Die Lesbarkeit der Abgrenzungslinie wird verbessert.</p> <p>2.1.7 Die Altersangabe findet sich bereits in der textlichen Festsetzung (TF) 10.9 und in der Planzeichenerklärung.</p> <p>2.2.1 Artenschutzrechtliche Konflikte werden in den Bestands- und Konfliktplan aufgenommen. Die artenschutzrechtlichen Festsetzungen aus dem B-Plan Nr. 10.13 und 10.14 werden im Maßnahmenplan ergänzt. Darüber hinaus wird auf die Angaben im Textteil sowie auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.</p> <p>2.2.2 Die Einzelbäume und künftig fortfallenden Bäume sind im Bestands- und Konfliktplan dargestellt und nummeriert. Die entsprechende Baumliste findet sich in den Tab. des Kap. 8 im Textteil (Ausgleich von fortfallenden geschützten Gehölzen) und wird in den Plan übernommen.</p> <p>2.3.1 Der Hinweis wird berücksichtigt. In dem Kapitel 8 wird der Hinweis ergänzt, dass eine endgültige Bilanzierung des ggf. notwendigen Ausgleichs/Ersatzes, der durch die Überplanung auf den Baugrundstücken zu beseitigenden, nach Baumschutzsatzung HRO und /oder nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume, erst in der Baugenehmigungsphase erfolgt und ein entsprechender Baumfällantrag beim Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege (ASNL) einzureichen ist.</p> <p>2.3.2 Eine Ersatzaufforstung kostet derzeit durchschnittlich 15-20.000 € netto/ha + ggf. Flächenankauf. Genauere Angaben können erst mit Durchführung der Maßnahme vom Forstamt gemacht werden. Diese Angaben werden im Kap. 9 ergänzt.</p> <p>2.3.3 Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt. Das „höherwertige Biotop“ muss allerdings differenziert betrachtet werden, schließlich handelt es sich um ein technisches Bauwerk, dass nicht natürlich gewachsen, sondern als statisches, lineares Element erscheint, dass begrünt wurde.</p> <p>2.3.4 Der Hinweis wird berücksichtigt und das Kap. ergänzt.</p>		

Behandlung der Bedenken und Anregungen

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

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

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

- 2.3.5 Die Werte der KFÄ in den Tabelle Planstraße D (S.30) und Fuß- und Radweg/Haveriestraße (S. 31) sind zu prüfen. Die Gesamtfläche der herbeigeführten Eingriffe durch die Herstellung der Erschließungsanlagen (S. 31 unten) ist ebenfalls zu prüfen und ggf. anzupassen. Die Zuordnungsfestsetzung ist ggf. entsprechend anzupassen.
- 2.3.6 Der Wert der anteiligen Zuordnung der externen Ersatzaufforstung für die Erschließungsanlagen (zweite Tabelle S. 37) weicht von der festgesetzten Zuordnungsfestsetzung (3.567 m²) TF 10.15 ab. Die Werte sind abzugleichen.
- 2.3.7 Der aufgelistete Flächenbedarf für den Verkehrsberuhigten Bereich Planstr. D erscheint sehr gering, dieser ist zu prüfen. Die Angabe weicht ab zum Wert in der Begründung, Tabelle S. 42.
- 2.3.8 In der Liste der eingriffsrelevanten Biotoptypen (u.s. Tabelle S. 15) sollte der Biotoptyp Hybridpappelbestand (WYP – 1.11.1) ergänzt werden.
- 2.3.9 Hinweise zu Pflanzlisten (S.25/26): Im ersten Satz sollten die Maßnahmen GM 4 und GM 6 ebenfalls aufgelistet werden, da für diese Maßnahmen lt. Textlichen Festsetzungen auch die Pflanzlisten gelten.
- 2.3.10 Das angegebene KFÄ für die Ersatzaufforstung (hier: 57.440) im letzten Satz S. 36 weicht von dem Wert aus der darüber stehenden Tabelle (29.053) ab. Der Wert ist abzugleichen.
- 2.3.11 Bei der textliche Beschreibung GM8 (S. 39) weicht die Angabe der Pflanzqualität von 3xv zu der in den Textlichen Festsetzungen des B-Plans und der Beschreibung des Maßnahmenplans (GOP) (4 xv) ab. Hier sollten die Angaben abgeglichen werden.
- 2.3.12 In dem Kapitel 9 „Kostenschätzung“ sollten Kosten für die Unterhaltungspflege des Spielplatzes berücksichtigt werden (sh. Hinweis 1.3.6)

3. Artenschutzfachbeitrag

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


 1. V. 24.12.

Dr. Ute Fischer-Gäde

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

2.3.6 Die KFÄ werden korrigiert und die anteilige Zuordnung geändert.

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

2.3.8 Der Hinweis wird berücksichtigt.

2.3.9 Der Hinweis wird berücksichtigt.

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

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

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

3. Das Prüfprotokoll wird nachfolgend in die Abwägung eingestellt.

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

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

Die Anregungen werden weitgehend berücksichtigt.

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

Behandlung

1. Datenbasis, Vollständigkeit und Prüffähigkeit

Artenschutzrechtliche Auseinandersetzung	Prüfrelevante Unvollständigkeit der vorgelegten Unterlagen / Ermittlungen ...		
Artengruppe	Relevanzprüfung	Potentialabschätzung	Erfassung/Kartierung
Zunehmendes ankreuzen			
Vögel			X
Säugetiere			
(Fledermäuse)	X		X
Reptilien			X
Amphibien			X
Fische			
Schmetterlinge	X		
Käfer	X		
Libellen	X		
Weichtiere	X		
Pflanzen	X		

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

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

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft				Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1																													
Behandlung der Bedenken und Anregungen																																	
Lfd. Nr. 6 6-7		TÖB Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege		Postausgang	Schreiben vom Posteingang 18.12.2017																												
Bedenken und Anregungen				Behandlung																													
<div><div><div>2. Behördliche Prüfung und Abgleich mit dem vorliegenden Erkenntnisstand</div><div>Folgende Mängel wurden vor dem Hintergrund des in der zuständigen Behörde vorliegenden Erkenntnisstandes festgestellt:</div><table><thead><tr><th>Lfd. Nr.</th><th>Verbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, Nr.:</th><th>Arten / Artengruppe</th><th>Prüfung des Vorliegens der Verbotstatbestände sowie der Eignung der CEF- und Vermeidungsmaßnahmen</th></tr></thead><tbody><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr></tbody></table><div>Im Übrigen sind keine inhaltlichen oder rechtlichen Mängel erkennbar. (weiter mit 3.)</div></div><div><div>3. Prüfergebnis (zutreffendes ankreuzen)</div><div>Die Prüfung der vorgelegten artenschutzrechtliche Auseinandersetzung sowie der Abgleich mit dem der zuständigen Behörde vorliegenden Erkenntnisstand hat folgendes Ergebnis:</div><div>3.1. <input type="checkbox"/> Die vorgelegte artenschutzrechtliche Auseinandersetzung war nicht prüffähig. Die unter 1. genannten prüfrelevanten Unvollständigkeiten sind abzuarbeiten und die artenschutzrechtliche Auseinandersetzung erneut vorzulegen. (weiter mit 4.1.)</div><div>3.2. <input type="checkbox"/> Die Planung führt bei Realisierung der einzelnen Vorhaben voraussichtlich nicht zum Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (weiter mit 4.2.)</div><div>3.3. <input checked="" type="checkbox"/> Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann durch geeignete Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen auf Planungsebene ausgeschlossen werden. (weiter mit 4.3.)</div><div>3.4. <input type="checkbox"/> Für folgende mit der Planung verbundenen Maßnahmen kann laut Erkenntnisstand der Behörde auch unter Berücksichtigung der in der artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht sicher ausgeschlossen werden.</div></div><table><thead><tr><th>Lfd. Nr. gemäß Nr. 2</th><th>Begründung</th></tr></thead><tbody><tr><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td></tr></tbody></table><div>2</div></div>				Lfd. Nr.	Verbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, Nr.:	Arten / Artengruppe	Prüfung des Vorliegens der Verbotstatbestände sowie der Eignung der CEF- und Vermeidungsmaßnahmen																	Lfd. Nr. gemäß Nr. 2	Begründung							<div>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Eintreten von Verbotstatbeständen durch geeignete Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen ausgeschlossen werden kann.</div>	
Lfd. Nr.	Verbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, Nr.:	Arten / Artengruppe	Prüfung des Vorliegens der Verbotstatbestände sowie der Eignung der CEF- und Vermeidungsmaßnahmen																														
Lfd. Nr. gemäß Nr. 2	Begründung																																

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

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

Für den Planungsträger bestehen folgende Möglichkeiten:

a) ☐ Überarbeitung des Maßnahmekonzeptes und Durchführung vollständig geeigneter Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen (erneute Prüfung der artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung)

b) ☐ Beauftragung der Inaussichtstellung einer Ausnahme genehmigung mit Nachweis des Vorliegens der Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG (weiter mit 4.4.)

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

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

4. Verfahrensfolgen

4.1. ☐ Die Vollzugsfähigkeit der Planung kann angesichts prüfrelevanter Unvollständigkeit der bisher vorgelegten artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung nicht bestätigt werden.

4.2. ☐ keine Festsetzung von artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- oder Begleitmaßnahmen in der Bauleitplanung

4.3. Aufnahme folgender Festsetzungen in die Bauleitplanung:
☒ Festsetzung der Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung
☐ Festsetzung der ergänzend zur artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung erforderlichen Auflagen gemäß Nr. 5 dieses Prüfprotokolls
☐ Festsetzung der Maßnahmen zur Gewährleistung der dauerhaften Artenschutzfunktionen (Sicherung der Maßnahmen und Monitoring)

4.4. ☐ Beauftragung der Inaussichtstellung einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verböten auf der Ebene der Planung bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde

5. Ergänzend erforderliche Auflagen für die Festsetzung der Planung

Lfd. Nr. gemäß Nr. 2	Auflage	Begründung

3

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


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

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 6 6-9	TÖB Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>6. <u>Hinweise</u></p> <p>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme 1</p> <p><i>Brutvögel: alle artenschutzrelevanten Arten</i> Abbruchmaßnahmen sowie Flächenberäumungen sind für den Zeitraum zwischen 15. September und 1. März vorzunehmen bzw. zu beginnen. Sollten die Abbruchzeiten in die Brutperiode der einheimischen Vogelarten hinein reichen, ist durch Vergrünungsmaßnahmen sicher zu stellen, dass keine Brutplätze im Baubereich besetzt werden.</p> <p>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme 2</p> <p><i>Fledermäuse und heimische Brutvögel</i> Einsatz einer ökologischen Baubegleitung bei gebäudeumbauten und -abbrüchen sowie bei Flächenberäumung während der Brutzeit der einheimischen Vogelarten.</p> <p>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme 3</p> <p><i>Fledermäuse und heimische Brutvögel</i> Freihalten des behölzbestandenen Walls östlich der neuen Molkerei von Wegen und Besuchern, Abpflanzen des Traufbereiches mit dicht schließenden Sträuchern.</p> <p>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme 4</p> <p><i>Singvögel</i> Ersatz von Bruthabitaten der Brutvogelarten mit mehrjähriger Nutzung der Fortpflanzungsstätten im Verhältnis 1:2, insg. 68 Stück (48 Stk. Planteil Nord, 20 Stk. Planteil Süd). (Blaumeise 8 stk., Haussperling 30 stk., Kohlmeise 4 stk., Hausrotschwanz 6 Stk., Mehlschwalbe 2 Stk., Gartenrotschwanz 12 Stk. und Bachstelze 6 Stk.)</p> <p>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme 5</p> <p><i>Fledermäuse</i> Ersatz von Sommer- und Zwischenquartierenverlusten; Installation von künstlichen Quartierstrukturen als Kästen, Bausteine, Pameele im Verhältnis 1:5, insg. 35 Stück (30Stk. Planteil Nord, 5 Stk. Planteil Süd).</p> <p>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme 6</p> <p><i>Fledermäuse</i> Ersatz von Winterquartierstrukturen durch die Errichtung eines Ersatzwinterquartiers (Planteil Nord).</p>		<p>Die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen sind im Teil B bereits festgesetzt worden. Der Artenschutzfachbeitrag enthält darüber hinaus Maßnahmen für den Nordteil des B-Plan-Gebietes (Teilbereich 2), der hier nicht relevant ist, sowie für bereits umgesetzte Maßnahmen (Eidechsenhabitat Kassebohm, Fledermaus-Winterquartier, Anbringen von Fledermaus- und Brutvogelkästen...).</p> <p>Im Rahmen der B-Planung wurde abgestimmt, nur die für diesen Planteil künftig noch erforderlichen Maßnahmen in den Teil B Text aufzunehmen.</p>		

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 6 6-10	TÖB Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme 7</p> <p>Fledermäuse Freihalten von Flugkorridoren von Bebauung und Beleuchtung als Verbindung zwischen Sommerquartieren und Nahrungsgebieten an der Warnow (Planteil Süd: textliche Festsetzung).</p> <p>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme 8</p> <p>Zauneidechse Herstellung eines Zauneidechsenhabitats am Südrand des Wohngebietes Kassebohm.</p> <p>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme 9</p> <p>Amphibien Abfangen und Umsiedeln von Amphibien aus dem Regenrückhaltebecken auf dem Gelände der Neuen Molkerei.</p> <p>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme 10</p> <p>Beleuchtungen Bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen sind zum Schutz der Fledermäuse nur umweltverträgliche Lichtquellen wie Natriumdampflampen einzusetzen. Die Leuchtkörper müssen nach unten abstrahlen.</p> <p>Rostock, den 12.12.2017</p> <p><i>Hermanns</i> Bearbeiter: Uwe Hermanns</p> <p>5</p>		<p>Die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen sind im Teil B bereits festgesetzt worden. Der Artenschutzfachbeitrag enthält darüber hinaus Maßnahmen für den Nordteil des B-Plan-Gebietes (Teilbereich 2), der hier nicht relevant ist, sowie für bereits umgesetzte Maßnahmen (Eidechsenhabitat Kassebohm, Fledermaus-Winterquartier, Anbringen von Fledermaus- und Brutvogelkästen...).</p> <p>Im Rahmen der B-Planung wurde abgestimmt, nur die für diesen Planteil künftig noch erforderlichen Maßnahmen in den Teil B Text aufzunehmen.</p>		

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

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft				Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen					
Lfd. Nr. 9 9-1		TÖB Amt für Verkehrsanlagen		Lfd. Nr. 9 9-1	
Bedenken und Anregungen			Behandlung		
<p>Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ – Teilbereich 1</p> <p>- Stellungnahme zur Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öff. Belange -</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die ehemalige L 191 trägt inzwischen die Bezeichnung L 39. Bitte in der gesamten Begründung ändern.</p> <p><u>zu Pkt. 2.2.2 Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur</u></p> <p>Folgende Aussage ist zu korrigieren:</p> <p><i>Während mit dem Haltepunkt Kassebohm eine gute Verbindung zum Bahn- bzw. S-Bahnnetz besteht, ist eine Bushaltestelle nur in größerer Entfernung im Wohngebiet Kassebohm bzw. an der Tessiner Straße vorhanden.</i></p> <p>Eine Schienenanbindung erfolgt über den Haltepunkt Kassebohm, welcher sich in ca. 500 m Entfernung befindet. Dieser wird jedoch nur von der Regionalbahn RB 12 einmal stündlich bedient. Der S-Bahn-Verkehr in Richtung Seehafen wurde bereits im Dezember 2012 eingestellt. Das Angebot entspricht damit nicht dem Mindestbedienstandard und kann nicht als gut bezeichnet werden.</p> <p>Gleiches gilt für die Haltestellen des Regionalbusverkehrs, welche an der Neubrandenburger Straße liegen und von der Buslinie 113 Montag bis Freitag ca. stündlich bedient werden. Eine weitaus häufigere Bedienung bieten die Haltestellen, die von der Rostocker Straßenbahn AG bedient werden. Die Bushaltestellen Weißes Kreuz und Zu den Söllen (im Wohngebiet Kassebohm) liegen im Mittel 800 bzw. 500 Meter vom Wohngebiet entfernt. Die Bedienung erfolgt mindestens alle 20 Minuten. Das Gebiet gilt somit entsprechend Nahverkehrsplan Mittleres Mecklenburg/Rostock als erschlossen.</p> <p><u>zu Pkt. 3.4 Verkehrserschließung</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Kfz-Verkehr: An den beiden vorhandenen Zufahrten sind gemäß vorliegendem Verkehrsgutachten der Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH vom 16. August 2017 zur Gewährleistung einer ausreichenden Leichtigkeit des Verkehrsflusses im Zuge der Neubrandenburger Straße bauliche Maßnahmen in Form von aufgeweiteten Aufstellbereichen für Linksabbieger in das Plangebiet hinein erforderlich. Diese sind sowohl textlich als auch in der Darstellung im Teil A – Planzeichnung zu berücksichtigen.- Ruhender Verkehr: Am 11. Oktober 2017 wurde durch die Bürgerschaft der HRO eine neue Stellplatzsatzung beschlossen und durch das Amts- und Mitteilungsblatt der HRO (Städtischer Anzeiger Nr. 23) am 15. November öffentlich bekanntgemacht. Auf Seite 29 der Begründung ist im ersten Satz unter dem Punkt Ruhender Verkehr das Wort „Stellplatzschlüssel“ mit „Richtzahlentabelle“ zu ersetzen. <p>Auf Seite 30 der Begründung folgender Satz zu streichen:</p>			<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Die Begründung wird im Kap. 3.4 entsprechend geändert. Dazu wird ausgeführt, dass der Stadt an einem Ausbau des ÖPNV im Plangebiet entsprechend dem Mobilitätsplan Zukunft gelegen ist. Dazu sind Maßnahmen außerhalb des B-Plan-Verfahrens erforderlich.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet entsprechend Nahverkehrsplan Mittleres Mecklenburg/Rostock als erschlossen gilt.</p> <p>Die Aufstellbereiche für Linksabbieger werden entsprechend der Erschließungsplanung im Plan und in der Begründung berücksichtigt und wurden mit dem Amt für Verkehrsanlagen, dem Amt für Stadtplanung sowie dem Amt für Stadtgrün abgestimmt.</p> <p>Die Anregung wird im Kap. 3.4 und in den Hinweisen entsprechend berücksichtigt. Entsprechend der neuen Stellplatzsatzung und dem Bedarf an öffentlichen Stellplätzen wurden zusätzliche öffentliche Stellplätze in den Straßenquerschnitten berücksichtigt, so dass insgesamt ca. 110 öffentl. Stellplätze realisiert werden können.</p>		
u:\planung\mittele@brinckmansdorf@b-plangebiete\alte molkereien\sn_61_b_plan.doc					

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

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

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

Behandlung der Bedenken und Anregungen

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

Bedenken und Anregungen

Behandlung

Aktenzeichen: 03174-17

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

Bauort: Rostock, Neubrandenburger Str.

Gemarkung: Flurbez.II

Flur:

Flurstück:

hier: Ihr Schreiben vom 10.11.2017

Stellungnahme:

Folgende Hinweise möchte ich zum B-Plan geben:


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

Freundliche Grüße
 im Auftrag


 Karen Wolter

1. Die Präambel wird auf die aktuellere Fassung korrigiert.
2. und 3. Die aktuelle Stellplatzsatzung wird in die Planung aufgenommen und die Festsetzungen und Hinweise werden entsprechend geändert.
4. Die Anregung wird berücksichtigt und der Zusatz: „die mindestens den durch das Wohngebiet „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ Teilbereich 1 – verursachten Bedarf abdeckt“ gestrichen.
5. Die örtlichen Bauvorschriften sollen die beabsichtigten Gestaltungskriterien für die künftigen Bauherren definieren, die einzuhalten sind. Der Hinweis, dass bei Verstößen gegenwärtig ggf. nicht in ausreichendem Maße reagiert werden kann, wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen werden berücksichtigt.

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

Lfd. Nr. 12 12-2	TÖB Abteilung Bauverwaltung und Wohnungswesen	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 13.12.2017
---------------------	--	-------------	---------------	---------------------------

Behandlung

„Zur Sicherung der Erschließung und zur Übernahme der Kosten für die Erschließung einschließlich Begrünung und die Artenschutzmaßnahmen wurden entsprechende Verträge zwischen Stadt und dem Eigentümer bzw. Erschließungsträger des Wohngebietes abgeschlossen“

Die Formulierung wird entsprechend geändert.

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

Behandlung

60.23.5	7.6.17 Lin
60.23	7.6.17 Q


Die Anregungen werden berücksichtigt.

Lfd. Nr. 13 13-1	TÖB Bergamt Stralsund	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
---------------------	--------------------------	-------------	---------------	---------------------------

Behandlung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände oder Anregungen vorgebracht werden.

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 14 14-1	TÖB Amt für Brandschutz und Rettungswesen	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
Brandschutztechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 12.WA.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ – Teilbereich 1				
<p>1.1 Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung in den Wohnbereichen sind Löschwasser führende Trinkwasserleitungen in die Ringstraßen (hier: Planstraße C) und Stichstraße (hier: Planstraße D) unter Beachtung der DVGW W405 zu führen. (siehe §§ 3 (1) und 14 LBauO M-V, Begründung zum B-Plan S. 22 Pkt. 3.6.2)</p> <p>1.1.1 Der Abstand zwischen Feuerlöschhydranten sollte 100m nicht überschreiten.</p> <p>1.1.2 bstimmungen hierzu haben mit dem Amt für Verkehrsanlagen und dem Brandschutz- und Rettungsamt Rostock zu erfolgen. Auf die „Information zur Löschwasserversorgung der AGBF – Bund- vom 16.11.2009“ wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.</p> <p>1.2 Sollte der zweite Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr führen, so müssen, bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, eine mindestens 3 m breite Zu- oder Durchfahrt nebst Aufstellflächen für die Fahrzeuge der Feuerwehr vorgehalten werden. (siehe §§ 3 (1), 5, 14 und 33 LBauO M-V, „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“, Liste der Technischen Baubestimmungen, Anlage 7.4/1)</p> <p>1.2.1 Hierbei gilt es insbesondere bereits in der Planungsphase darauf zu achten, dass grundsätzlich die <u>richtlinienkonforme</u> Möglichkeit besteht, Aufstellung und Anleiterung mittels Drehleiter der Feuerwehr z.B. entlang an Gebäudeaußenwänden, über die Aufstellung auf den öffentlichen Verkehrsflächen (Straße) vorzunehmen!!!</p> <p>Anmerkung: Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ sollte als eingeführte technische Baubestimmung ebenso wie die Landesbauordnung M-V bereits Grundlage in die 1. Planungsphase einbezogen werden, um immer <u>wiederkehrende</u> Probleme in der Planungsphase auszuschließen. Um Streuung dieser Information im Amt 61 wird gebeten!</p> <p>Planungsseitig bestehen in den ausgewiesenen Wohngebieten WA 1 Abweichungen zur Herstellung richtlinienkonformer Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr (hier: DL 23/12) auf den öffentlichen Verkehrsflächen. Die Abstandswerte zwischen Feuerwehraufstellfläche und einer möglichen zur Straße gerichteten Gebäudeaußenwand an der Baugrenze überschreitet den max. Abstand von 9m deutlich (ggf. Anordnen von Bäumen und Parktaschen auf der gegenüberliegenden Straßenseite); im Eckbereich WA 1 / Kita besteht hingegen <u>völlige Unklarheit</u> (Sicherstellung des 2. Rettungsweges über die DLK 23/12).</p> <p>1.2.2 Im Zusammenhang mit der Sicherstellung des 2. Rettungsweges über die DLK 23/12 bezüglich der Bebauungsfläche WA 1 / Kita wird darauf hingewiesen, dass gleichfalls die Zulässigkeit von <u>Flächenversiegelungen</u> im Zuge der Herstellung von Feuerwehrafzufahrten und Feuerwehraufstellflächen im Hinblick auf die GRZ zu prüfen ist! Im Baugenehmigungsverfahren wäre es bereits zu spät. Auch hier wird um Streuung dieser Information im Amt 61 gebeten!</p>		<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Löschwasserversorgung wurde im Rahmen der Erschließungsplanung konkret abgestimmt. Der Löschwasserbedarf in den WA von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden wird durch die vorhandene Trinkwasserleitung und neu zu errichtende Hydranten sichergestellt. Der ausreichende Brandschutz gemäß Arbeitsblatt W 405 der technischen Regeln des DVGW ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.</p> <p>Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr, insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge, müssen entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr von Aug. 2006 gewährleistet sein.</p> <p>Sämtliche Anforderungen für die löschwasserseitige Erschließung und die Feuerwehrebewegungsflächen werden bei der Erschließungsplanung und Bauantragstellung beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Sämtliche Anforderungen für die löschwasserseitige Erschließung und die Feuerwehrebewegungsflächen wurden bei der Erschließungsplanung und werden bei der Bauantragstellung beachtet.</p> <p>Die Anregung wird beachtet. Es wird eine zusätzliche Festsetzung aufgenommen, dass die Feuerwehraufstellfläche in Schotterrasen auszuführen und nicht bei der Berechnung der GRZ zu berücksichtigen sind.</p>		

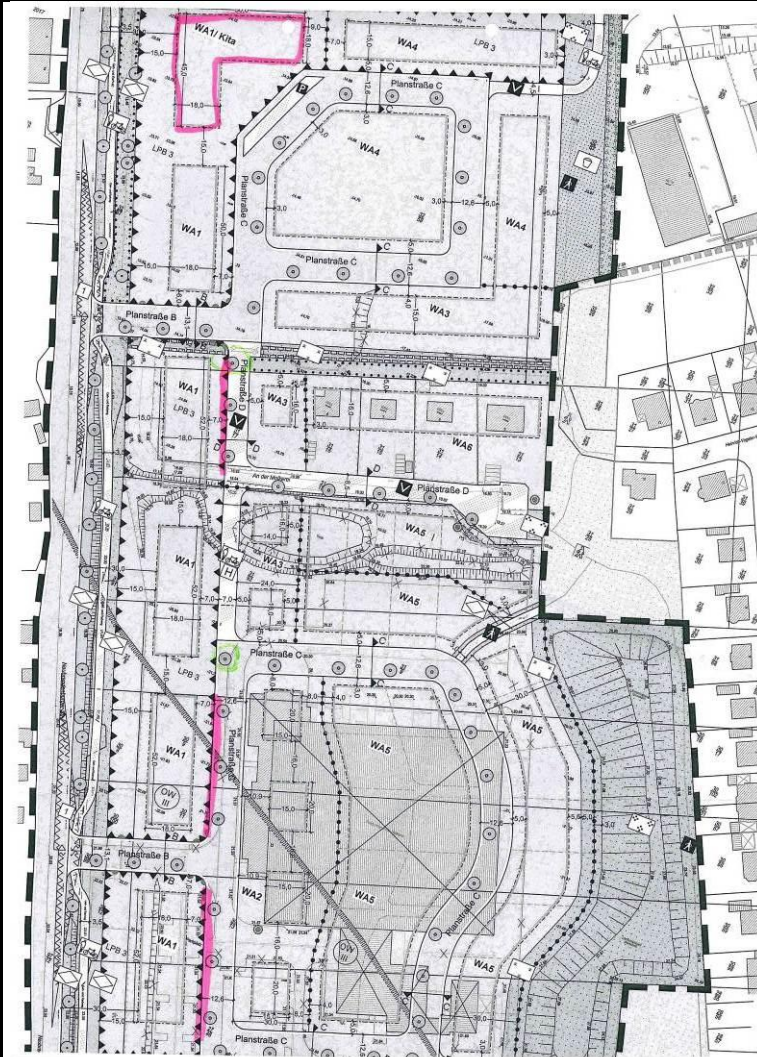
Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 14 14-2	TÖB Amt für Brandschutz und Rettungswesen	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>1.2.3 Kurvenradien für Fahrzeuge der Feuerwehr müssen den Anforderungen der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ entsprechen; Bäume dürfen die Befahrung nicht beeinträchtigen (z.B. Anbindung Planstr. C - D, Planstr. C - Havariestraße).</p> <p>2. Hinweise</p> <p>2.1 Grundsätzlich dürfen ruhender Verkehr als auch Bäume die Befahr- und Anleiterbarkeit mittels Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr auch tageszeitlich nicht beeinträchtigen.</p> <p>2.2 Poller im Zuge von Aufstellflächen und Zufahrten für Fahrzeuge der Feuerwehr müssen mit einer Feuerweherschließung ausgestattet sein, wie z.B. mit einer Schließung nach DIN 3223. (siehe Punkt 7 und 11 der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)</p> <p>2.3 Es wird vorausgesetzt, dass der Wendehammer Planstraße D freigehalten wird (keine Parkflächenausweisung).</p> <p>2.4 Für Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und/oder Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr ist der Nachweis durch ein geeignetes Baugrundlabor zu erbringen, dass eine Tragfähigkeit von $Ev2 \geq 120$ MPa gesichert ist.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen  Frank Konarski</p> <p>Anlagen</p> <ul style="list-style-type: none">- Entwurfsauszug Teilbereich1, Stand 14.07.2017 mit rot und grün Eintragungen rot = Sicherstellung 2. Rettungsweg über die DLK 23/12 grün evtl. störende Bäume- Information zur Löschwasserversorgung der AGBF – Bund- vom 16.11.2009		<p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Der Wendehammer wird freigehalten.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Die Anregungen werden berücksichtigt.</p>		

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 14 14-3	TÖB Amt für Brandschutz und Rettungswesen	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
---------------------	--	-------------	---------------	---------------------------

Bedenken und Anregungen

Behandlung




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

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


Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 15 15-2	TÖB BUND	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 06.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>Die Gewinnung von Solarenergie kann in die Architektur einfließen, Möglichkeiten zur Speicherung sollten integriert und SmartHome zur Optimierung des eigenen Verhaltens angeboten werden. Bei Dachanlagen zur Solarenergiegewinnung sollten aufgeständerte Anlagen installiert werden - diese lassen sich mit einer Dachbegrünung besser vereinbaren. Der Anblick von Solaranlagen sollte heute nicht mehr als störend angesehen werden.</p> <p>Die Pläne zu einer nachhaltigen Wärmeversorgung begrüßen wir zwar, angesichts des dramatischen Voranschreitens des Klimawandels und in Verantwortung für unsere Kinder sollte der Anspruch höher sein. Neubauten sollten mittlerweile grundsätzlich Passivhausstandard haben und dies in B-Plänen auch festgesetzt werden. Städte wie Heidelberg, Frankfurt/Main und Ulm machen es vor. Gebäude verbrauchen 40% des gesamten Energiebedarfs und haben ein entsprechend hohes Einsparpotenzial. Bei der Wahl des Gebäudeenergiestandards sollten die Lebenszykluskosten Entscheidungsgrundlage sein. Neubauten haben eine lange Lebensdauer, innerhalb derer sich die Mehrkosten eines Passivhauses in aller Regel amortisieren.</p> <p>Angesichts der knappen Flächenressourcen einerseits und des hohen Bedarfs an Wohnfläche andererseits sollte auf den Bau von EFH gänzlich verzichtet werden.</p> <p><u>Grünflächen</u></p> <p>Die Regelung zu Einfriedungen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen begrüßen wir außerordentlich, fordern diesbezüglich aber weitergehende Regelungen: die übliche gärtnerische Nutzung ist mittlerweile unverantwortlich, angesichts eines dramatischen Insektensterbens aufgrund von Lebensraumverlust und dem Einsatz von tödlichen Pestiziden in der freien Landschaft. Stattdessen sollte auf öffentlichen wie auch privaten Grünflächen jeglicher Verzicht von Pestiziden, künstlichen Düngern und Streusalz sowie die Anpflanzung ausschließlich heimischer Baum-, Strauch- und Pflanzenarten im B-Plan festgesetzt werden. Das Anlegen steriler Kies-Gärten sollte untersagt werden.</p> <p>Auf den öffentlichen Grünflächen sollten einheimische und standortgerechte Wildblumenmischungen aus dem Fachhandel (www.naturgarten.org) eingesät werden. Die Wiesen sollten maximal zweimal pro Jahr gemäht und anschließend abgeräumt werden.</p> <p>Das dient nicht nur dem Insekten-, Vogel- und Fledermausschutz, sondern erhöht die Attraktivität von Grünflächen und somit die Erholungsfunktion der Anwohner. Darüber hinaus sollte den Anwohnern der Mehrfamilienhäuser die teilweise gärtnerische Nutzung der Grünflächen ermöglicht werden.</p> <p><u>Verkehr</u></p> <p>Der drohende Klimawandel erfordert eine nachhaltige Mobilität. Fußgänger, Radverkehr und ÖPNV sollten absolute Priorität haben. Wir begrüßen daher den geplanten attraktiven Fuß- und Radweg entlang der L191, dieser scheint jedoch in Richtung Mühlendamm/ Tessiner Straße nicht durchgängig zu sein. Die Durchgängigkeit muss für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Stadt unbedingt vorhanden sein. Nur so kann der MIV wirksam reduziert werden. Auch wir fordern zudem eine Anbindung des Plangebietes an das städtische Busnetz.</p> <p>Stellplätze für Fahrräder, E-Bikes und E-Fahrzeuge sollten großzügig angeboten werden. Die Errichtung von E-Tankstellen begrüßen wir sehr. Für Fuß- und Radwege sowie Stellplätze und Nebenflächen fordern wir fugenreich verlegte Pflasterbelege, die mit trittresistenten Kräutern eingesät werden können.</p> <p><u>Beleuchtung</u></p> <p>LED sind bei der Innen- und Außenbeleuchtung mittlerweile Stand der Technik und sollten ausschließlich Anwendung finden.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bauleitplanerisch lassen sich die gewünschten Ziele jedoch nur begrenzt umsetzen. Es wird auf die Vorschriften des GebäudeEnergieGesetzes GEG 2018 bzw. des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG), der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG).im Hausbau verwiesen, die auch ohne B-Plan-Festsetzung gelten.</p> <p>Im Umfeld der vorhandenen Einfamilienhäuser und im Übergang zu Kassebohm sollen aus städtebaulichen Gründen angepasste Bauformen realisiert werden. Der ausschließliche Bau von Mehrfamilienhäusern würde am Bedarf vorbeigehen. Zu beachten ist, dass hierfür innerstädtische Brachflächenpotential genutzt und keine Flächen neu versiegelt werden.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der BUND die Regelungen zu den Einfriedungen begrüßt.</p> <p>Bauleitplanerisch lassen sich die gewünschten Ziele nur begrenzt umsetzen. Die Hinweise entsprechen aber weitgehend der Vorgehensweise der städtischen Betriebe.</p> <p>Es wurden in der vorliegenden Planung viele natur- und artenschutzgerechte Festsetzungen getroffen.</p> <p>Der vorliegende B-Plan kann Regelungen nur innerhalb seines Geltungsbereichs umsetzen. Auf Rad- und Fußwegeverbindungen in die Umgebung wurde besonderer Wert gelegt.</p> <p>Darüber hinaus wird auf den Mobilitätsplan Zukunft (MOPZ) und die neue Stellplatzsatzung der Stadt verwiesen, die die alternativen Verkehrsmittel im Fokus haben.</p> <p>Die Anwendung von LED-Leuchten ist eine von zwei zulässigen Varianten.</p>		

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

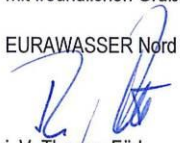

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 21 21-1	TÖB E.DIS Netz GmbH	Postausgang	Schreiben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

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 22 22-1	TÖB Eigenbetrieb KOE	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 01.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ - Teilbereich 1</p> <p>Zu dem vorliegenden Entwurf des o.g. Bebauungsplanes werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Aufgrund der aktuellen Entwicklungen im Bereich der Kinderbetreuung in Horten und Kindertagesstätten sowie der Berücksichtigung der derzeitigen und prognostizierten Kapazitäten der vorhandenen, öffentlichen Schulen im Umkreis, möchten wir dringend auf zukünftige Bedarfe in diesen Bereichen hinweisen, die nicht zwingend im aktuellen Bebauungsplanentwurf berücksichtigt werden müssen, bei der weiteren Umfeldbeplanung jedoch nicht vernachlässigt werden dürfen. Insbesondere die John-Brinkmann-Grundschule im Vogel-Grip-Weg zeigt sich bereits jetzt an der Kapazitätsgrenze. Eine Erweiterung lässt das Grundstück nicht zu. Weiterführende Schulen befinden sich in Innenstadtlage und sind ebenfalls an Ihren Auslastungsgrenzen.</p> <p>Grundsätzlich begrüßen wir die Berücksichtigung des Bedarfs der Kinderbetreuung in Form einer Kindertagesstätte im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes, möchten aber den aus unserer Sicht ungünstigen Schnitt der Baugrenze anmerken, der eine zeitgemäße Gebäudeplanung zur Betreuung von Kindern nicht zulässt.</p> <p>Im umliegenden Bereich des Bebauungsplanes hat der kommunale Eigenbetrieb keine Flächen oder Gebäude in der Bewirtschaftung, so dass es diesbezüglich keine weiteren Anmerkungen unsererseits gibt.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p> Christian Konrad</p>		<p>Das Amt für Schule und Sport attestiert, dass im Plangebiet keine Planung von Schulstandorten erforderlich ist und dass die Beschulung der im Neubaugebiet zu erwartenden Schüler durch die vorhandenen Einrichtungen im Umfeld abgedeckt werden kann. Die Anregung zu Schulstandorten wird jedoch in den künftigen Planungen geprüft.</p> <p>Die Zustimmung zur KITA wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wurde berücksichtigt und das Baufeld für die KITA vergrößert, um eine bessere Gebäudeplanung zu ermöglichen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregungen werden berücksichtigt.</p>		

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft				Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen					
Lfd. Nr. 23 23-1		TÖB Eisenbahn-Bundesamt		Postausgang	Schreiben vom Posteingang 23.11.2017
Bedenken und Anregungen			Behandlung		
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Schabehorn,</p> <p>Ihr Schreiben ist am 17.11.2017 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berührt.</p> <p>In der Nähe des B-Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Stralsund – Rostock (Strecken Nr. 6322), welche von der DB Netz AG, einer Eisenbahn des Bundes, betrieben wird.</p> <p>Gegen den B-Plan im Teilbereich 1 bestehen seitens des Eisenbahn-Bundesamtes aus planungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p>			<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das EBA keine Bedenken hat.</p>		

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 23 23-2	TÖB Eisenbahn-Bundesamt	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 23.11.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>Hinweis:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Eine Schallimmissionsprognose wurde nach der Begründung Punkt 5.3 erstellt. Danach kommt es auch durch den Schienenverkehr nachts zu Überschreitungen des Orientierungswertes nach der DIN 18005. Entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind im Plan getroffen. Rein vorsorglich weise ich darauf hin, dass die vom Betrieb der Bahn ausgehenden Immissionen und Emissionen zu beachten und zu dulden sind. Es bestehen jedenfalls keine Abwehransprüche gegen den Infrastrukturbetreiber. 2. Im Nahbereich des B-Plangebietes ist beim Eisenbahn-Bundesamt ein Planfeststellungsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz für ein Bauvorhaben der DB Netz AG anhängig. Mit Auswirkungen des Vorhabens (Neubau eines Durchlasses) am Haltepunkt Kassebohm auf die Festsetzungen des B-Planes ist allerdings nicht zu rechnen. <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Im Auftrag</p>  <p>Schulz</p>		<p>Die Hinweise wurden bereits in der Planung beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.</p>		

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

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft				Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen					
Lfd. Nr. 24 24-2		TÖB EURAWASSER Nord GmbH		Postausgang	Schreiben vom Posteingang 11.12.2017
Bedenken und Anregungen			Behandlung		
<p>Für die Bereitstellung von Löschwasser in der Kategorie Fa (96 m³/h (2 x 48 m³/h)) haben wir in der beiliegenden Skizze die Leitungsdimensionierung mit dem notwendigen Ringschluss dargestellt. Der Ringschluss ist notwendig, um im Brandfall die Trinkwasserversorgung der angeschlossenen Ortslagen abzusichern.</p> <p><u>Trinkwasserversorgung</u> In der Neubrandenburger Straße liegt im Grünstreifen eine Trinkwasserleitung DN 300 PVC, über die das Plangebiet mit Trinkwasser versorgt werden kann. Die Fläche ist im Bebauungsplan entsprechend zu kennzeichnen. Die Trasse der Leitung darf auf keinen Fall mit Bäumen und starkwüchsigen Gehölzen bepflanzt werden. Der Mindestabstand zwischen Stammachse des Baumes und Rohraußenwand der Versorgungsleitung muss 2,50 m betragen. Kann die Einhaltung der Abstände nicht gewährleistet werden, ist gemäß Merkblatt über Bäume und unterirdische Leitungen und Kanäle (DVGW GW 125, Ausgabe Februar 2013) zu verfahren. Einer Baumpflanzung mit einem Abstand unter 1,50 m stimmen wir nicht zu. Mit der Erschließung des Plangebietes ist das interne Netz der Altbebauungen anzupassen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>EURAWASSER Nord GmbH</p> <div> i. V. Thomas Fühl Leitung Planung/Bau</div> <div> i. A. Udo Schultz Leitung Baumanagement</div> <p>Anlagen Bestand Wasser und Kanal Skizze Ringschluss TWL</p>			<p>Die Anlage wird beachtet.</p> <p>Die Leitung wird im B-Plan dargestellt. Auf ein Leitungsrecht wird hier verzichtet, da die Leitung im Rahmen des Flächentauschs mit der Stadt Rostock und der Neuer-schließung verlegt werden soll. Die Abstimmungen dazu mit der EURAWASSER erfolgen im Rahmen der Erschlie-ßungsplanung.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Die Anregungen werden berücksichtigt.</p>		

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 24
 24-3

TÖB
 EURAWASSER Nord GmbH

Postausgang

Schreiben vom

Posteingang
 11.12.2017

Bedenken und Anregungen

Behandlung



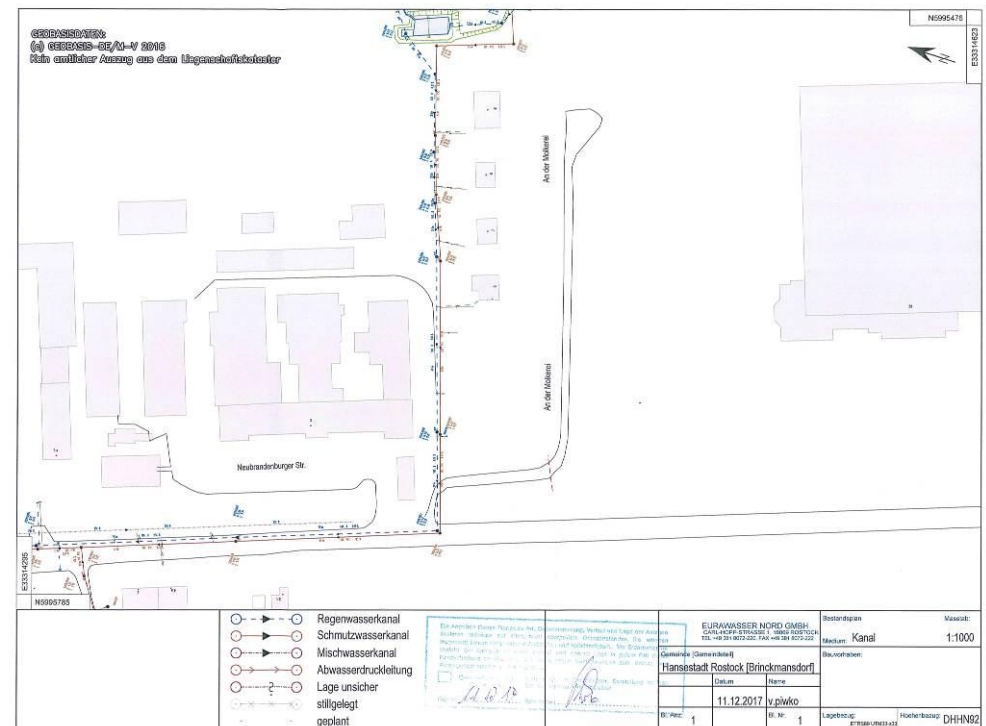
B-Plan "Alte Molkerei" in Rostock


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

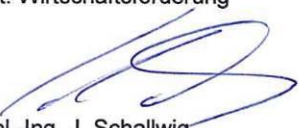
Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 24 24-4	TÖB EURAWASSER Nord GmbH	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 11.12.2017
---------------------	-----------------------------	-------------	---------------	---------------------------

Bedenken und Anregungen



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

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

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

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

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft				Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen					
Lfd. Nr. 33 33-1		TÖB Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern		Postausgang	Schreiben vom
					Posteingang 09.01.2018
Bedenken und Anregungen			Behandlung		
<p>Von: <Kathrin.Fleisch@lung.mv-regierung.de> An: <angelika.schabehorn@rostock.de> Datum: 09.01.2018 08:34 Betreff: S17445, B-Plan Nr. 12.W.188 "Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße" - Teilbereich 1, Hansestadt Rostock</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Vorhaben.</p> <p>Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 10.11.2017 keine Stellungnahme ab.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i. A.</p> <p>K. Fleisch</p> <p>Allgemeine Abteilung Dez. Personal, Haushalt Tel. 03843/777-134 Fax: 03843/777-9134 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern - Güstrow</p>			<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das LUNG keine Stellungnahme abgibt.</p>		

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

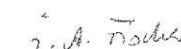

Lfd. Nr. 40 40-1	TÖB Rostocker Straßenbahn AG	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 22.12.2017
---------------------	---------------------------------	-------------	---------------	---------------------------

Behandlung



Seite 1/2

Das B-Plan-Gebiet wird derzeit nur durch den SPNV-Haltepunkt Kassebohm und die Regionalbushaltestelle Kessiner Berg erschlossen. Die Angebotsdichte entspricht für beide Zugangsstellen weder den im Nahverkehrsplan definierten Mindeststandards noch den Anforderungen an einen attraktiven ÖPNV. Die Bushaltestelle Zu den Söllen der Buslinie 22 bietet ein nachfragegerechtes und durchgehend vertaktetes Angebot. Die Fußwegeentfernung aus dem B-Plan-Gebiet zur entsprechenden Haltestelle liegt jedoch in Teilen bei mehr als 600 m und damit selbst gemäß heutigem Nahverkehrsplan außerhalb des zulässigen Einzugsbereiches.

Nach den Angaben des Amtes für Verkehrsanlagen gilt das Plangebiet mit den vorhandenen ÖPNV-Angeboten entsprechend Nahverkehrsplan Mittleres Mecklenburg/Rostock als erschlossen. Der Stadt ist jedoch an einem Ausbau des ÖPNV im Plangebiet entsprechend MOPZ gelegen. Dazu sind Maßnahmen außerhalb des B-Plan-Verfahrens erforderlich.



Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft				Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen					
Lfd. Nr. 40 40-2	TÖB Rostocker Straßenbahn AG	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 22.12.2017	
Bedenken und Anregungen		Behandlung			
<p>Zur Erreichung der städtischen Umwelt- und Klimaziele (u.a. Erhöhung des Anteils des Umweltverbundes am Modal Split – siehe Leitlinien zur Stadtentwicklung) sind die bestehenden ÖPNV-Angebote im Bereich des zukünftigen Wohngebietes nicht ausreichend. Insbesondere die Entfernung zu einer Haltestelle mit einem attraktiven Fahrplanangebot sollte für neue Wohngebiete 300 Meter bzw. 5 Minuten Fußweg nicht überschreiten. Eine qualitativ hochwertige ÖPNV-Erschließung ist ohne zusätzliche Maßnahmen nicht gewährleistet.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <div></div> <div>Andreas Lüdtke Abt. Ltr. Technischer Service - Betriebsanlagen</div> <div>Astrid Fischer Mitarbeiterin Planung Gleisbau/ Streckenanlagen</div>		<p>Der Stadt ist, wie oben bereits erläutert, an einem Ausbau des ÖPNV im Plangebiet entsprechend MOPZ gelegen. Dazu werden in der kommenden Zeit Maßnahmen geprüft und Gespräche mit den Betreibern des ÖPNV geführt.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>			

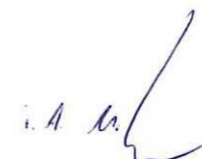
Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 41 41-1	TÖB Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 07.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ - Teilbereich 1</p> <p>Ihr Schreiben vom 10.11.2017</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu den eingereichten Unterlagen geben wir im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie auffallender Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet.</p> <p>Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.</p> <p>Weitere von unserer Behörde zu vertretende Belange sind vom o.g. Vorhaben nicht berührt.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p><i>Herbert Blindzellner</i></p> <p>Herbert Blindzellner</p>		<p>Der entsprechende Hinweis ist Bestandteil der Planung.</p> <p>Der Bodenschutz ist ebenfalls Bestandteil der Planung.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>		


Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 43 43-1	TÖB Stadtentsorgung Rostock GmbH	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 28.11.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>Rostock Brinkmannsdorf Wohngebiet „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Str.“ B-Plan Nr. 12.W.188 - TÖB Stellungnahme</p> <p>Sehr geehrte Frau Fritsche,</p> <p>wir nehmen Bezug auf Ihre o.g. Anfrage und können Ihnen heute mitteilen, dass die Stadtentsorgung Rostock GmbH keine Anlagen im bezeichneten Wohngebiet und im dargestellten Verlauf der Zufahrtsstraßen betreibt, die einen Leitungs- oder Kabelbestand erfordern würden.</p> <p>Aus Sicht der Straßenreinigung und der Abfallentsorgung bestehen nachfolgende Bedenken.</p> <p>In der eingereichten Planung wird beschrieben, das die Stellplätze für Abfallsammelbehälter der Mehrfamilienhäuser in den Tiefgaragen vorgesehen sind. Bitte planen Sie deshalb in geeigneten Bereichen Aufstellflächen, auf denen die Sammelbehälter zum jeweiligen Entsorgungstag für die Abfallentsorgung bereitgestellt werden.</p> <p>Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass der abgesperrte Bereich der Planstraße D – geplant als Havariestraße zwischen Planstraße C und Alte Molkerei - für Abfallsammel- und Straßenreinigungsfahrzeuge nicht befahrbar ist. Im Hinblick auf die Abfallentsorgung können die beiden betroffenen Einheiten der „WA3“ sicher einen der o.g. Bereitstellungsplätze nutzen. Reinigung und Winterdienst sind uns allerdings auf Grund der Sackgassenausbildung nicht möglich.</p> <p>Für die weitere Bebauungsplanung besteht aus Sicht der Straßenreinigung und der Abfallentsorgung bei Einhaltung aller relevanten rechtlichen und berufsgenossenschaftlichen Vorgaben keine Bedenken.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Stadtentsorgung Rostock GmbH</p> <div> Henning Möbius Geschäftsführer</div> <div> Birger Bludszweit Geschäftsführer</div>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt und die Planung geändert. Anstelle der Unterbringung in Tiefgaragen sollen die Mülltonnen in oberirdischen Müllhäusern untergebracht werden, die leicht von den öffentlichen Straßen zu erreichen sind. Dazu entfällt die Festsetzung, dass Nebengebäude zwischen den Planstraßen und Baugrenzen unzulässig sind.</p> <p>Für die WA 3 besteht die Möglichkeit zur Erschließung von den Planstraßen C und D. Die Havarietrasse wird außerdem für Abfallfahrzeuge, Straßenreinigung und Winterdienst belastbar ausgebaut und durch Umlegen der Poller befahrbar, so dass diese Aufgaben erfüllt werden können.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>		



Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 45 45-1	TÖB Stadtwerke Rostock AG	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ - Teilbereich 1</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für Ihre Anfrage. Sie erhalten Auskunft über folgende Leitungsbestände:</p> <ul style="list-style-type: none">• Stromnetz der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH• Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG• Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG• Informationskabelnetz der Stadtwerke Rostock AG• Straßenbeleuchtung des Amtes für Verkehrsanlagen Rostock• Unternehmensentwicklung der Stadtwerke Rostock AG <p>Die beigelegten Pläne/Kopien sind Eigentum der Stadtwerke Rostock AG bzw. der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH. Diese sind ohne vorherige schriftliche Einwilligung keinem Dritten zu überreichen oder zugänglich zu machen, ausgenommen zur dienstlichen Verwendung, soweit es die genannte Anfrage betrifft.</p> <p>In dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Leitungsbestände:</p> <ul style="list-style-type: none">• Lichtsignalanlagen des Amtes für Verkehrsanlagen Rostock• Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hansestadt Rostock <p>Hier sind keine technischen Anlagen in Rechtsträgerschaft der Stadtwerke Rostock AG, der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH, des Amtes für Verkehrsanlagen Rostock bzw. der Stadtverwaltung der Hansestadt Rostock vorhanden.</p> <p><u>Hinweis:</u> Das Vorhandensein technischer Anlagen anderer Rechtsträger schließen wir nicht aus.</p> <p>Tipp: Ab sofort können Sie auch unser Online-Planauskunftsportal für Ihre Anfragen zur Netzauskunft unter https://netzauskunft.swrag.de nutzen.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft</p> <p><i>n.v. Brandus</i> <i>J.A. Bad</i> Anlage</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>		

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

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 45 45-3	TÖB Stadtwerke Rostock AG	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>Errichtung einer Trafostation:</p> <p>Neben der südöstlichen Einfahrt zur Planstraße B ist im Grünstreifen zwischen Radweg und Bebauungsgrenze eine neue Trafostation mit den Maßen 6 m x 4 m (einschließlich Pflasterfläche um die Station) einzuordnen. Zeitgleich mit der Umverlegung der beiden Mittelspannungssysteme sind zwischen der Trafostation Kessiner Berg und der neuen Station zwei NS-Kabel als Querverbindung zu verlegen.</p> <p>Anmerkung zum Punkt 3.6.4 Elektroenergieversorgung:</p> <p>Versorgungsträger ist die Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH.</p> <p>Bitte beachten Sie:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Die unmaßstäbliche Lage der Anlagen sehen Sie in den beigegeführten Plänen.➤ Anlagen dürfen nicht unter-/überbaut werden und sind von Bepflanzungen, Anschüttungen oder ähnlichem freizuhalten.➤ Maßnahmen zur Baufreimachung gehen bei Erfordernis zu Lasten des Verursachers.➤ Gesetzliche Vorschriften (z. B. Landesbauordnung, Baugesetzbuch) und das geltende technische Regelwerk sind einzuhalten. <p>Mindestens 3 Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei den Stadtwerken Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.</p> <p>Haben Sie Fragen? Dann wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter Herr Halwas.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH</p> <p> </p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet. Da der genaue Standort der Trafostation noch nicht bekannt ist, wird von der Festsetzung einer Fläche im B-Plan abgesehen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Die Anregungen werden berücksichtigt.</p>		

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 45 45-4	TÖB Stadtwerke Rostock AG	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ - Teilbereich 1 unsere Reg.-Nr.: W 17_2515 unser Schreiben ist gültig bis zum 10.06.2018</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Im genannten Bereich befinden sich derzeit keine Versorgungsanlagen der Hauptabteilung Wärmenetz.</p> <p>Die zukünftige Versorgung mit Fernwärme wäre über eine dezentrale Versorgungsanlage möglich.</p> <p>Haben Sie Fragen? Dann wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter Herrn Geyer unter Telefon 0381 805-2320 oder Mobil 015112614200.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft</p> <div></div> <p>Anlage</p>		<p>Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Hansestadt Rostock. Daher soll das Gesamtgebiet energieeffizient durch ein Heizkraftwerk mit Biogasbetrieb versorgt werden. Der Standort wurde im weiteren Verfahrensverlauf abgestimmt und befindet sich im Bereich der WA 1. Der Standort wird in die Planzeichnung aufgenommen.</p> <p>Die Anregungen werden berücksichtigt.</p>		



Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 45 45-5	TÖB Stadtwerke Rostock AG	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ - Teilbereich 1 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zum Entwurf des oben genannten B-Planes nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><u>Punkt 3.6.6 Wärmeversorgung</u> In diesem Punkt wird festgelegt, dass die Wärmeversorgung in jedem Fall durch ein Block- heizkraftwerk mit „Biogasbetrieb“ zu erfolgen hat. Diese Festlegung stellt eine Beschränkung der Technologien zur Wärmeerzeugung dar. Diese Beschränkung erscheint nicht gesetzes- konform und ist durch eine Regelung zu ersetzen, die jede Technologie einer gesetzeskon- formen Wärmeerzeugung zulässt. Die Festlegung eines zentralen Erzeugungsstandortes ist erforderlich. Die Empfehlung des Einsatzes von Solarthermie-Anlagen bedarf ebenfalls der Ausweisung entsprechender Flächen im B-Plan.</p> <p><u>Punkt 3.6.7 Anlagen der Telekommunikation</u> Die Festlegung, dass die „Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation durch die Deut- sche Telekom AG und ggf. Kabelnetzbetreiber sichergestellt“ wird, ist aufzuheben. Die Be- reitstellung der Infrastruktur für die Datenübertragung muss für alle fachlich geeigneten Be- werber möglich gemacht werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft</p> <p></p> <p><small>Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft</small></p>		<p>Das Gesamtgebiet soll energieeffizient und umweltschonend durch ein Heizkraftwerk mit Biogasbetrieb versorgt werden. Die Verwendung von Biogas ist beabsichtigt (s. Begründung), aber nicht festgesetzt (s. Plan). Der Standort wurde im weiteren Ver- fahrensverlauf abgestimmt und befindet sich im Bereich der WA 1. Der Standort wird in die Planzeichnung aufgenommen. Für Solarthermieanlagen auf Dächern ist keine Flächenausweisung im B-Plan erfor- derlich.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>		

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 45 45-6	TÖB Stadtwerke Rostock AG	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ - Teilbereich 1 unsere Reg.-Nr.: G 17_2515 unser Schreiben ist gültig bis zum 10.06.2018</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen den vorgelegten Bebauungsplan bestehen seitens der Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock AG keine Einwände.</p> <p>Bei Bedarf für die Versorgung des angefragten Gebietes mit Erdgas ist der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung des Erschließungsträgers mit der Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock AG erforderlich.</p> <p>Die Erschließungskosten sind abhängig von der Art und dem Umfang der Erschließung.</p> <p>Bei Interesse bitten wir um Trassenfreihaltung in den Verkehrsflächen nach DIN 1998. Beachten Sie einen Mindestabstand von Baumpflanzungen und tief wurzelnden Gehölzen zu Versorgungsleitungen von 2,50 m. Empfehlenswert ist eine frühzeitige Abstimmung zwischen den Vertragspartnern in der Planungsphase.</p> <p>Im Bereich des angezeigten Planungsgebietes befinden sich Erdgasleitungen, die bei Gestaltung der Flächen zu berücksichtigen sind.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft</p> <p> </p> <p>Anlage</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Die vorhandenen Gasleitungen (Hausanschlussleitungen in Planstr. D und Leitung in öffentl. straßenparalleler Grünfläche) werden beachtet und im Rahmen der Erschließungsplanung bei Bedarf umverlegt.</p> <p>Die Anregungen werden berücksichtigt.</p>		

Anlage

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

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu-brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 45 45-8	TÖB Stadtwerke Rostock AG	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<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>Anlage</p> <p>i.A.E. Mohr i.A. Schmidt</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung beachtet.</p> <p>Die Anregungen werden berücksichtigt.</p>		

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 45 45-9	TÖB Stadtwerke Rostock AG	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ - Teilbereich 1 unsere Reg.-Nr.: LS 17_2515</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Wir gehen davon aus, dass die neu zu errichtende Beleuchtungsanlage in die Baulastträgerschaft des 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 Henoch (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 Beleuchtungsanlagen auf öffentlichen Flächen gehen an die Stadt über.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Die Anregungen werden berücksichtigt.</p>		

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

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft				Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen					
Lfd. Nr. 48 48-1		TÖB Warnow- Wasser- und Abwasserverband		Postausgang	Schreiben vom Posteingang 22.12.2017
Bedenken und Anregungen			Behandlung		
B-Plan 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ – Teilbereich 1 Stellungnahme des WWAV im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange					
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu dem o. g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht des WWAV keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.</p> <p>Innerhalb des B-Plangebietes befinden sich öffentliche Einrichtungen und Anlagen des WWAV. Diese sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut werden. Zu Gunsten des WWAV sind Leitungsrechte festzusetzen.</p> <p>Im Übrigen verweisen wir auf die Stellungnahme unserer Betreiberfirma, EURAWASSER Nord GmbH, vom 13.12.2017.</p> <p>Für Ihre Rückfragen zu der Thematik stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <div> Katja Gädke</div> <div> i. A. Stefan Bräunlich</div> <p>Kopie: EWN</p>			<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p> <p>Der Leitungsbestand wurde entsprechend gesichert. Weiter Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung. Die Stellungnahme der EURAWASSER wurde beachtet.</p> <p>Die Anregungen werden berücksichtigt.</p>		

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

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

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

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

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft				Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 1 1-3	Bürger	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 12.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>als Parkanlage erhalten werden kann. Auch im südlichen Bereich des Grünwalls kann, genauso wie im – geplant - zu erhaltenden östlichen Teil, aufgrund der Umwidmung in eine städtische Parkanlage ohne 30m Abstandsfläche gebaut werden. Damit entfallen lediglich die geplanten 5 Doppelhäuser. Eine Begründung, warum das nicht umgesetzt werden kann, ist bisher nicht erfolgt.</p> <p>Der Entwurf des neuen Flächennutzungsplans sieht für diesen Bereich lediglich 250 WE vor. Die derzeitigen Planungen übersteigen diese Zahl auch ohne die 5WE somit auch dann immer noch erheblich.</p> <p>4. Die Teilung der Gesamtüberplanung der bisher als Gewerbegebiet beplanten Fläche in zwei Teilbereiche ist nicht sachgerecht und führt im Ergebnis zu rechtswidrigen Planungen.</p> <p>Mit der Planung des Wohngebietes auf dem Gelände der „Alten Molkerei“ sind zudem weitere Belastungen für die Bewohner Kassebohms sowohl im bebauten als auch zu bebauenden Gebiet vorherzusehen. Die infrastrukturellen Gegebenheiten (öffentlicher Nahverkehr, Schulstandorte, Verkehrssituation) sind aus unserer Sicht nicht ausreichend für die avisierten Einwohnerzahlen und können nur im Rahmen einer Gesamtplanung ausreichend berücksichtigt werden.</p> <p>Ohne den Bau der sog. Südtangente wird sich das allmorgendliche Verkehrschaos weiter verschlimmern. Schon jetzt sind Fahrtzeiten von 45 min für die ca. 2,5 km in die Innenstadt an der Tagesordnung. Der öffentliche Nahverkehr braucht genauso lange, auch der Bus steht im Stau. Einen durchgängigen Radweg gibt es nicht.</p> <p>Warum wird nicht als Entlastung zumindest eine Fußgänger- und Radfahrerbrücke über die Warnow neben der vorhandenen Bahnbrücke als Verbindung zum Wohngebiet ehemaliger Güterbahnhof errichtet?</p> <p>5. Die Planung berücksichtigt nicht ausreichend die Belange der geschützten Tierarten, insbesondere den besonders zu schützenden Arten der Fledermaus, Verstoß gegen § 44 BNatSchG</p> <p>Sofern Baugebiete entstehen, ist davon auszugehen, dass bestehender Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten vernichtet wird. Es ist deshalb umso wichtiger, gewachsenen Baumbestand als Puffer zwischen dem bestehenden und neu zu bebauenden Gebiet zu belassen. Der Grünwall dient im konkreten Sachverhalt u.a. Rehen, Fledermäusen, Füchsen, anderen Kleinsäugetern, verschiedenen Vogelarten, Insekten und Kriechtieren als Lebensraum. Auch die Fledermaus hat letztlich mehr von einer Waldfläche, als lediglich einer Flugschneise zwischen Bauwerken.</p> <p>Aktuell wurde mit hohem finanziellem Aufwand ein Winterquartier für Fledermäuse direkt angrenzend an den vorhandenen Grünwall errichtet. Des Weiteren werden die zahlreichen Nistkästen an den Bäumen auf dem Grünwall durch die verschiedenen Tierarten genutzt. Was nutzt der Fledermaus ein Quartier ohne Nahrungs-, Jagd- und Lebensraum?!</p> <p>6. Die Schallschuttimmissionen wurden nicht ausreichend berücksichtigt</p> <p>Der vorhandene Lärmschutzwall dient entgegen der Annahme der Planungsbegründung nicht nur dem Schutz vor Beeinträchtigungen durch die Molkerei, sondern auch vor sonstigen Geräuschbelastungen, wie z.B. Straßenlärm.</p>		<p>s. o.g. städtebauliche Gründe</p> <p>Die gegenwärtig angedachte Wohnungsanzahl liegt bei etwa 400 + ggf. studentisches Wohnen. Die exakte Zahl wird erst mit der konkreten Umsetzung genannt werden können.</p> <p>4.</p> <p>Der südliche Teilbereich weist keine anderen Planinhalte aus als in der Ursprungs-Gesamtplanung. Die Bereitstellung von Wohnraum ist ein dringendes und existentielles Anliegen der Stadt. Wenn dafür Bereiche vorgezogen werden können, unter Berücksichtigung aller erforderlichen Belange, ist dies durchaus legitim.</p> <p>Die infrastrukturellen Gegebenheiten sind für das vorliegende Wohngebiet ausreichend. Eine neue Kindertagesstätte, ein Spielplatz für die Altersklasse 7-13 Jahre sowie Rad- und Fußwegeverbindungen sind Bestandteil der Planung. Darüber hinaus sollen alternative Verkehrsmittel (e-Mobilität, Carsharing usw.) durch den Erschließungsträger gefördert werden.</p> <p>Nach den Angaben des Amtes für Schule und Sport sind im Plangebiet keine neuen Schulstandorte erforderlich. Erforderliche Planungen sind bei weiteren Maßnahmen in Brinkmannsdorf zu ermitteln.</p> <p>Gemäß Amt für Verkehrsanlagen gilt das Plangebiet entsprechend Nahverkehrsplan Mittleres Mecklenburg/Rostock als erschlossen. Der Stadt ist allerdings an einem Ausbau des ÖPNV im Plangebiet entsprechend dem Mobilitätsplan Zukunft gelegen ist. Dazu sind Maßnahmen außerhalb des B-Plan-Verfahrens erforderlich.</p> <p>Eine Berücksichtigung der Südtangente ist im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht möglich. Die Verbindungsachse Neubrandenburger Straße – Tessiner Straße ist im Flächennutzungsplan vorgesehen. Über deren Realisierungsmöglichkeiten kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Aussage getroffen werden. Konkretere Planungen dazu liegen noch nicht vor.</p> <p>5.</p> <p>Der Einwand ist unzutreffend. Sämtliche artenschutzrechtlichen Belange wurden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag bearbeitet und mit den zuständigen Ämtern</p>		

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft				Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen					
Lfd. Nr. 1 1-4		Bürger		Postausgang	Schreiben vom Posteingang 12.12.2017
Bedenken und Anregungen			Behandlung		
<p>Ausweislich der Schallimmissionsprognose vom 27.06.2016, S. 21 werden in der Nachtzeit für das gesamte Planungsgebiet die Orientierungswerte überschritten. Insoweit hat der Lärmschutzwall für die angrenzende Wohnbebauung weiterhin eine wichtige Funktion, insbesondere bei den häufig vorherrschenden Westwinden. Auch aus diesem Grund muss der vorhandene Grünwall erhalten bleiben.</p> <p>Abschließend möchte ich nochmal klarstellen, dass ich nicht grundsätzlich gegen die Bebauung des Gebietes bin. In der nunmehr vorliegenden Entwurfsplanung wird aber das neue Wohngebiet rücksichtslos ohne Einbindung in die vorhandene Umgebung geplant. Deshalb bitte ich, den derzeitigen Bebauungsplanentwurf dahingehend zu überarbeiten, so dass der vorhandene Grünwall vollständig als innerstädtische Parkanlage erhalten bleibt.</p> <p>Die Übergänge zum vorhandenen Wohngebiet Kassebohm können durch wasserfeste Wege über den Wall, oder durch geringfügige Unterbrechungen des Walls realisiert werden. Dies wäre sowohl städtebaulich als auch im Hinblick auf das landschaftliche Bild die bessere Variante. Letztlich würden damit auch die Planungsrichtlinien der Stadt Rostock umgesetzt und dem Wunsch mehrerer hundert Anwohner entsprochen.</p> <p>Wozu hat die Stadt Planungsrichtlinien, wenn sie bei Planungen nicht berücksichtigt werden? Warum werden Bäume weiterhin ohne Rücksicht auf Mensch und Tier geopfert? Was nutzt ein großer Workshop im Rathaus zur Bürgerbeteiligung, wenn diese letztlich nicht stattfindet und bei der Planung unberücksichtigt bleibt?</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>			<p>abgestimmt. Es werden außerordentlich viele Ersatzmaßnahmen realisiert (Fledermauswinterquartier, großes Eidechsenbiotop, Brut- und Fledermauskästen, Fledermauskorridor usw.).</p> <p>6. Gemäß Lärmschutzgutachten ist eine unzulässige Lärmbelastung für die 2. Reihe nicht mehr gegeben. Die vorhandene Bebauung in Kassebohm wird durch den westlichen Lärmschutzwall geschützt. Dieser wird in nördliche Richtung verlängert. Die mögliche Entfernung von vorhandenen Wohngebäuden zur Lärmquelle Straße beträgt damit mind. ca. 140 m. Hinzu kommt die abschirmende Wirkung durch die künftige Bebauung. Die vorhandene Bebauung ist daher nach wie vor ausreichend vor Straßenverkehrslärm geschützt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzliche Ablehnung der Neubebauung besteht. Aus Sicht der Stadt wurde gerade unter besonderer Berücksichtigung des Umfeldes geplant, s. o.g. Ausführungen. Um mögliche Bedenken Kassebohmer Einwohner jedoch angemessen zu berücksichtigen und um auf eine gute Nachbarschaft abzielen, wird als zusätzliche Maßnahme anstelle des Walls eine 10m breite öffentliche Grünfläche im Böschungsbe- reich zwischen dem neuen und dem alten Wohngebiet angelegt, so dass sich eine begrünte, visuelle Untergliederung ergibt.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>		

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

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

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

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

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 2 2-4	Bürger	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 13.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>deshalb umso wichtiger, gewachsenen Baumbestand als Puffer zwischen dem bestehenden und neu zu bebauenden Gebiet zu belassen. Der Grünwall dient im konkreten Sachverhalt u.a. Rehen, Fledermäusen, Füchsen, anderen Kleinsäugetern, verschiedenen Vogelarten, Insekten und Kriechtieren als Lebensraum. Auch die Fledermaus hat letztlich mehr von einer Waldfläche, als lediglich einer Flugschneise zwischen Bauwerken.</p> <p>Aktuell wurde mit hohem finanziellem Aufwand ein Winterquartier für Fledermäuse direkt angrenzend an den vorhandenen Grünwall errichtet. Des Weiteren werden die zahlreichen Nistkästen an den Bäumen auf dem Grünwall durch die verschiedenen Tierarten genutzt. Was nutzt der Fledermaus ein Quartier ohne Nahrungs-, Jagd- und Lebensraum?!</p> <p>6. Die Schallschuttimmissionen wurden nicht ausreichend berücksichtigt</p> <p>Der vorhandene Lärmschutzwall dient entgegen der Annahme der Planungsbegründung nicht nur dem Schutz vor Beeinträchtigungen durch die Molkerei, sondern auch vor sonstigen Geräuschbelästigungen, wie z.B. Straßenlärm. Ausweislich der Schallimmissionsprognose vom 27.06.2016, S. 21 werden in der Nachtzeit für das gesamte Planungsgebiet die Orientierungswerte überschritten. Insoweit hat der Lärmschutzwall für die angrenzende Wohnbebauung weiterhin eine wichtige Funktion, insbesondere bei den häufig vorherrschenden Westwinden. Auch aus diesem Grund muss der vorhandene Grünwall erhalten bleiben.</p> <p>Abschließend möchten wir nochmal klarstellen, dass wir nicht grundsätzlich gegen die Bebauung des Gebietes sind. In der nunmehr vorliegenden Entwurfsplanung wird aber das neue Wohngebiet rücksichtslos ohne Einbindung in die vorhandene Umgebung geplant.</p> <p>Deshalb bitten wir, den derzeitigen Bebauungsplanentwurf dahingehend zu überarbeiten, so dass der vorhandene Grünwall vollständig als innerstädtische Parkanlage erhalten bleibt.</p> <p>Die Übergänge zum vorhandenen Wohngebiet Kassebohm können durch wasserfeste Wege über den Wall, oder durch geringfügige Unterbrechungen des Walls realisiert werden. Dies wäre sowohl städtebaulich als auch im Hinblick auf das landschaftliche Bild die bessere Variante. Letztlich würden damit auch die Planungsrichtlinien der Stadt Rostock umgesetzt und dem Willen mehrerer hundert Anwohner entsprochen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p>5. Der Einwand ist unzutreffend. Sämtliche artenschutzrechtlichen Belange wurden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag bearbeitet und mit den zuständigen Ämtern abgestimmt. Es werden außerordentlich viele Ersatzmaßnahmen realisiert (Fledermauswinterquartier, großes Eidechsenbiotop, Brut- und Fledermauskästen, Fledermauskorridor usw.).</p> <p>6. Gemäß Lärmschutzgutachten ist eine unzulässige Lärmbelastung für die 2. Reihe nicht mehr gegeben. Die vorhandene Bebauung in Kassebohm wird durch den westlichen Lärmschutzwall geschützt. Dieser wird in nördliche Richtung verlängert. Die mögliche Entfernung von vorhandenen Wohngebäuden zur Lärmquelle Straße beträgt damit mind. ca. 140 m. Hinzu kommt die abschirmende Wirkung durch die künftige Bebauung. Die vorhandene Bebauung ist daher nach wie vor ausreichend vor Straßenverkehrslärm geschützt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzliche Ablehnung der Neubebauung besteht. Aus Sicht der Stadt wurde gerade unter besonderer Berücksichtigung des Umfeldes geplant, s. o.g. Ausführungen. Um mögliche Bedenken Kassebohmer Einwohner jedoch angemessen zu berücksichtigen und um auf eine gute Nachbarschaft abzielen, wird als zusätzliche Maßnahme anstelle des Walls eine 10m breite öffentliche Grünfläche im Böschungsbe- reich zwischen dem neuen und dem alten Wohngebiet angelegt, so dass sich eine begrünte, visuelle Untergliederung ergibt.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>		

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

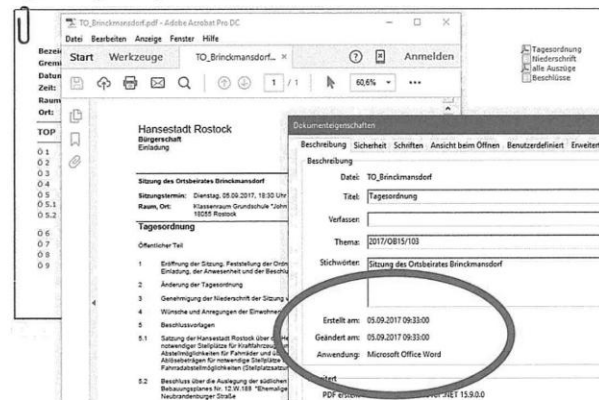
Behandlung der Bedenken und Anregungen

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

Bedenken und Anregungen

Behandlung

Tagesordnung - Sitzung des Ortsbeirates Brinckmansdorf



- Der Städtische Anzeiger wird nicht allen Haushalten zugestellt, da er in einem Werbeanzeiger, dem „Ostsee Anzeiger“, drinsteckt und nur die Haushalte diesen Anzeiger erhalten können, die keinen Aufkleber „Bitte keine Werbung“ auf dem Briefkasten stehen haben. Somit wurden nicht alle Haushalte über die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfs im Städtischen Anzeiger informiert.
- Ein Beitrag aus der Ostsee-Zeitung vom 16.03.2017 ließ vermuten, dass der südlich bewaldete Erdwall entfallen soll. In der Ortsbeiratssitzung Brinckmansdorf vom 01.09.2015 hieß es noch: „Grünstreifen und Erdwall in Richtung Waldgebiet und Wohngebiet Kassebohm bleibt bestehen“.

Auszug aus dem

Protokoll:

Herr Scheube macht Ausführungen zum Inhalt des geplanten Bebauungsplanes.

- mehrgeschossige Wohn- und Gewerbebebauung
 - Grünstreifen und Erdwall in Richtung Waldgebiet und Wohngebiet Kassebohm bleibt bestehen
 - Gewerbe soll in Richtung der Bahn angeordnet werden (Lärm- und Emissionsschutz)
 - zwischen im Mischgebiet soll „stilles Gewerbe“ angesiedelt werden
 - Änderung sind noch möglich, wenn B-Plan ausliegt
 - Schaffung von alternativen Wohnformen (z. B. altersgerechtes Wohnen)
 - Zeitfenster beträgt ca. 2 Jahre (Aufstellung, Auslegung B-Plan, etc.)
 - Baubeginn frühestens 2017
- Die Vorgehensweise, dass ein Mitglied des Ortsbeirates gegenüber einem Anwohner bereits vor der Ortsbeiratssitzung Brinckmansdorf am 05.09.2017 und somit vor der Abstimmung verkündet hat: „Der südliche Grünwall kommt weg, die goldenen Zeiten sind vorbei“, kann von uns nicht nachvollzogen werden. Auf eine Nachfrage unsererseits bezüglich des Erhalts des Grünwalls antwortete Herr Scheube in einer E-Mail vom 09.06.2017 noch folgendermaßen: „... der Fortbestand des Walls und der Bäume für wichtig erachtet und wird Bestand des zu bearbeitenden B-Planes sein. Bevor der B-Plan zur Auslegung kommt, was im Herbst erwartet wird, haben wir diesen im Ortsbeirat zur Beratung und werden u.a. darauf achten.“ Folglich fühlen wir uns von dem Ortsbeirat Brinckmansdorf

Der städtische Anzeiger ist das offizielle Mitteilungsblatt der Stadt. Dieses liegt u.a. auch in den Verwaltungen aus und wird im Internet veröffentlicht.

Die Bürger haben sich selbständig über entsprechende Bekanntmachungen zu informieren.

Die Ostseezeitung ist nicht das Bekanntmachungsorgan der Stadt.

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

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

Behandlung der Bedenken und Anregungen

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

Bedenken und Anregungen

Behandlung

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



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

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

Der Lärmschutzwall wurde als lineare technische Anlage errichtet und entspricht keinem besonders wertvollen landschaftlichen Element.

Stattdessen wird eine neue begrünte Fußwegeverbindung zwischen dem alten und dem neuen Wohngebiet hergestellt.

Es ist nicht nachvollziehbar, wieso das Wallstück im Norden einen Windschutz vor Westwinden bilden soll. Dazu dient der Lärmschutzwall im Westen.

Eine Bebauung „nur im südlichen Teil“ kann nicht nachvollzogen werden.

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

Der vorhandene Baumbestand wird durch entsprechenden Waldersatz ausgeglichen.

Eine starke Durchgrünung des Gebietes ist gewährleistet.

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

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

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

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 4 4-1	Bürger	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 14.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>Bebauungsplan Nr. 12.WA.188 der Hansestadt Rostock "Ehemalige Molkerei" Teilbereich 1 hier: Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum Entwurf vom 14.07.2017</p> <p>Sehr geehrte Frau Schabehorn,</p> <p>als Bauherr im Bereich des o.g. B-Planes haben wir folgende Anmerkungen mit der Bitte um Berücksichtigung:</p> <ul style="list-style-type: none">Die konkrete Flächenermittlung der geplanten, viergeschossigen Gebäude laut Wettbewerbsentwurf in den WA 1 hat ergeben, dass die GRZ eingehalten, die zu-lässige GFZ von 1,2 nach § 17 BauNVO für WA-Gebiete jedoch überschritten wird. Wir bitten, dies künftig in den Festsetzungen zu berücksichtigen.Feuerwehraufstellflächen sind ebenfalls bei der GRZ zu berücksichtigen.im Plangebiet sind aufgrund der Höhenunterschiede Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich. Diese sollen nicht auf die zulässige GRZ angerechnet werden. <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p>Die Einwände der planenden Architekten bzw. des Bauherrn werden berücksichtigt. Dabei wird bei der verbleibenden GRZ von 0,4 die benötigte bzw. mögliche GFZ (Geschossflächenzahl) in den WA1 gemäß der möglichen, 4-geschossigen Bauweise auf 1,5 und in den WA 4 auf 1,3 festgesetzt und in den Teil B-Text mit aufgenommen. In der Begründung wird die beabsichtigte Überschreitung gemäß § 17 (2) BauNVO begründet. Die Planung soll, wie im Wettbewerbsentwurf vorgesehen, mit Anteilen städtischer Verdichtung umgesetzt werden. Eine höhere Verdichtung ist in den genannten Bereichen daher seitens der Stadt gewünscht – sie dient u.a. auch dem Schallschutz der dahinter liegenden Bebauung - und wird durch die großzügig angelegten Grünflächen und die Vermeidung zu großer Stellplatzflächen durch den Bau von Tiefgaragen ausgeglichen.</p> <p>Die Anregung zu den Feuerwehraufstellflächen wird ebenfalls dahingehend berücksichtigt, als dass diese nicht in die GRZ-Berechnung einfließen sollen. Dazu sind die Feuerwehraufstellflächen in Schotterrasen auszuführen und nicht durch Pflaster o.ä. zu versiegeln.</p> <p>Zu den Abgrabungen und Aufschüttungen in dem z.T. stark abfallenden Gelände wird ebenfalls eine textliche Festsetzung aufgenommen, dass diese nicht auf die GRZ anzurechnen sind. Außerdem sind die Abstandsflächen auf das neu hergestellte Geländeniveau zu beziehen. Die zulässige Gebäudehöhe im WA 1 wird in diesem Zusammenhang von 14,0 auf 14,5 m geändert. Ebenfalls werden die Festsetzungen für die Tiefgaragen angepasst, da diese aufgrund des abfallenden Geländes nicht an jeder Stelle komplett unterirdisch realisiert werden können, sondern z.T. aus der Erde herausragen (und dann zu begrünen sind). Darüber hinaus wird für das lagemäßig nun feststehende Heizhaus eine Festsetzung aufgenommen, dass der Schornstein des Heizhauses ist bei der Berechnung der Abstandsflächen nicht zu berücksichtigen ist.</p> <p>Die Anregungen werden berücksichtigt.</p>		

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 9 9-1	Bürger	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 15.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>Sehr geehrter Herr Müller,</p> <p>im Namen der Bürgerinitiative „Rettet den Grünwall“ wende ich mich mit der Bitte an Sie, die Planung des neu zu bebauenden Geländes auf dem Gebiet der „Alten Molkerei“ dahingehend zu überdenken, dass der bestehende Wald erhalten wird. Unsere Bedenken, Einwände und rechtlichen Positionen haben wir Ihnen im bisherigen Schriftverkehr dargelegt bzw. sind Ihnen durch die aktuell formulierten Einwände der Bürgerinnen und Bürger aus Kassebohm bekannt.</p> <p>In der Anlage übersende ich Ihnen die Kopie unserer Unterschriftenlisten, als Ausdruck des Protestes vieler Kassebohmer gegen die bisherigen Planungen.</p> <p>Wir als Bürgerinitiative stehen nicht „gegen etwas“, sondern wir plädieren für die Bebauung des Geländes „Alte Molkerei“ unter Berücksichtigung und Erhalt der bestehenden Waldflächen.</p> <p>Einem persönlichen Gespräch stehen wir offen gegenüber und hoffen auf einen baldigen Dialog.</p> <p>Wir wünschen Ihnen eine besinnliche Weihnachtszeit.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p>Der Grünwall wurde als Lärmschutzwall ausschließlich zum Betrieb der Molkerei erforderlich. Aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen ist es sinnvoll und wünschenswert, dass das neue Baugebiet eine Verbindung zum Wohngebiet Kassebohm erhält und nicht durch eine Barriere separiert wird. Ein Anspruch auf den Erhalt einer Anlage auf einem Nachbargrundstück besteht nicht.</p> <p>Eine Verschlechterung der Wohnsituation ergibt sich dadurch nicht. Durch die Fußwegeverbindungen in nördliche Richtung wird die Anbindung des Wohngebietes verbessert. Lärmbelastungen durch die Molkerei und den damit verbundenen Lkw-Verkehr entfallen künftig. Die Grundstücksbewertung ist positiver einzuschätzen als mit einem benachbarten Gewerbegebiet.</p> <p>Die landschaftsplanerischen Belange und die des Natur- und Artenschutzes wurden außerordentlich ausführlich im Planverfahren berücksichtigt und durch umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Gleichzeitig wird der städtebauliche Missstand der Gewerbebrachflächen beseitigt. Der vorhandene Baumbestand wird durch entsprechenden Waldersatz ausgeglichen.</p> <p>Um mögliche Bedenken Kassebohmer Einwohner jedoch angemessen zu berücksichtigen und um auf eine gute Nachbarschaft abzu zielen, wird als zusätzliche Maßnahme anstelle des Walls eine 10m breite öffentliche Grünfläche im Böschungsbereich zwischen dem neuen und dem alten Wohngebiet angelegt, so dass sich eine begrünte, visuelle Untergliederung ergibt.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>		

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 9 9-2	Bürger	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 15.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p style="text-align: center;">Bürgerinitiative „Rettet den Grünwall“</p> <p>Auszüge offener Brief (vollständige Fassung wurde ausgehändigt)</p> <p>...die Anwohner von Brinckmansdorf, Ortsteil Kassebohm, protestieren auf das Schärfste gegen die geplante Entfernung des Grünwalls und die damit einhergehende Rodung des Baumbestandes zwischen dem bestehenden Wohngebiet und dem neu zu bebauenden Gebiet auf dem Gelände der ehemaligen Molkerei.</p> <p>Gemäß § 1 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Entfernung des Walls mit seiner vielfältigen Flora und Fauna, insbesondere mit seinem umfangreichen Baumbestand, ist ein Eingriff in die Natur im Wohngebiet des Ortsteils Kassebohm und entspricht nicht den gesetzlich festgeschriebenen Vorgaben.</p> <p>Der Grünwall hat wesentlichen Einfluss auf das Wohlfühlklima der Bewohner. Städtisches Flair gepaart mit ländlichem Charme machen diesen Teil Rostocks zu einem einmaligen Wohngebiet. Jedem Einzelnen von uns sind die aktuellen Diskussionen um die Feinstaub- und Lärmbelastung, insbesondere in Großstädten präsent und sollten unserer Auffassung nach Berücksichtigung bei der Erstellung von entsprechenden Bebauungsplänen finden. „Jeder Baum zählt!“</p> <p>Mit meiner Unterschrift stimme ich gegen den derzeit vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Kassebohm „Ehemalige Molkerei“ und damit für den Erhalt des Grünwalls mit seinem Baumbestand, im Interesse der hier lebenden Rostocker Bürger und unter nachhaltiger ökologischer Verantwortung.</p>		<p>Der Grünwall wurde als Lärmschutzwall ausschließlich zum Betrieb der Molkerei erforderlich. Aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen ist es sinnvoll und wünschenswert, dass das neue Baugebiet eine Verbindung zum Wohngebiet Kassebohm erhält und nicht durch eine Barriere separiert wird. Ein Anspruch auf den Erhalt einer Anlage auf einem Nachbargrundstück besteht nicht. Eine Verschlechterung der Wohnsituation ergibt sich dadurch nicht. Durch die Fußwegeverbindungen in nördliche Richtung wird die Anbindung des Wohngebietes verbessert. Feinstaub- und Lärmbelastungen durch die ehemaligen die Molkereien und den damit verbundenen Lkw-Verkehr entfallen künftig. Die Grundstücksbewertung ist positiver einzuschätzen als mit einem benachbarten Gewerbegebiet.</p> <p>Die landschaftsplanerischen Belange und die des Natur- und Artenschutzes wurden außerordentlich ausführlich im Planverfahren berücksichtigt und durch umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Gleichzeitig wird der städtebauliche Missstand der Gewerbebrachflächen beseitigt. Der vorhandene Baumbestand wird durch entsprechenden Waldersatz ausgeglichen.</p> <p>Alle gesetzlichen Vorgaben werden eingehalten.</p> <p>Um mögliche Bedenken Kassebohmer Einwohner jedoch angemessen zu berücksichtigen und um auf eine gute Nachbarschaft abzielen, wird als zusätzliche Maßnahme anstelle des Walls eine 10m breite öffentliche Grünfläche im Böschungsbereich zwischen dem neuen und dem alten Wohngebiet angelegt, so dass sich eine begrünte, visuelle Untergliederung ergibt.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>		

Meil A - Planzeichnung
M 1:1000

PLANUNG:
SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSTADT ROSTOCK
über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188
„Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“
Teilbereich 2

BESTAND dazu:
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK
über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188
„Gewerbegebiet Kassebohm“
(nördlicher Teil des aus 29.02.2002
rechtskräftigen Bebauungsplanes)

Nutzungsschablonen

WA 1	II + - III +
GRZ 0,4	o
GH 14,5	DN - 5°
GFZ 1,5	

WA 2	II - II +
GRZ 0,4	o
GH 11,0	

WA 3	II
GRZ 0,4	o
GH 9,0	ED

WA 4	II - III
GRZ 0,4	o
GH 11,0	GFZ 1,3

WA 5	II
GRZ 0,3	o
GH 9,0	ED

WA 6	II
GRZ 0,3	o
GH 9,0	ED

[illegible][illegible]

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2434), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 30.09.2017 (BGBl. I S. 2193) sowie nach Landesabordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauV-MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Okt. 2015 (GBl. MV S. 543), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 30.09.2017 (BGBl. I S. 2193), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkelei, Neubrandenburger Straße“, Teilbereich 1, gelegen in Brinnowendorf, begrenzt im Norden durch die nördliche Grundbesitzgrenze der alten Molkelei, im Osten durch die Grün- und Baufurche westlich des Heinrich-Vogeler-Weges, im Süden durch die südliche Grundbesitzgrenze der neuen Molkelei und im Westen durch die Neubrandenburger Straße (L. 39), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dazu erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkelei, Neubrandenburger Straße“ wurde aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 09.09.2015 aufgestellt. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im „Städtischen Anzeiger - Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock“ - am (Ortsblatt bekannt gemacht worden).

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist am 02.06.2015 durchgeführt worden.

3. Das für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Siegel ist gemäß § 17 LRO besiegelt worden.

4. Die Bürgerschaft hat am 11.10.2017 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12.W.188 - Teilbereich 1 - mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften genehmigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12.W.188 - Teilbereich 1 - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 15.11.2017 bis zum 15.12.2017 während der Dien- und Öffnungszeiten nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauG öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist abgegeben werden können und dass nicht festgesetzte Stellungnahmen während der Begründungsfrist über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 (Teilbereich 1) übergeben werden können, im „Städtischen Anzeiger - Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock“ - am (Ortsblatt bekannt gemacht worden).

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich die Bebauungspläne der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der öffentlichen Auslegung informiert und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauG Abgabe einer Stellungnahme vorlegen.

7. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt beschworen.

Rostock, das i.V.m. -Amtes Im Auftrag

8. Die Bürgerschaft hat die insgesamt vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Zeit vom der Bürgerschaft vom Das Ergebnis ist beinhaltet worden.

9. Der Bebauungsplan Nr. 12.W.188 - Teilbereich 1 - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften dazu haben am der Bürgerschaft vom Das Ergebnis ist beinhaltet worden.

Rostock, (Siegelabdruck) Amt für das Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 - Teilbereich 1 - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dazu werden hiermit aufgestellt:

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

11. Der Bebauungsplan Nr. 12.W.188 - Teilbereich 1 - sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sind auf Dauer während der Dienststunden von jedem einzelnen eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im „Städtischen Anzeiger - Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock“ - am (Ortsblatt bekannt gemacht worden). In der Bekanntmachung ist auf die Gegenwärtigkeit der Verlesung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 21a Abs. 2 BauG) und weiter auf Abfragen und Erdochen von Entschieden (Bauordnungsverfahren) (§ 44 Abs. 2 BauG) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Rostock, (Siegelabdruck) Amt für das Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Übersichtspln 2018WB07354

WALDEUST

Teilbereich 2

Teilbereich 1

Teilbereich 1

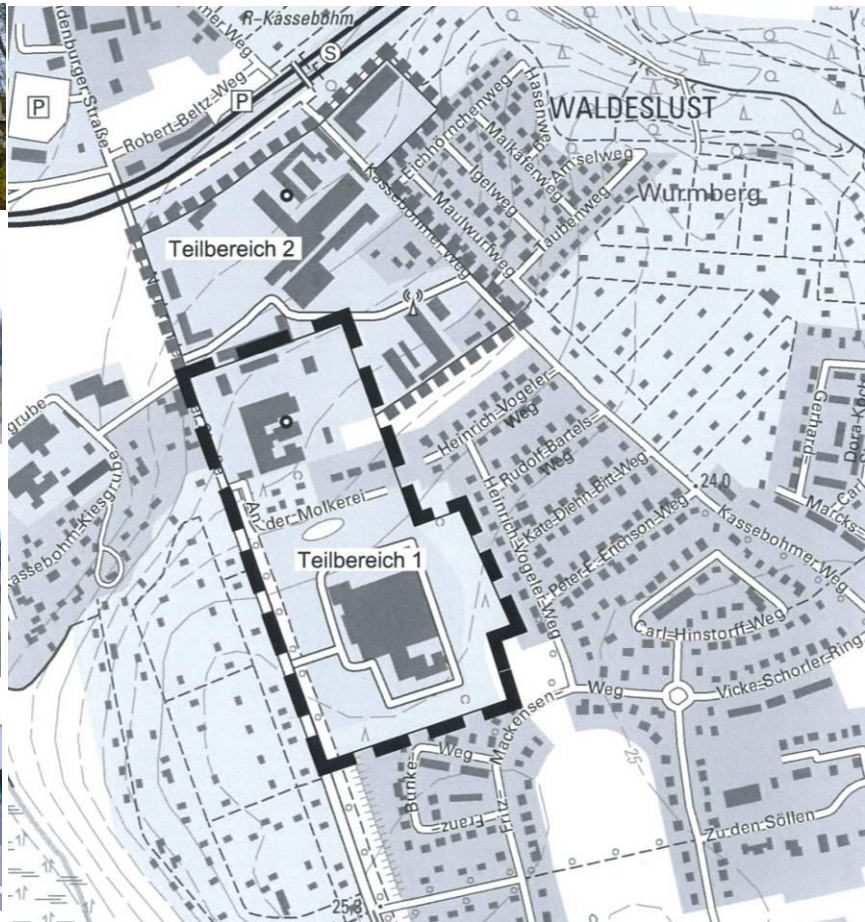
SAZUNG DER HANSE- UND UMGEBUNGSKRATSTADT ROSTOCK

über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkelei, Neubrandenburger Straße“

- Teilbereich 1 -

Grafik: Auszug des Vorgesamtplan der G 060504 vom 08/2011

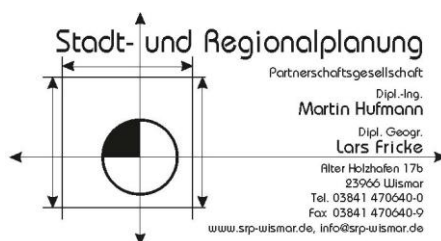
gegrenzt im Brinnowendorf, begrenzt im Norden durch die nördliche Grundbesitzgrenze der alten Molkelei, im Osten durch die Grün- und Baufurche westlich des Heinrich-Vogeler-Weges, im Süden durch die südliche Grundbesitzgrenze der neuen Molkelei und im Westen durch die Neubrandenburger Straße (L. 39), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dazu erlassen:



Inhalt	Seite
1. PLANUNGSANLASS	4
1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	4
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Teilbereiche	5
1.3 Planverfahren, ergänzende Untersuchungen	7
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN	10
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen/Vorgaben übergeordneter Planungen	10
2.2 Angaben zum Bestand	12
2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	12
2.2.2 Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	14
2.2.3 Eigentumsverhältnisse	15
3. PLANUNGSINHALTE	15
3.1 Städtebauliches Konzept und Art der baulichen Nutzung	15
3.2 Sonstige Nutzungsarten von Flächen	17
3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	18
3.4 Verkehrserschließung	20
3.5 Immissionsschutz	22
3.6 Technische Infrastruktur	23
3.6.1 Wasserversorgung	23
3.6.2 Löschwasser/Brandschutz	24
3.6.3 Abwasserableitung	24
3.6.4 Elektroenergieversorgung	25
3.6.5 Straßenbeleuchtung	25
3.6.6 Wärmeversorgung	25
3.6.7 Anlagen der Telekommunikation	26
3.6.8 Müllentsorgung/Abfallwirtschaft/Altlasten	26
3.7 Aufschüttungen und Abgrabungen	26
3.8 Übernahme von Rechtsvorschriften	27
3.8.1 Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung	27
3.8.2 Naturschutzrechtliche Festsetzungen	28
3.9 Kennzeichnungen/nachrichtliche Übernahmen	28
4. UMWELTBELANGE	28
4.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB	28
4.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	29
4.3 Wirkfaktoren des Vorhabens	30
4.4 Bestandserfassung und Prüfung der zu erwartenden erheblichen Umweltbelange	30
4.4.1 Biotope	30
4.4.2 Fauna	33
4.4.3 Schutzgebiete und Naturschutzobjekte	35
4.4.4 Wasser	38
4.4.5 Klima/Luft	39
4.4.6 Mensch einschließlich Landschaftsbild	40

Inhalt	Seite
4.5 Planwirkungen	41
4.6 Grünordernische Festsetzungen	41
4.7 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	44
5. SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	46
6. FLÄCHENBILANZ	48
7. SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	48
7.1 Bodenordnende Maßnahmen	48
7.2 Verträge	48
7.3 Kosten und Finanzierung	49
8. DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	49

Planverfasser:



1. Planungsanlass

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Mit dem Teilbereich 1 des Bebauungsplanes Nr. 12.W.188 wird das Planungsziel verfolgt, die ehemaligen Standorte der alten und der neuen Molkerei an der Neu-brandenburger Straße für Wohnzwecke zu überplanen.

Die alte Molkerei, die nach der Nutzungsaufgabe einen städtebaulichen Missstand darstellte, wurde bereits abgerissen. Für die neue Molkerei, die ihren Betrieb ebenfalls aufgegeben hat, ließ sich trotz intensiver Suche der ehemaligen Eigentümer keine Nachnutzung finden.

Daher hat die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock am 09.09.2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ gefasst.

Der Bereich der alten und neuen Molkerei soll dabei insgesamt in ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) umgewidmet werden, um in der Hansestadt dringend benötigte Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen und brachgefallene Gewerbeflächen zeitgemäß umnutzen zu können. Im Anschluss an das Wohngebiet Kassebohm sollen dabei vorwiegend Flächen für eine Einfamilienhausbebauung neu erschlossen werden. Entlang der L 39 und im Norden sollen außerdem mehrgeschossige Wohnhäuser entstehen können, um den Mietwohnungsbedarf zu decken und auf spezielle Wohnzwecke (z.B. altersgerechtes und studentisches Wohnen) eingehen zu können. Eine Kindertagesstätte soll in das Wohngebiet integriert werden.

Vorhandene Wohngebäude genießen Bestandsschutz und wurden in der Planung angemessen berücksichtigt.

Die von Süden aus dem Wohngebiet Kassebohm kommende Grünachse soll als breiter Grünstreifen vom Südosten des Plangebietes über den begrünter Wall östlich der neuen Molkerei in nordöstliche Richtung fortgesetzt werden.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes sowie die Ver- und Entsorgung sind insgesamt neu zu regeln.

Die Flächen sind derzeit mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12.GE.68 „Gewerbegebiet Kassebohm“ im nördlichen Teil und dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12.GE.76 „Molkereigenossenschaft Küstenland“ im südlichen Teil überplant. Mit der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes werden die genannten älteren Bebauungspläne für diesen Geltungsbereich ungültig.

Aufgabe eines Bebauungsplanes ist gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken vorzubereiten und zu leiten. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung sichern. Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Grundzüge dieser Planung basieren auf dem neuen planerischen Leitbild für diesen Teil Rostocks und werden mit den Festsetzungen dieser Bebauungsplanung als objektiv sichtbarer Wille der Hanse- und Universitätsstadt Rostock verbindlich dokumentiert.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Teilbereiche

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ vom 09.09.2015 umfasste beide Plangebiete des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 12.GE.68 „Gewerbegebiet Kassebohm“ und des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 12.GE.76 „Molkereigenossenschaft Küstenland“, gelegen in Rostock-Brinkmannsdorf. Auch der Bereich nördlich der alten Molkerei bis zu den Gleisanlagen stellt mit vielen Gewerbe-Brachflächen heute einen städtebaulichen Missstand dar, der behoben und durch eine zeitgemäße Neubebauung ersetzt werden soll.

Der Geltungsbereich in einer Größe von ca. 18,5 ha war demnach begrenzt im Norden von der Bahnlinie Rostock-Stralsund im Bereich des Haltepunktes Kassebohm, im Osten durch den Kassebohrer Weg und die Grün- und Bauflächen nördlich und westlich des Heinrich-Vogeler-Weges, im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze der Molkerei und im Westen durch die Neubrandenburger Straße (L 39).

Im Verlauf der Planung und nach der Diskussion mehrerer Vorentwürfe wurde deutlich, dass für den nördlichen Teil ebenfalls das Interesse besteht, neben Gewerbe- auch Wohn- bzw. gemischte Bauflächen entstehen zu lassen. Dafür sind allerdings die bereits vorliegenden Gutachten (z.B. zu Immissionen) anzupassen.

Für den südlichen Teil der ehemaligen Molkereien sind die Planungen schon wesentlich weiter fortgeschritten. Der Eigentümer der ehemaligen Molkereien hat die Flächen nach einem Ausschreibungsverfahren an einen neuen Erschließungsträger verkauft, der die Stadt und die Eigentümer mit seinem Nutzungskonzept überzeugen konnte. Derzeit laufen bereits die Erschließungsplanungen.

Daher hat die Stadt entschieden, den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 in einen südlichen Teilbereich 1 und einen nördlichen Teilbereich 2 zu teilen (s. Deckblatt dieser Begründung), um die zeitnahe Erschließung und Bebauung des südlichen Teils zu ermöglichen. Für den nördlichen Teil bestehen die Festsetzungen der Ursprungssatzung außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Teilbereichs 1 weiterhin fort, bis ein neuer B-Plan für den Teilbereich 2 rechtskräftig geworden ist.

Das Plangebiet des vorliegenden Teilbereichs 1 wird demnach begrenzt im Norden durch die nördliche Grundstücksgrenze der alten Molkerei, im Osten durch die Grün- und Bauflächen westlich des Heinrich-Vogeler-Weges, im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze der neuen Molkerei und im Westen durch die Neubrandenburger Straße (L 39).

Die Flächengröße für den Teilbereich 1 beträgt rund 10,5 ha.



Luftbild des Planungsraumes: © GeoBasis DE/M-V 2015

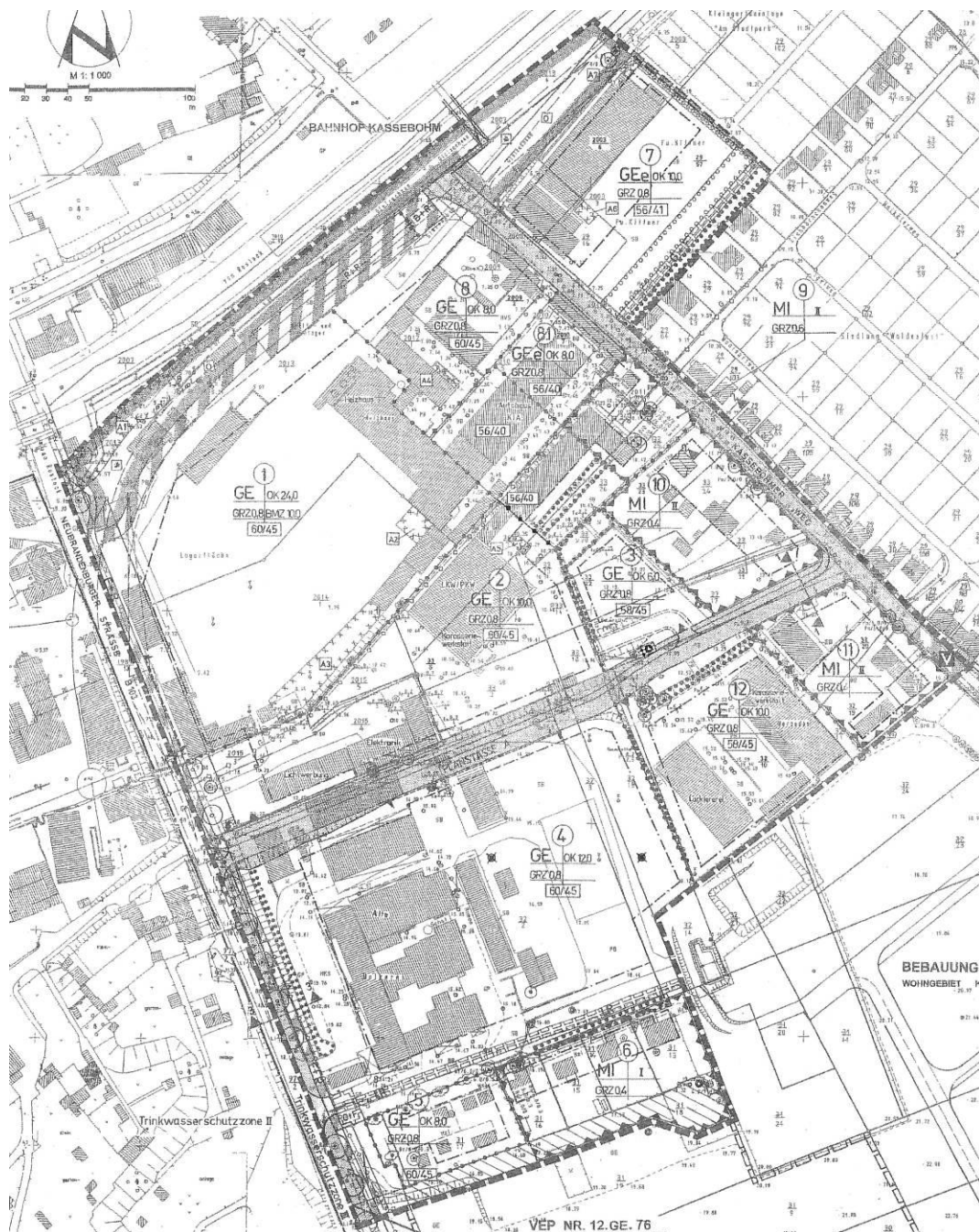
Im Nordwesten liegt die Bahnlinie mit dem Übergang an der Neubrandenburger Straße, im Nordosten die Siedlung Waldeslust, im Südosten und Süden das Wohngebiet Kassebohm, im Westen Kleingärten und die alte Zuckerfabrik; weiß: die neue Molkerei im Süden mit dem bewaldeten Lärmschutzwall, in der Bildmitte (schwarz) die 2015 abgerissene alte Molkerei; dazwischen vier vorhandene Wohnhäuser; im Nordosten und Norden gewerblich genutzte Gebäude und Brachflächen.

1.3 Planverfahren, ergänzende Untersuchungen

Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat am 09.09.2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ gefasst.

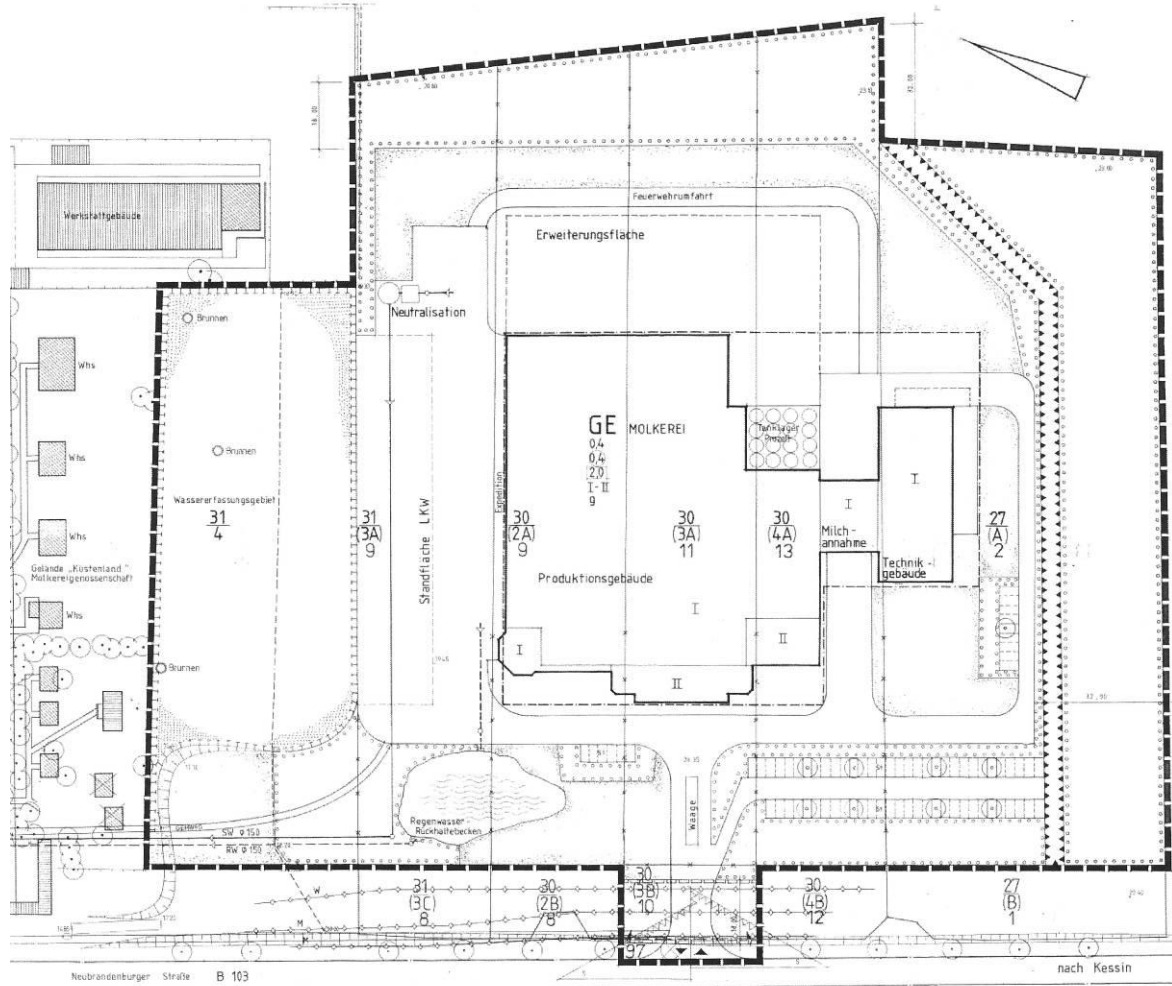
Der Bebauungsplan Nr. 12.GE.68 „Gewerbegebiet Kassebohm“ für den nördlichen Teil des Gewerbegebietes einschließlich der alten Molkerei und der südlich anschließenden vier Wohnhäuser ist seit 2002 rechtskräftig.

Darin sind alle Flächen als Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO überplant. Nur für die vier Wohnhäuser und eine Teilfläche am Kassebohmer Weg mit Wohngebäuden wurde eine Ausweisung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO getroffen:



Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 12.GE.68 „Gewerbegebiet Kassebohm“

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12.GE.76 „Molkereigenossenschaft Küstenland“ wurde der südliche Teil des vorliegenden Bebauungsplanes 1994 (Rechtskraft 1998) überplant. Damals bestand das Ziel darin, Planungsrecht für den notwendigen Molkerei-Neubau zu schaffen. Es wurde ein Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung Molkerei festgesetzt. Landschaftsprägend wirkte sich der begrünte, hohe Lärmschutzwall aus.



Planzeichnung Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12.GE.76 „Molkereigenossenschaft Küstenland“, Architekturbüro Putzger & Partner, Rostock

Die Pläne sind im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hansestadt Rostock, Neuer Markt 3, 18055 Rostock, einsehbar.

Zum Bebauungsplan Nr. 12.W.188 sind bereits eine Reihe von Untersuchungen und Planungen durchgeführt worden. Diese nachfolgend aufgeführten Untersuchungen sind in die vorliegende Planung für den Teilbereich 1 eingeflossen.

Zunächst wurde in Abstimmung mit den Umweltbehörden überprüft, ob eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 u. 2a BauGB erforderlich sind oder ein **beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB** für den Bereich durchgeführt werden kann. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine klassische „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ handelt, hier die Umnutzung von innerörtlichen Gewerbebrachen, soll der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Im „beschleunigten Verfahren“ kann von der Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Ortsbildes sind jedoch angemessen zu berücksichtigen. Dazu war u.a. eine **Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB** (Hansestadt Rostock) zu erstellen. Ein großer Teil der Flächen ist bereits versiegelt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. eine Beeinträchtigung von Schutzgütern sind mit der beabsichtigten Planung von Wohnbauflächen im Gegensatz zum vorhandenen Gewerbegebiet nicht zu erwarten.

Für den ursprünglichen B-Planentwurf mit Stand 06/2015 wurde eine Unterlage zur Vorprüfung des Einzelfalls erstellt. Die Einzelfallprüfung (Bearbeitungsstand 23.06.2015) hatte zum Ergebnis, dass der B-Plan – unter Beachtung von Auflagen zum Natur-, Arten- und Immissionsschutz – zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führt und ein Verfahren nach § 13a BauGB möglich ist.

Aufgrund der Veränderung des Geltungsbereiches, d.h. Verkleinerung des Plangebietes auf die südliche Teilfläche 1 wurde das Ergebnis der o.g. Einzelfallprüfung überprüft. Der aktuelle B-Planentwurf weist eine Grundfläche von ca. 21.692 m² auf. Damit ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a, Abs. 1, Nr. 2 BauGB weiterhin notwendig.

Infolge der planerischen Anpassungen des B-Planes (u.a. Größe, Änderungen zu Wohnbauflächen, Verkehrsanlagen usw.) konnten keine relevanten Änderungen bezüglich erheblicher Umweltauswirkungen durch das Vorhaben festgestellt werden. Das Ergebnis der o.g. Einzelfallprüfung, dass eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist, ist somit weiterhin gültig.

Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen sind im **Grünordnungsplan** (Büro für Stadt- und Regionalplanung, Wismar) zu diesem Bebauungsplan dargestellt. Die Ergebnisse der Grünordnungsplanung sind in der Begründung zusammenfassend dargestellt. Die entsprechenden Grünordnungsmaßnahmen wurden im Teil B – Text des B-Planes festgesetzt.

Im **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** (IFAÖ, Rostock, 17.01.2017, ergänzt 23.05.2017) wurde das Vorkommen der gesetzlich geschützten Tierarten untersucht und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Bereits mit dem Abriss der alten Molkerei wurden umfangreiche Maßnahmen für Fledermäuse, Brutvögel und Eidechsen umgesetzt.

Die **Schallimmissionsprognose** zum vorliegenden Bebauungsplan vom 27.06.2016, ergänzt 09.06.2017) (Kohlen&Wendlandt Applikationszentrum Akustik, Rostock) hat die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen vom Verkehr auf Straße und Schiene sowie von angrenzenden Gewerbebetrieben untersucht. Daraus resultierten z.T. Schallschutzmaßnahmen, die im B-Plan festgesetzt wurden.

Des weiteren wurde ein **Immissionsschutzgutachten zu gewerblichen Geruchsemissionen** einer benachbarten Autolackiererei und eines Bootsservice erstellt (Geruchsprognose TÜV Nord Rostock, 27.04.2016). Eine unzulässige Beeinträchtigung durch diese Betriebe wurde ausgeschlossen.

Für die alte Molkerei wurde eine „**Orientierende Altlastenuntersuchung**“ erarbeitet (TiR Konzept GmbH, Rostock, 05.03.2012). Gravierende Altlasten wurden nicht festgestellt, z.T. erfolgte ein Bodenaustausch.

Das Plangebiet des Teilbereichs 1 ist kein Altlastenverdachtsstandort.

Gemäß dem **Verkehrsgutachten** (Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH Neumünster, 16. August 2017) sind zur Anbindung des neuen Wohngebietes an die Neubrandenburger Straße und zur Gewährung eines ausreichenden Verkehrsflusses Aufstellbereiche für Linksabbieger auf der L 39 erforderlich.

Sämtliche Gutachten sind als Anlage zum Bebauungsplan im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft einzusehen.

Zur vorliegenden Bebauungsplanung befindet sich die konkretisierende **Erschließungsplanung** für Straßenbau und Medien (BN Umwelt GmbH, Kremperheide) derzeit in der Abstimmung mit den Ämtern der Hansestadt und den Versorgungsträgern.

Bezüglich aufgewachsener Waldflächen im Plangebiet wurde seitens der Hansestadt ein **Waldumwandlungsantrag** an die Forstbehörde gestellt und von dieser die Zustimmung zur Waldumwandlung in Aussicht gestellt. Entsprechender Waldersatz wurde festgelegt.

Eine mehrfache **Beteiligung der Einwohner** sollte bereits im Vorfeld die Interessen der Eigentümer der vier Wohnhäuser im Plangebiet sicherstellen. Eine **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** fand im Rahmen der Sitzung des Ortsbeirates Brinckmannsdorf am 02.06.2015 durch eine Vorstellung der Grundzüge der Gesamtplanung für den B-Plan Nr. 12.W.188 statt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs für Teilbereich 1 erfolgte vom 13.11. – 15.12.2017.

Im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft wurde im Rahmen mehrerer Vorentwürfe zum Bebauungsplan sowie beim Investorenauswahlverfahren für die ehemaligen Molkereiflächen in Zusammenarbeit mit den ehemaligen und neuen Grundstückseigentümern, dem Projektsteuerer Drees&Sommer, Frankfurt/Main sowie den beteiligten Planern und Architekten das **städtebauliche Konzept** für das geplante Wohngebiet intensiv diskutiert und die Rahmenbedingungen wurden auch mit den anderen beteiligten städtischen Ämtern definiert.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen/Vorgaben übergeordneter Planungen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art 1 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Okt. 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Art 1 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan vom 29.09.2015, Ingenieurbüro Lorenz, Rostock, ergänzt Jan. 2018, Vermessungsbüro Golnik, Rostock; die Topographische Karte © GeoBasis DE/M-V 2015 sowie eigene Erhebungen verwendet.

Übergeordnete Planungen sind im Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP) festgeschrieben.

Das RREP weist Rostock als Oberzentrum der Planungsregion aus. Die Zentren des Landes halten die wesentlichen infrastrukturellen, kulturellen und wirtschaftlichen Einrichtungen vor. Insofern soll sich auch die Siedlungsentwicklung auf die Kernstädte und ihre Stadt-Umland-Räume konzentrieren. Nach aktuellen Studien zur Bevölkerungsentwicklung ist Rostock als Regiopole und größtes Oberzentrum in M-V das Zentrum der künftigen Wohnungsnachfrage, und die Einwohnerzahlen sollen bis 2030 um mind. 20000 zunehmen. Gegenwärtig besteht bereits eine Wohnungs- und Wohnbauland-Knappheit in Rostock. Insofern hat die Hansestadt eine Wohnungsbauoffensive gestartet mit dem Ziel, der Zuwanderung, den Trends der Re-Suburbanisierung, der Haushaltsverkleinerung, einer positiven Gewerbe- und Tourismusentwicklung usw. ein ausreichendes Angebot an Wohnungen bzw. Bauland gegenüber zu stellen.

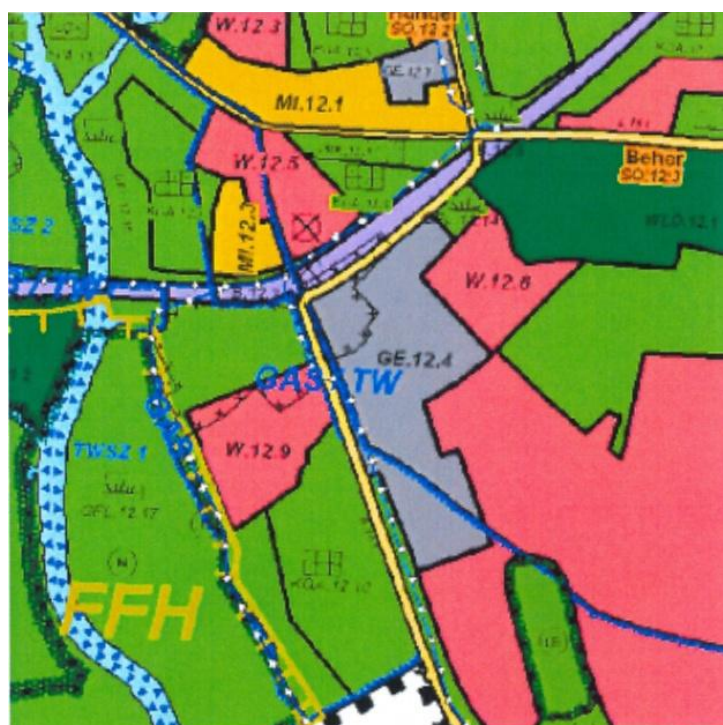
Die Umnutzung einer innerörtlichen Brachfläche entspricht außerdem den raumordnerischen Zielen und den Zielen des Umweltschutzes, bereits bebaute Flächen zu reaktivieren und einer Neubebauung auf "freiem Feld" vorzuziehen.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock ist gemäß Bekanntmachung vom 02.12.2009 rechtswirksam. Im Flächennutzungsplan (F-Plan) ist gemäß § 5 BauGB für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen.

Das Plangebiet ist entsprechend seiner bisherigen Nutzung als überwiegender Gewerbe- und Molkereistandort als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (GE.12.4) ausgewiesen.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock:

Das Gewerbegebiet GE.12.4 wird von den Wohnbauflächen Kassebohms und südwestlich von Kleingärten umgeben.



Nach § 13a BauGB ist für B-Pläne der Innenentwicklung kein Änderungsverfahren notwendig, sondern der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der geplanten Neuaufstellung im Verfahren der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Der Bebauungsplan ist somit nicht genehmigungspflichtig, sondern wird durch die abschließende Bekanntmachung der Satzung rechtskräftig.

Der von der Bürgerschaft am 14.05.2014 als Leitlinie und Zielorientierung für die Entwicklung von Natur und Landschaft in der Hansestadt Rostock beschlossene Landschaftsplan (1. Aktualisierung 2013) ist eine Rahmenvorgabe bei der Durchführung der Bauleitplanung, aller Fachplanungen (einschließlich der Grünordnungspläne) und aller städtebaulichen Rahmenplanungen auf dem Gebiet der Hansestadt Rostock.

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Rostock an der Entwicklungsachse der Landesstraße L 39 (ehemals L 191/B 103) – Neubrandenburger Straße. Südlich schließt sich bis zur Stadtgrenze nach Kessin nur noch das Wohngebiet Kassebohm an, dass in den 1990er/2000er Jahren erschlossen und bebaut wurde. Hier am Ortsrand war eine prädestinierte Lage für eine Einfamilienhausbebauung gegeben, die auch vorwiegend umgesetzt wurde.

Im Norden des Molkereigeländes liegt das Gewerbegebiet Kassebohm, dass mit dem B-Plan für den Teilbereich 2 überplant werden soll. Derzeit sind hier keine wesentlich störenden Betriebe vorhanden, ein großer Teil der vorhandenen Gebäude wird als Lagerfläche genutzt und weite Teile des Gebietes sind brachgefallen. Nach Nordosten grenzt eine Pappelreihe das künftige Wohngebiet von einer benachbarten Lackiererei ab, die immissionsschutztechnisch untersucht worden ist (vgl. Kap. 1.3 und 3.5).

Nördlich schließt sich die Bahnlinie Rostock – Stralsund mit dem Haltepunkt Kassebohm an. Der Bahnübergang an der Neubrandenburger Straße wurde vor kurzem ertüchtigt, und der Haltepunkt Kassebohm soll erneuert und an den Bahnübergang verlegt werden. Dazu sollen Park+Ride sowie Bike+Ride - Stellplätze geschaffen werden.

Eine langfristige Planungsabsicht stellt die im Flächennutzungsplan dargestellte Verbindungsstraße zwischen der Neubrandenburger Straße und der Tessiner Straße (B 110) dar (s. Abb. im Kap. 2.1). Die sog. Südtangente soll den innerstädtischen Verkehr insbesondere am Weißen Kreuz entlasten. Ob und wann diese Trasse realisiert werden kann, ist allerdings offen.

Westlich der Neubrandenburger Straße liegen das Gelände der alten Zuckerfabrik, das heute zum Wohnen und für kulturelle Zwecke genutzt wird, und südlich davon Wohngebäude und Kleingärten.

Im Nordosten befindet sich die mit Einfamilienhäusern bebaute Siedlung Waldeslust mit südlich anschließenden Kleingärten.

Im Südosten und Süden liegt das Wohngebiet Kassebohm, das an das Plangebiet ebenfalls mit Einfamilienhäusern und einer Spiel- und Grünfläche im Südwesten angrenzt.

Das B-Plangebiet - Teilbereich 1 - unterteilt sich historisch betrachtet in zwei ehemalige Molkereistandorte. Um ca. 1956 entstand die sogenannte Alte Molkerei, welche aus dem erweiterten Stadtkern von Rostock an die Neubrandenburger Straße verlagert wurde. Im Zuge der Neustrukturierung wurde in unmittelbarer Nachbarschaft die Neue Molkerei gebaut und die Produktion umgezogen. Die Alte Molkerei wurde aufgegeben und nicht mehr bewirtschaftet. Im Jahr 2015 wurde die Alte Molkerei abgebrochen und das Betriebsgelände beräumt. Ebenfalls wurde aus abfalltechnischer Sicht ein Bodenaustausch an den relevanten Stellen vorgenommen. Umfangreiche Artenschutzmaßnahmen für Brutvögel, Fledermäuse und Eidechsen wurden im Plangebiet bzw. am südl. Ortsrand von Kassebohm umgesetzt. Für die neue Molkerei, die ihren Betrieb ebenfalls aufgegeben hat, ließ sich trotz intensiver Suche der ehemaligen Eigentümer keine gewerbliche Nachnutzung finden. Sie wird derzeit vorwiegend als Lagerfläche bewirtschaftet.



Alte Molkerei 2015



Beräumte Fläche Alte Molkerei 2015



Blick von der neuen Molkerei zu den vier vorhandenen Einfamilienhäusern



Neue Molkerei

Im Bereich der alten Molkerei waren großflächige Flächenversiegelungen vorhanden, die inzwischen alle beräumt worden sind, so dass hier Rohboden ansteht. Auch die ca. 1 ha großen Gebäude der neuen Molkerei sind von großen, vollversiegelten Verkehrsflächen umgeben. Östlich und südlich wurde ein ca. 6 m hoher Lärmschutzwall zum Wohngebiet Kassebohm hin aufgeschüttet, der inzwischen mit Bäumen und Sträuchern dicht bewachsen ist und an den Lärmschutzwall des Wohngebietes Kassebohm zur L 39 anschließt.

Zwischen der alten und der neuen Molkerei befinden sich ein Regenrückhaltebecken mit benachbarter Aufschüttung des Aushubs. Brunnen und Tanks der neuen Molkerei wurden inzwischen zurückgebaut.

Weiterhin sind hier vier Einfamilienhäuser ehemaliger Molkereimitarbeiter errichtet worden, die von Privatgrundstücken umgeben sind und über eine separate, derzeit geschotterte Zufahrt erschlossen werden.

In Plangebiet verteilen sich einige Baumreihen und Hecken, die z.T. erhalten werden sollen. An den Neubrandenburger Straße befindet sich eine erhaltenswerte, alte, aber lückige Lindenallee. Eine kleine Waldfläche westlich der Einfamilienhäuser wurde bereits beräumt. Für den weiterhin entfallenden südlichen Teil des Lärmschutzwalls der Molkerei wurde ein Waldumwandlungsverfahren eingeleitet und die Genehmigung der Waldumwandlung wurde von der Forstbehörde in Aussicht gestellt.

Charakteristisch für das gesamte Plangebiet sind die Geländesprünge. Über das Plangebiet verteilen sich terrassenartige Flächen, die vom Baugebiet der neuen Molkerei mit Geländehöhen von ca. 20,5 – 21,5 m Ü.HN über die Ebene des Regenrückhaltebeckens mit ca. 18,5 m, die vorhandenen Einfamilienhausgrundstücke mit Höhen zwischen 16 und 18 m bis hin zur Ebene der alten Molkerei mit mittleren Geländehöhen um 14 - 15 m (randlich im NW bis 12,5 m, im SE bis 18 m) abfallen.

Zur detaillierten Bestandsaufnahme der Biotoptypen wird auf Kap. 4 und auf den separaten Grünordnungsplan verwiesen.

2.2.2 Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Das Plangebiet verfügt mit der L 39 über eine gute Verkehrsanbindung in Richtung Zentrum sowie ins Umland und zur überregionalen Verkehrsachse der A 19.

Die Neubrandenburger Straße ist im nördlichen Teil (noch) gepflastert und im südlichen Teil asphaltiert. Sie folgt dem oben beschriebenen Geländeverlauf vom südlichen Hochpunkt am Kessiner Berg bis zum Tiefpunkt am Bahnübergang. Zu den Terrassen sind z.T. entsprechende Böschungen vorhanden.

Ein in diesem Bereich attraktiver, asphaltierter Geh- und Radweg verläuft in einer breiteren Grünzone parallel zur L 39. Nach Norden hin wird der Radweg auf den alten Gehweg geführt.

Mit dem Haltepunkt Kassebohm in 500 m Entfernung besteht derzeit eine Verbindung zur Regionalbahn. Der S-Bahn-Verkehr wurde 2012 eingestellt. Der Regionalbusverkehr an der Neubrandenburger Straße hat wie die Bahn einen stündlichen Takt. Das Angebot kann damit nicht als gut bezeichnet werden. Eine bessere Bedienung bieten die Haltestellen der Rostocker Straßenbahn AG am Weißen Kreuz und Zu den Söllen im Wohngebiet Kassebohm im 20-Min.-Takt. Das Plangebiet gilt dadurch entsprechend Nahverkehrsplan Mittleres Mecklenburg/Rostock als erschlossen.

Die Neubrandenburger Straße ist stadttechnisch nur bis zur Einfahrt der alten Molkerei mit Regenwasser- und Schmutzwasserleitungen ausgestattet. Hier münden große Kanäle aus Kassebohm in die Straße ein. Sie verlaufen nördlich der vier Einfamilienhäuser quer durch das Plangebiet und sind zu sichern. Die Kapazität der Regenwasserleitungen ist weitgehend ausgeschöpft. Die Einfamilienhäuser sind an die zentrale Schmutzwasserleitung angeschlossen, die zur Kläranlage Rostock führt.

Die neue Molkerei hatte eigene Anlagen der Schmutz- und Regenwasserentsorgung sowie Brunnen zur Trink- bzw. Brauchwasserversorgung.

Trinkwasser-, Strom- und Telekommunikationsleitungen, an die angebunden werden kann, liegen im Wesentlichen im öffentlichen Raum der Neubrandenburger Straße.

Eine Fernwärmeanbindung ist in diesem Teil Rostocks bisher nicht vorhanden.

Das nördliche Gewerbegebiet ist an eine Mitteldruck-Gasleitung angeschlossen.

2.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke der ehemaligen alten und neuen Molkerei wurden vom ehemaligen Eigentümer, der DMK (Deutsche Milchkontor Bremen) an ein privates Erschließungsunternehmen veräußert. Die Grünflächen an der Landesstraße befinden sich im Eigentum der Hansestadt Rostock. Die Grundstücke der Einfamilienhäuser sind in Privatbesitz. 50 % der dazugehörigen Erschließungsstraße gehören den Privateigentümern und sollen im Rahmen des beabsichtigten Erschließungsvertrages nach Fertigstellung der Planstraße D in die öffentliche Hand überführt werden.

3. PLANUNGSGEHALT

3.1 Städtebauliches Konzept und Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungskonzept hat sich aus der eingangs genannten Zielstellung zur Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes und damit zur zeitgemäßen Umnutzung des brachgefallenen Gewerbebestandes entwickelt und wurde über verschiedene Vorentwürfe 2015 und 2016 weiter bearbeitet. Dabei wurden unterschiedlichen Alternativen der Bebauung, der Verkehrsanbindung und der inneren Erschließung geprüft und immissionsschutzrechtliche Belange beachtet. Im Ergebnis spiegelt die vorliegende Planung das mit den Behörden und der Öffentlichkeit abgestimmte, optimierte Erschließungs- und Bebauungskonzept wieder.

Der Bebauungsplan sieht für den Bereich der ehemaligen Molkerei standorte ein durchmischtes, hochwertiges Wohnen vor, welches den Bedürfnissen verschiedener Nutzergruppen über Milieu- und Generationengrenzen hinweg Rechnung tragen soll. Das Gebiet eignet sich als Standort für innovative Wohnformen und den Neubau energieeffizienter Wohngebäude unterschiedlicher Typologie und Dichte.

Im Übergang zum Wohngebiet Kassebohm sollen vorwiegende Einfamilien- oder Doppelhausstandorte ausgewiesen werden. Für diese besteht in der Hansestadt ein ausgesprochener Bedarf. Um die Anbindung auch städtebaulich zu vollziehen, soll der südliche Lärmschutzwall, der nun nicht mehr benötigt wird, entfallen und die Fläche für eine Wohnbebauung genutzt werden. Der östliche Lärmschutzwall soll gekürzt und hier eine Grünverbindung mit Fußweg zum Wohngebiet Kassebohm und dem direkt benachbarten Spielplatz hergestellt werden.

Der Lärmschutzwall an der L 39 soll etwas verlängert werden, um den bisherigen Schutzansprüchen der Randgrundstücke im Wohngebiet Kassebohm gerecht zu werden.

Darüber hinaus soll aber auch dem stark angewachsenen Bedarf nach Mietwohnungen gerecht werden. In den Ämterrunden und Vorgesprächen zur Planung wurde deutlich, dass Einigkeit darüber besteht, den Lärmschutzwall der Landesstraße nicht in Richtung Norden fortzusetzen, sondern vielmehr einen städtebaulich erlebbaren

Raum mit einer deutlichen Raumkante zu schaffen. Diese Raumkante soll durch einen mehrgeschossigen Wohnungsbau realisiert werden, Dieser soll aus immissionschutztechnischen Gründen eine Entfernung von 30 m zur Landesstraße einhalten und gleichzeitig die östlich anschließende Bebauung vor Immissionen des Straßenverkehrs schützen.

Insofern wurde das städtebauliche Konzept entwickelt, eine städtische Mehrfamilienhausbebauung entlang der Westseite des Plangebietes und in Richtung Norden zu realisieren, die dem großen Bedarf an Wohnungen gerecht wird. Nach Süden und Osten hin soll sich die Bebauung über kleinere Mehrfamilienhäuser bis hin zu Einfamilienhäusern auflockern.

Um einen offenen Charakter zu erhalten und das durch die Allee und den Grünstreifen an der L 39 geprägte Ortsbild besser zu berücksichtigen, wurde vereinbart, die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser unter die Erde zu bringen, um so begrünte Außenanlagen für die Anwohner zur Verfügung stellen zu können.

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung werden insgesamt Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 6) festgesetzt. Die Allgemeinen Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Außerdem sind kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Einrichtungen zulässig. Eine solche soziale Nutzung stellt hier die beabsichtigte Kindertagesstätte dar. Dabei ist jedoch davon auszugehen, dass – mit Ausnahme der Kita - in erster Linie die Wohnfunktionen umgesetzt werden. Die ergänzenden Nutzungen grenzen nur den zulässigen Rahmen ab, der grundsätzlich in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist und hier auch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden soll.

Im nördlichsten Baufeld ist die Unterbringung der Kindertagesstätte mit Kindergarten und Kinderkrippe geplant. Nach Auskunft des Amtes für Jugend und Soziales besteht im Versorgungsraum Stadtmitte/Brinckmannsdorf mit dem neuen Wohngebiet ein Bedarf von ca. 145 Plätze, davon 25 im Krippenbereich. Es wird die Empfehlung für eine Einrichtung ab ca. 100 Plätzen gegeben. Mindestens jedoch sollte der durch das Wohngebiet verursachte Bedarf abgedeckt werden. Ggf. soll die Bebauung mit einer Tagespflege, altersgerechten oder Studentenwohnungen ergänzt werden. Die bebaubare Fläche des Baufeldes wurde für die KITA vergrößert, um eine bessere Gebäudeplanung zu ermöglichen.

Das Amt für Schule und Sport attestierte, dass im Plangebiet keine Planung von Schulstandorten erforderlich ist und dass die Beschulung der im Neubaugebiet zu erwartenden Schüler durch die vorhandenen Einrichtungen im Umfeld abgedeckt werden kann.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt. Angesichts der ausreichenden Anzahl von Ferienwohnungen in Rostock und dem Bedarf an Dauerwohnungen sollen an dieser Stelle keine weiteren Ferienwohnungen entstehen.

Für das gesamte Plangebiet gilt der Ausschluss von Einrichtungen und Anlagen für die (Klein-)Tierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO. Dies zielt auf Tauben-, Hühner- und sonstige Geflügelzucht, Bienenhaltung, Pferde- und Schafhaltung usw. sowie die Haltung von sonstigen Haustieren nach Art oder Anzahl ab, die über das in Wohngebieten übliche Maß hinausgeht. Sie ist aufgrund des Störpotenzials und des geplanten Charakters des Wohngebietes nicht mit den Zielen des Bebauungsplanes vereinbar. Nicht betroffen davon ist z.B. die Haltung von Hunden, Katzen und sonstigen Kleintieren, die typischerweise einer im Rahmen der Wohnnutzung liegenden Freizeitbetätigung dient. Dabei ist jedoch die Errichtung von Hundezwiegern nicht gestattet, da auch von dieser Art der Tierhaltung in städtischen Wohngebieten unvereinbare Belästigungen ausgehen können.

3.2 Sonstige Nutzungsarten von Flächen

Zwischen dem Wohngebiet und der benachbarten Gewerbefläche liegt im Nordosten eine 30 m breite Grünfläche, die u.a. für einen großzügigen Spielplatz für Kinder im Alter von 7 – 13 Jahren und mit generationsverbindenden Elementen hergerichtet werden soll. Dadurch entsteht eine Pufferzone zwischen den zu schützenden Wohnnutzungen und den gewerblichen Nutzungen. Die östliche Pappelreihe soll durch eine Hecke aus einheimischen Bäumen und Sträuchern ersetzt werden.

Weitere Kleinkinderspielplätze sind nach den Vorgaben der Landesbauordnung im Zusammenhang mit dem Mehrfamilienhausbau zu errichten. Gemäß § 2 der *Satzung der Hansestadt Rostock über die Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre* müssen Spielplätze, die gem. § 8 (2) LBauO M-V herzustellen sind, mindestens 65 m² groß sein. Bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen erhöht sich die Mindestgröße der nutzbaren Spielfläche für jede weitere Wohnung um 5 m².

Der Bedarf an Spielflächen im Teilbereich 1 wurde bei den städtischen Ämtern nachgefragt. Neben den Kleinkinderspielplätzen nach LBauO wurde ein Spielplatz für die Altersklasse 7-13 Jahre gefordert. Die Berücksichtigung von Kleinsportanlagen soll in den künftigen Planungen im nördlichen Teilbereich 2 sowie gegenüberliegend (Gelände südlich der Bahnlinie) geprüft werden.

Im Bereich vorhandener Baumreihen oder Hecken wurden weitere Grünstreifen ausgewiesen, die mitunter zu ergänzen sind.

Der breite Grünstreifen an der Neubrandenburger Straße wird beibehalten, die lückige Lindenallee soll ergänzt werden. Der zu erhaltende östliche Wall wird im Bestand gesichert. Ein unbefestigter Fußweg verläuft östlich.

Ganz im Süden befindet sich südlich des WA 5 ein freizuhaltender Bereich, der – wie auch die ausgewiesenen Grünzüge - als Flugschneise für Fledermäuse dient und nicht bebaut oder beleuchtet werden darf. Fledermäuse orientieren sich an geradlinigen Strukturen. Im Plangebiet wurden einige Vorkommen gefunden und Ersatzquartiere angebracht (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

Anstelle des südlichen Walls wird eine 10m breite öffentliche Grünfläche im Böschungsbereich zwischen dem neuen und dem alten Wohngebiet angelegt, so dass sich eine begrünte, visuelle Untergliederung ergibt.

Mülltonnen der Mehrfamilienhäuser sollen in oberirdischen Müllhäusern untergebracht werden, die leicht von den öffentlichen Straßen zu erreichen sind. Dasselbe gilt für Fahrrad-Stellplätze nach der neuen Stellplatzsatzung. Daher entfällt die Fest-

setzung, dass Nebengebäude zwischen den Planstraßen und Baugrenzen unzulässig sind. Garagen sollen allerdings nach wie vor in diesem Bereich ausgeschlossen werden.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und am städtebaulichen Konzept. Entsprechend der o.g. Zielstellungen wird für das Wohngebiet an der Neubrandenburger Straße und im Norden bewusst eine verdichtete, städtische Bebauung angestrebt mit dem Ziel, eine größere Anzahl von Dauerwohnungen in attraktiver Lage zu schaffen.

Insgesamt können im Plangebiet, je nach Bebauung und Wohnungsgrößen, etwa 350 – 450 Wohneinheiten als Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen bzw. in Einfamilienhäusern oder Doppelhaushälften entstehen.

Die WA 1 bezeichnen die zeilenartigen Baufelder mit den o.g. Schallschutzfunktionen entlang der Neubrandenburger Straße. Die sechs Baufelder weisen Längen von ca. 50 m auf. Für die Wohngebiete gilt die offene Bauweise, in der nach § 22 BauNVO Gebäude mit seitlichem Grenzabstand bis max. 50 m Länge errichtet werden dürfen. Das nördliche Baufeld ist außerdem für den Bedarf einer Kita konzipiert worden.

Es ist vorgesehen, die Mehrfamilienhäuser in viergeschossiger Bauweise zu errichten, wobei das vierte Vollgeschoss als Staffelgeschoss zurückspringt. Mindestens sollen drei Vollgeschosse errichtet werden, um den o.g. Zielstellungen gerecht zu werden und ein einheitliches städtebauliches Bild zu erzeugen. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 14,5 m festgesetzt.

Die zulässige Gebäudehöhe in den WA 2 und WA 4 beträgt bei zwei- bis dreigeschossiger Bauweise (bzw. zwei Vollgeschosse + Staffelgeschoss) max. 11,0 m.

Staffelgeschosse in den WA 1 müssen mindestens an den westlichen und östlichen, in den WA 2 und WA 4 mindestens an zwei Gebäudeseiten über die gesamte Seitenlänge um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringen. Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen können als nicht überdachte Dachterrassen ausgebildet werden. In allen Wohngebieten sind Dachterrassen allerdings oberhalb des obersten Vollgeschosses unzulässig, um eine ungewollte Höhenentwicklung zu vermeiden.

Ein Überschreiten der Baugrenzen ist für Erker, Balkone, Überdachungen und untergeordnete Gebäudeteile in den WA 1 – 4 um bis zu 2,0 m und für Terrassen um bis zu 2,5 m auf 50 % der jeweiligen Fassadenlänge - unter Wahrung der Abstandsregelungen nach § 6 LBauO M-V – zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Durch die Staffelgeschosse sowie gestalterisch zu begrüßende Erker und Balkone, eine unterschiedliche Fassadengestaltung oder eine unterschiedliche Stellung der Baukörper wird trotz städtischer Dichte eine aufgelockerte Bauweise erreicht.

Die Grundflächenzahl (GRZ) in den WA 1 – 4 beträgt 0,4, um eine ausreichende Ausnutzung der Grundstücke beim Mehrfamilienhausbau zu ermöglichen. Dabei dürfen weitere 50 % der GRZ für Nebenanlagen (Wege, Zufahrten, Stellplätze, Garagen etc.) überschritten werden. In den WA 1 bis WA 4 darf die zulässige Grundflächen-

zahl (GRZ) für Tiefgaragen und Zufahrten sowie ein Heizhaus bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden. Der Stellplatzbedarf in den WA 1 ist zu mindestens 2/3 durch die Errichtung von Garagengeschossen abzudecken, die Kellergeschosse im Sinne der LBauO M-V sind. Tiefgaragen sind in den Baugebieten WA 1 – WA 4 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und mit Gebäudelängen über 50 m zulässig. Damit soll diese Art der Unterbringung der Pkw gefördert werden.

Im WA 1 soll an die Tiefgaragen ein Heizhaus (Grundmaße ca. 8x10 m) für das Gesamtgebiet angeschlossen werden. Der Schornstein muss aus Immissionsschutzgründen 5 m über die Gebäudeoberkante hinausragen und soll bei der Bemessung der Abstandsflächen nicht berücksichtigt werden.

Bei der verbleibenden GRZ von 0,4 wird die benötigte bzw. mögliche GFZ (Geschossflächenzahl) in den WA1 gemäß der möglichen, 4-geschossigen Bauweise auf 1,5 und in den WA 4 auf 1,3 festgesetzt und die beabsichtigte bzw. notwendige Überschreitung der GFZ gemäß § 17 (2) BauNVO in den Teil B-Text mit aufgenommen. Die Planung soll, wie im Wettbewerbsentwurf vorgesehen, mit Anteilen städtischer Verdichtung umgesetzt werden. Eine höhere Verdichtung ist in den genannten Bereichen daher seitens der Stadt gewünscht – sie dient u.a. auch dem Schallschutz der dahinter liegenden Bebauung - und wird durch die großzügig angelegten Grünflächen und die Vermeidung zu großer Stellplatzflächen durch den Bau von Tiefgaragen ausgeglichen.

Die weiteren überbaubaren Grundstücksflächen werden nach dem Muster der Straßenerschließung und nach den städtebaulichen Zielstellungen festgesetzt.

Die vier vorhandenen Einfamilienhäuser sollen – in Abstimmung mit den Eigentümern – nicht von der umgebenden Bebauung bedrängt werden. Daher wird für die angrenzenden WA 3-Gebiete eine zwingend zweigeschossige Bauweise bei einer max. Gebäudehöhe von 9,0 m festgesetzt, die auch einen Übergang zur 3- 4-geschossigen Bauweise im WA 1 herstellt. Die maximal zulässige Gebäudelänge in den WA 3 von 15,0 m bewirkt die Errichtung von Stadtvillen anstelle von langen Gebäuderiegeln. Das südlich höher gelegene WA 5 wird auf ein Vollgeschoss (mit zulässigem Dachausbau) begrenzt.

Auch nach Süden hin ist im Übergang zum Wohngebiet Kassebohm eine aufgelockerte Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung vorgesehen.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke in den WA 5 und WA 6 wird auf 500 m² für eine Einzelhausbebauung und auf 800 m² für eine Doppelhausbebauung (bzw. 400 m² je Doppelhaushälfte) festgesetzt. In den WA 5 und WA 6 sind je Einzelhaus max. 2 Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohnung zulässig. Bei max. zwei zulässigen Vollgeschossen beträgt die zulässige Firsthöhe 9,0 m und die GRZ 0,3. Damit wird die nach Süden hin auflockernde Bebauung gewährleistet.

Garagengeschosse/Tiefgaragen sind in den WA 5 und WA 6 unzulässig. Diese werden hier als unpassend angesehen. Die Sockelhöhe in den WA 5 – mit Ausnahme des WA 5 südlich der Planstraße D (aufgrund der Geländeneigung) - darf max. 0,50 m betragen. Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Oberkante des hergestellten Geländes.

Die Errichtung von Garagen ist im gesamten Plangebiet im Bereich zwischen den festgesetzten Baugrenzen und den Planstraßen sowie zwischen den Baufeldern WA1 und der Neubrandenburger Straße unzulässig. Damit sollen ortsbildstörende

Garagen im Vorgarten vermieden werden. Die Errichtung von Müll- und Fahrradabstellhäuschen ist auf geeigneten Flächen vorgesehen.

Zu den notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen in dem z.T. stark abfallenden bzw. terrassierten Gelände wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, dass diese nicht auf die GRZ anzurechnen sind. Außerdem sind die Abstandsflächen auf das neu hergestellte Geländeniveau zu beziehen. Damit werden die Gegebenheiten des Geländes berücksichtigt.

3.4 Verkehrserschließung

Kfz-Verkehr:

Die öffentliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die beiden vorhandenen Zufahrten zur Neubrandenburger Straße. In einer Alternativenprüfung wurde im Rahmen diverser Vorentwürfe die beste Form der Erschließung ausgewählt. Von einer Nord-Süd-verlaufenden Haupteerschließung im Plangebiet wurde aufgrund der Höhenlagen Abstand genommen. Auch eine zu hohe Anzahl von neuen Anbindungen an die L 39 sollte vermieden werden. Die beiden vorhandenen Zufahrten haben den Vorteil, dass diese Erschließung bereits vorhanden ist und keine neuen Eingriffe in die Allee erfolgen müssen. Die Lage der Zufahrten korrespondiert außerdem gut mit den terrassierten-Ebenen im Plangebiet. Die nördliche Zufahrt erschließt das Gelände der alten Molkerei und die mittlere Ebene, während die Zufahrt zur neuen Molkerei für die obere Terrasse genutzt werden kann.

Gemäß dem „Verkehrsgutachten“ der Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH Neumünster vom August 2017 sind zur Anbindung des neuen Wohngebietes an die Neubrandenburger Straße und zur Gewährung eines ausreichenden Verkehrsflusses Aufstellbereiche für Linksabbieger auf der L 39 erforderlich. Diese wurden entsprechend der Erschließungsplanung im Plan durch eine geringfügige Verbreiterung der Verkehrsflächen berücksichtigt und wurden mit dem Amt für Verkehrsanlagen, dem Amt für Stadtplanung sowie dem Amt für Stadtgrün abgestimmt. Der Schutz und Erhalt der Alleeebäume ist beim Straßenausbau besonders zu beachten.

An diese beiden Anbindungen der Planstraßen B schließen sich im Plangebiet zweckmäßige Ringschließungen an. Die vorhandene Straße an den vier Einfamilienhäusern „An der Molkerei“ wird als verkehrsberuhigte Zone angebunden.

Gemäß Ämterabstimmung und Ortsbesichtigung soll es zwischen den beiden Ringstraßen neben einer Fuß- und Radwegeverbindung auch eine Havarietrasse geben, die im Notfall genutzt werden kann und im Regelfall durch Poller für den Kfz-Verkehr gesperrt ist. Die Havarietrasse wird für Abfallfahrzeuge, Straßenreinigung und Winterdienst belastbar ausgebaut und durch Umlegen der Poller befahrbar, so dass diese Aufgaben erfüllt werden können.

Die Straßenquerschnitte für die Planstraßen B – D und die Havarietrasse wurden entsprechend der Darstellung auf der Planzeichnung in ausreichender Größe mit separaten Gehwegen, Parkplätzen und Straßenbäumen bemessen. Die Planstraße A befindet sich in der Ursprungsplanung im nördlichen Gewerbegebiet und damit im Teilbereich 2.

Die Ausweisung einer Tempo 30 – Zone ist angedacht.

Ruhender Verkehr:

Die benötigten Stellplätze sind entsprechend der Richtzahlentabelle der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock von Okt. 2017 herzustellen. In den Baufeldern ist ein adäquates Stellplatzangebot entsprechend der quantitativen Vorgaben der sich ansiedelnden Nutzungen bzw. der Anzahl der Wohnungen zu schaffen. Entgegen der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock ist auch für Mehrfamilienhäuser mit Wohneinheiten < 50 m² ein Stellplatz je Wohnung herzustellen.

Für die Kita sind Stellplätze für das Bringen und Abholen der Kinder an der Planstraße C vorgesehen.

In den WA 1 bis WA 4 darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden. Der Stellplatzbedarf in den WA 1 ist zu mindestens 2/3 durch die Errichtung von Garagengeschossen abzudecken, die Kellergeschosse im Sinne der LBauO M-V sind. Tiefgaragen sind in den Baugebieten WA 1 – WA 4 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und mit Gebäudelängen über 50 m zulässig. Damit soll diese Art der Unterbringung der Pkw gefördert werden. Die Tiefgaragen, die aufgrund des abfallenden Geländes nicht an jeder Stelle komplett unterirdisch realisiert werden können, sondern z.T. aus der Erde herausragen, sind zu begrünen.

Innerhalb der Planstraßen ist die Errichtung von Besucherstellplätzen für das Wohngebiet geplant. Entsprechend der neuen Stellplatzsatzung und dem Bedarf an öffentlichen Stellplätzen wurden zusätzliche öffentliche Stellplätze in den Straßenquerschnitten berücksichtigt, so dass insgesamt ca. 110 öffentl. Stellplätze realisiert werden können.

ÖPNV:

Mit dem Haltepunkt Kassebohm in 500 m Entfernung besteht derzeit eine Verbindung zur Regionalbahn. Der S-Bahn-Verkehr wurde 2012 eingestellt. Der Regionalbusverkehr an der Neubrandenburger Straße hat wie die Bahn einen stündlichen Takt. Das Angebot kann damit nicht als gut bezeichnet werden. Eine bessere Bedienung bieten die Haltestellen der Rostocker Straßenbahn AG am Weißen Kreuz und Zu den Söllen im Wohngebiet Kassebohm im 20-Min.-Takt. Das Plangebiet gilt dadurch entsprechend Nahverkehrsplan Mittleres Mecklenburg/Rostock als erschlossen. Eine eigene ÖPNV-Bedienung des Wohngebietes kann voraussichtlich auch zukünftig nicht erfolgen. Eine Verdichtung bestehender Angebote in der Umgebung wird angestrebt.

Fuß- und Radwege:

Fuß- und Radwegeverbindungen spielen eine wichtige Rolle und unterstützen die Anstrengungen der Stadt zur Förderung des nicht motorisierten Verkehrs. Der parallel zur L 39 verlaufende Rad(- und Geh-)weg ist eine attraktive Verbindung zum Weißen Kreuz bzw. ins Stadtzentrum sowie in Richtung Kessin und in das Umland. Vom Plangebiet aus sollen beleuchtete Verbindungen in die umgebenden Gebiete geschaffen werden. Daher wird ein Fußweg von Süden über den Spielplatz am Wohngebiet Kassebohm zur südlichen Ringstraße geführt. Von dort geht eine nordwärts gerichtete Verbindung zu den Grünflächen am Regenrückhaltebecken Kassebohm und zur Wendeanlage der Planstraße D in der Mitte des Plangebietes mit unbefestigten Gehwegen. Weiter führt die Verbindung in nördliche Richtung über den geplanten Spielplatz bis zum nördlich anschließenden Teilbereich 2 bzw. der vorhandenen Straßenanbindung zum Kassebohmer Weg. Damit wird eine optimale Vernetzung

und Durchlässigkeit des neuen Wohngebietes für den Fußgänger- und Fahrradverkehr geschaffen.

3.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird durch die Geräuscheinwirkungen der nördlich verlaufenden Schienenverkehrsstrasse, der unmittelbar westlich angrenzenden L 39 Neubrandenburger Straße und der unmittelbar nördlich und nordöstlich angrenzenden und westlich gelegenen gewerblichen Nutzungen beeinflusst. Im nordöstlichen Bereich der angrenzenden Gewerbefläche befinden sich zwei Fahrzeugreparaturbetriebe, in denen Lackierarbeiten durchgeführt werden.

Um die immissionsschutzbezogenen Konflikte, welche durch die Planung verursacht werden, zu bestimmen und zu bewältigen, wurden die Schallimmissionsprognose vom 27.06.2016, Kohlen und Wendlandt, Applikationszentrum Akustik (Nachtrag vom 09.06.2017) und die Geruchsprognose vom 27.04.2016, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, erarbeitet.

Im Rahmen der Schallimmissionsprognose wurden die Geräuscheinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs und der gewerblichen Nutzungen untersucht. Dabei wurden bzgl. des Straßen- und Schienenverkehrs jeweils Prognosefaktoren für die Verkehrsbelegung 2030 und 2025 berücksichtigt. Der Bewertungsmaßstab sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für das allgemeine Wohngebiet, 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts in Bezug auf Gewerbe und 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in Bezug auf Verkehr.

Durch die einwirkenden Verkehrsräusche wird der Orientierungswert für die Tagzeit um maximal 5 dB(A) an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes überschritten, $L_{rges} = 60$ dB(A). Dabei ist der Straßenverkehr im Vergleich zum Schienenverkehr maßgeblich, $L_{rSt} = 59$ dB(A), $L_{rSch} = 53$ dB(A). An der westlichen Grenze des Plangebietes wird der Orientierungswert durch den Straßenverkehr um 2 bis 3 dB(A) überschritten, $L_{rStmax} \leq 58$ dB(A). Im übrigen Plangebiet wird dieser eingehalten.

In der Nachtzeit wird der Orientierungswert im gesamten Plangebiet überschritten. Der maximale Wert des verkehrsverursachten Beurteilungspegels beträgt 55 dB(A) an der nordwestlichen Grenze, der Orientierungswert wird um 10 dB(A) überschritten. Dazu tragen der Straßen- und Schienenverkehr zu etwa gleichen Anteilen bei, $L_{rSt} = 51$ dB(A), $L_{rSch} = 52$ dB(A). An der nördlichen Grenze ist der Beurteilungspegel durch den Schienenverkehr um 7 bis 8 dB(A) und an der westlichen Grenze durch den Straßenverkehr um 6 bis 8 dB(A) größer als der Orientierungswert, $L_{rmax} = 53$ dB(A).

Um diesen Konflikt zu bewältigen, wurde die Riegelbebauung entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebietes festgesetzt. Durch diese wird das Plangebiet wirksam gegen die Verkehrsräusche abgeschirmt und dadurch die Festsetzung der Wohngebiete abwägungsgerecht ermöglicht. Um die gesunden Wohnverhältnisse in der Riegelbebauung zu wahren, wurden Festsetzungen zum passiven Schallschutz und zur Anordnung der schutzbedürftigen Räume in den Gebäuden getroffen und die Baufelder entlang der westlichen Grenze des Plangebietes im Abstand von 30 m von der Straße angeordnet. Auf aktiven Schallschutz durch Lärmschutzwände wurde verzichtet, weil diese bei der erforderlichen Höhe städtebaulich nicht vertretbar und wirtschaftlich unverhältnismäßig sind.

Bzgl. der nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen wurden der Planung zunächst die Emissionskontingente zugrunde gelegt, welche im ursprünglichen B-Plan Nr. 12.GE.88 festgesetzt waren. Um den Konflikt mit den südlich angrenzend festgesetzten Wohngebieten zu bewältigen, wurden diese teilweise reduziert. Dadurch werden die bestehenden Nutzungen nicht unverhältnismäßig eingeschränkt. Bei den bestimmten Emissionskontingenten ist die eingeschränkt gewerbliche Nutzung realisierbar. Es wird derzeit geprüft, die Gewerbegebiete mit Wohn- und Mischgebieten zu überplanen.

Durch den Betrieb der westlich gelegenen Veranstaltungsstätte „Alte Zuckerfabrik“ werden die Orientierungswerte für Gewerbe tags wie nachts an den nächstgelegenen Baufeldern des Plangebietes nicht überschritten.

Nach der Geruchsprognose werden an den nächstgelegenen Baufeldern des Plangebietes keine schädlichen Geruchseinwirkungen durch den Betrieb der Lackieranlage bzw. Lackierarbeiten verursacht. Bewertungsgrundlage ist die Geruchsimmissionsrichtlinie Mecklenburg-Vorpommern.

3.6 Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind neu zu errichten. Die Neubrandenburger Straße ist stadttechnisch mit Medien wie Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telekommunikationseinrichtungen usw. erschlossen, allerdings mit Regen- und Schmutzwasserleitungen nur bis zur Einfahrt zur alten Molkerei bzw. mit einer Gasleitung nur bis zum nördlichen Gewerbegebiet.

Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten und ggf. Umverlegungen durchzuführen. Sonstige kleinere Leitungen, die nicht im öffentlichen Raum liegen, können bei Bedarf in Abstimmung mit dem Versorgungsträger umverlegt werden.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten sind in Abstimmung mit den Ver- und Versorgungsträgern im Verkehrsraum bzw. auf sonstigen Flächen ausreichende Leitungstrassen vorzusehen. Die Beteiligten sollen frühzeitig in die Planung und Ausführung einbezogen werden, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Versorgungsleitungen zu gewährleisten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Versorgungsinfrastruktur erläutert.

3.6.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die Anbindung an die Frischwasserleitung DN 300 an der Neubrandenburg Straße sichergestellt, deren Lage bei Bauarbeiten zu beachten ist. Sie verläuft in etwa parallel zum Radweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Da diese Grünflächen z.T. mit dem privaten Flächen getauscht werden, ist z.T. eine Umverlegung notwendig.

Versorgungsträger für Trinkwasser ist die Eurawasser Nord GmbH. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden.

3.6.2 Löschwasser/Brandschutz

Der Löschwasserbedarf in den WA von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ist durch die vorhandene Trinkwasserleitung und neu zu errichtende Hydranten sicherzustellen. Die Löschwasserbereitstellung über Unterflurhydranten wurde mit dem Versorgungsunternehmen und dem Brandschutzamt abgestimmt.

Der ausreichende Brandschutz gemäß Arbeitsblatt W 405 der technischen Regeln des DVGW ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

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

Die Anforderungen für die löschwasserseitige Erschließung und die Feuerwehrbewegungsflächen sind bei der Erschließung und Bebauung zu beachten. Dazu wird festgesetzt, dass die Feuerwehraufstellflächen in Schotterrasen auszuführen sind, um den Eingriff zu minimieren, und nicht bei der Berechnung der GRZ zu berücksichtigen sind.

3.6.3 Abwasserableitung

Eine Versickerung der anfallenden Regenwassermengen ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Das Regenwasser der Dach- und Verkehrsflächen soll daher zentral abgeleitet werden. Vor einer geregelter Überleitung in die vorhandene Regenwasserleitung in der Neubrandenburger Straße sind Retentionsmöglichkeiten zu schaffen, da die Aufnahmefähigkeit des Regenwasserkanals erreicht ist.

Dazu wurden verschiedene Varianten geprüft. Das bei der neuen Molkerei vorhandene Rückhaltebecken könnte nur den Bereich der oberen Terrasse abfangen und ist für diesen Zweck zu groß. Daher soll es entfallen und ein Rückhaltesystem in die Regenwasserkanäle der Planstraßen integriert werden. Das Regenwasser der Dach- und Verkehrsflächen des Wohngebietes wird zwecks Retention in unterirdische Staukanäle eingeleitet. Von diesen Speichern aus erfolgt dann die verzögerte und geregelte Ableitung in den öffentlichen Regenwasserkanal im Bereich der vorhandenen Zufahrt zur alten Molkerei. Die Höhe der zulässigen Einleitmenge ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Eurawasser und dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband abzustimmen. Bezüglich der Vorfluter sind ggf. Abstimmungen mit dem Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow-Küste“ zu führen.

Trotz einer zentralen Regenentwässerung wird aus Gründen des Ressourcenschutzes empfohlen, Regenwasser für die Bewässerung der Grünflächen aufzufangen. Private Maßnahmen der Rückhaltung durch wasserdurchlässige Beläge, begrünte Dächer, Zisternen, Abflüsse über unbefestigte Rinnen, Mulden und Teiche sind zu empfehlen.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird zentral abgeleitet. Innerhalb des Plangebietes ist ein neues Netzsystem aufzubauen. Gemäß Erschließungsplanung wird das Schmutzwasser dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Neubrandenburger Straße zugeführt.

Die Schmutzwasserleitungen werden ebenfalls von der Eurawasser Nord GmbH betrieben.

Für die das Plangebiet querenden Schmutz- und Regenwasserleitungen aus dem Wohngebiet Kassebohm werden Leitungsrechte zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt.

3.6.4 Elektroenergieversorgung

Für die innere Erschließung des Plangebietes ist ein neues Versorgungsnetz aufzubauen. Vorhandene Leitungen sind zu verlegen, an der südlichen Planstraße B ist eine Trafostation vorgesehen, deren Lage allerdings noch nicht konkret benannt wurde. Versorgungsträger ist die Stadtwerke Rostock AG.

Sollten vorhandene Anlagen von den Bau- oder Anpflanzungsmaßnahmen betroffen werden, sind die entsprechenden Maßnahmen zum Schutz oder zur Verlegung der Leitungen in Abstimmung mit den Stadtwerken durchzuführen.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärmeanlagen zu empfehlen. Solarenergieanlagen sollen dabei in den WA auf Flachdächern nicht aufgeständert werden, um eine zu technisch ausgeprägte Gebäudeansicht mit Störwirkungen auf die Nachbarbebauung zu vermeiden. Stattdessen sollten Flachdach-Solaranlagen verwendet werden.

Zwecks Berücksichtigung der Elektromobilität sind im Plangebiet Elektrotankstellen vorgesehen.

3.6.5 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist neu zu erstellen. Dazu sind Abstimmungen mit der Stadtwerke Rostock AG zu führen. Entlang der Planstraßen und an den inneren Erschließungswegen ist die Errichtung von Straßenlaternen bzw. angemessenen Beleuchtungselementen vorgesehen, die von der Gestaltung her den Funktionen entsprechen und die die Straßen- und Platzbereiche sowie auch die Fußwege ausreichend ausleuchten. Die Beleuchtungsanlagen an den öffentlichen Verkehrsflächen gehen in die Baulast der Hansestadt über. Grundsätzlich sollen insektenschonende, quecksilberfreie Natrium-Hochdruckdampflampen oder solche mit LED-Technik eingesetzt werden, um eine übermäßige Lockwirkung auf Nachtfalter und andere nacht-aktive Tierarten auszuschließen.

3.6.6 Wärmeversorgung

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Hansestadt Rostock. Daher soll das Gesamtgebiet energieeffizient und umweltschonend durch ein zentrales Heizkraftwerk mit Biogasbetrieb und ein gebietseigenes Fernwärmenetz mit Leitungen im Straßenraum versorgt werden. Der Standort wurde im Verfahrensverlauf konkretisiert und nun im WA 1 festgelegt. Das Heizhaus soll voraussichtlich unterirdisch im Anschluss an eine Tiefgarage errichtet werden. Der Abgasschornstein soll an der Hauswand eines Gebäudes entlang geführt werden.

Vorhandene Gasleitungen (Hausanschlussleitungen in Planstr. D und Leitung in öffentl. straßenparalleler Grünfläche) sind zu beachten und im Rahmen der Erschließungsplanung bei Bedarf umzuverlegen.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarthermie-Anlagen zu empfehlen. Außerdem gewährleisten Anlagen der Geothermie eine klima- und ressourcenschonende Energieversorgung.

3.6.7 Anlagen der Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch Telekommunikations- bzw. Kabelnetzbetreiber sichergestellt. Das Leitungsnetz ist dazu von der Neubrandenburger Straße aus auszubauen. Vorhandene Hausanschlussleitungen sind zu beachten und ggf. umzuverlegen. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsträgern zu führen.

3.6.8 Müllentsorgung/Abfallwirtschaft/Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung der Hansestadt durch die Stadtentsorgung Rostock. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Erschließungsstraßen gesichert. Die Planstraße D ist mit einer ausreichend großen Wendeanlage ausgebildet. Die Havarietrasse wird für Abfallfahrzeuge, Straßenreinigung und Winterdienst belastbar ausgebaut und durch Umlegen der Poller befahrbar, so dass diese Aufgaben erfüllt werden können.

Die Mülltonnenstellplätze der Mehrfamilienhäuser sollten zur Vermeidung von Geruchsbelästigungen und zur Verbesserung des Ortsbildes in Mülltonnenhäuschen untergebracht werden.

Die privaten Stellplätze für Müllbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften zu begrünen und so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Ein Stellplatz für Glas-Sammelcontainer soll in den nördlich angrenzenden Gewerbeflächen untergebracht werden, der sich dort nicht störend auf Wohnbebauung auswirkt. Da die dortige Gebietsentwicklung möglicherweise länger dauert als die vorliegende, ist im Übergangszeitraum ggf. ein Provisorium auf städtischen Flächen an der Neubrandenburger Straße einzurichten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Leicht verschmutzte Bodenbereiche der alten Molkerei wurden ausgetauscht. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 3 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Amt für Umweltschutz gem. § 11 AbfG wird hingewiesen.

3.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Plangebiet sind aufgrund der beschriebenen Terrassierung z.T. Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich. Die Baugebiete wurden jedoch weitestgehend den Terrassen angepasst. Im Bereich des Geländesprungs südlich der Planstraße D werden sich Geländemodellierungen jedoch nicht vermeiden lassen. Für die Havarietrasse sind Winkelstützelemente bzw. steile Böschungen vorzusehen.

3.8 Übernahme von Rechtsvorschriften

3.8.1 Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Anpassung der Baulichkeiten an die örtlichen Verhältnisse und der Wahrung eines, die Außenanlagen betreffend, einheitlichen Gebietscharakters, ohne jedoch die Möglichkeiten des individuellen Bauens zu sehr einzuschränken. Dabei werden Gestaltungsvorschriften bei Gebäuden aufgrund der ortsgestalterischen Wirkung nur für die erste Baureihe (WA 1) und für Ziegeldächer erlassen. Ansonsten sollen die Möglichkeiten des modernen Bauens unter den eingangs genannten Zielstellungen nicht eingeschränkt werden.

In den WA 1 sind nur Flachdächer (unter 5° Dachneigung) zulässig. Damit soll die Zielvorstellung der Blockbebauung mit zeitgemäßen dreigeschossigen Gebäuden mit Staffelgeschoss und ohne geneigte Dächer umgesetzt werden.

Bei Ziegel-Dacheindeckungen gilt: es sind nur unglasierte rote, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Tonziegel oder Betonpfannen zulässig.

Dächer von Tiefgaragen außerhalb der Gebäudekörper von Wohnbauten sind vollständig mit Mutterboden zu überdecken und zu begrünen und Wände vollflächig zu begrünen.

Die nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden. Der Vorgarten ist die Fläche zwischen den Planstraßen und den Baugrenzen.

Stellplätze von Abfallbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

Als Einfriedungen im WA sind nur berankte Zäune sowie geschnittene Hecken, auch in Kombination mit Zäunen, aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in 2xv Baumschulqualität zulässig. Entlang der Planstraßen dürfen Hecken und Zäune in den WA 1,25 m Höhe nicht überschreiten.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

Damit werden ansprechende Außenanlagen in den WA ermöglicht.

Werbeanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² (Kita 2,0 m²) und nur im Erdgeschossbereich zulässig. Im gesamten Geltungsbereich gilt: Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig, um die störenden Effekte solcher Anlagen auf Mensch und Tier zu vermeiden.

Nach § 84 der LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer in den WA 1 keine Flachdächer (unter 5° Dachneigung) errichtet, bei Ziegel-Dacheindeckungen nicht nur unglasierte rote, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Tonziegel oder Betonpfannen verwendet, Dächer von Tiefgaragen außerhalb von Gebäudekörpern nicht vollständig mit Mutterboden überdeckt und Wände nicht vollständig begrünt, private Grundstücksflächen nicht gärtnerisch anlegt, Vorgärten als Lager- oder Arbeitsfläche nutzt, Stellplätze von Abfallbehältern nicht mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern versieht, Einfriedungen nicht als berankte Zäune oder Hecken ausführt, Hecken entlang den Planstraße mit einer Höhe über 1,25 anlegt, oberirdisch Gas- oder Ölbehälter aufstellt, Werbeanlagen in den WA außerhalb der Stätte der Leistung größer als 1,0 m² bzw. bei der Kita größer als 2,0 m² oder im Gesamtgebiet mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bew-

gendem Licht errichtet. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

3.8.2 Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile sind von der Planung nicht betroffen. Naturschutzrechtliche Festsetzungen dienen dem Artenschutz sowie der Begrünung und Gestaltung der Freianlagen.

Die zum Erhalt festgesetzten, z.T. gesetzlich geschützten Bäume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig bzw. entsprechend der Festsetzungen zu ersetzen.

Zur detaillierten Beschreibung wird auf das Kap. 4 sowie den Grünordnungsplan verwiesen.

3.9 Kennzeichnungen/nachrichtliche Übernahmen

Der südwestliche Teilbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III für Oberflächengewässer des Trinkwasserschutzbereiches Warnow. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Schutz-zonenverordnung des Trinkwasserschutzbereiches „Warnow“ (Bezirkstag Rostock: Beschluss-Nr. 54-15/80 vom 27. März 1980) sind zu beachten.

4. Umweltbelange

4.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Dies entbindet jedoch nicht davon, die erheblichen Umweltbelange zu ermitteln.

Das Verfahren stellt von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung frei, sofern die zulässige Grundfläche nicht mehr als 20.000 m² beträgt. Diese Maßgabe wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erfüllt, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist erforderlich.

Für den ursprünglichen B-Planentwurf mit Stand 06/2015 wurde eine Unterlage zur Vorprüfung des Einzelfalls erstellt. Die Einzelfallprüfung (Bearbeitungsstand 23.06.2015) hatte zum Ergebnis, dass der B-Plan – unter Beachtung von Auflagen zum Natur-, Arten- und Immissionsschutz – zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führt und ein Verfahren nach § 13a BauGB möglich ist.

Aufgrund der Veränderung des Geltungsbereiches, d.h. Verkleinerung des Plangebietes auf die südliche Teilfläche 1 wurde das Ergebnis der o.g. Einzelfallprüfung überprüft. Der aktuelle B-Planentwurf weist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 21.692 m² auf. Damit ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a, Abs. 1, Nr. 2 BauGB weiterhin notwendig.

Infolge der planerischen Anpassungen des B-Planes (u.a. Größe, Änderungen zu Wohnbauflächen, Verkehrsanlagen usw.) konnten keine relevanten Änderungen bezüglich erheblicher Umweltauswirkungen durch das Vorhaben festgestellt werden. Das Ergebnis der o.g. Einzelfallprüfung, dass eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist, ist somit weiterhin gültig.

4.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Nachfolgend werden die Zielaussagen der übergeordneten Fachplanungen hinsichtlich der Umweltschutzziele der Hansestadt Rostock zusammenfassend dargestellt.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock (GLRP MM/R, 2007)

- Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm wurden folgende Aussagen für die Hansestadt Rostock getroffen:
- Der Stadtteil Brinkmansdorf ist der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ und der Großlandschaft „Warnow- Recknitz- Gebiet“ sowie der Landschaftseinheit „Flach- und Hügelland um Warnow und Recknitz“ zugeordnet (siehe Karte 1, GLRP MM/R, 2007).
- Im GLRP MM/R werden die Klimaverhältnisse für den planungsrelevanten Bereich als niederschlagsnormal dargestellt (siehe Karte 7, GLRP MM/R, 2007).
- Westlich des Plangebietes befinden sich das FFH- Gebiet DE 2138-302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ und das Vogelschutzgebiet DE 2137-401 „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“ (siehe Karte 10, GLRP MM/R, 2007).
- Westlich des Plangebietes liegt das Naturschutzgebiet Nr. 224 „Unteres Warnowland“. Nördlich der Vorhabenfläche befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Nr. L 148 „Carbäkniederung“ (siehe Karte 11, GLRP MM/R, 2007).

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R, 2011)

Folgende Aussagen zum Plangebiet sind dem RREP MM/R zu entnehmen:

- Die als Schutzgebiete von internationaler Bedeutung dargestellten Flächen westlich des Plangebietes sind als Bestandteil des Biotopverbundes verzeichnet (siehe Karte 5.1- 1, RREP MM/R, 2011). Mit dem Biotopverbund soll ein kohärentes Netz ökologisch bedeutsamer Freiräume entwickelt werden.
- Westlich des Plangebietes ist die Warnow als „Überflutungsgefährdetes Gebiet“ entsprechend Abgrenzung durch das StAUN Rostock“ eingetragen. In überflutungsgefährdeten Gebieten sollen die im Zusammenhang bebauten Ortslagen vor Sturmfluten und Hochwasser durch Bauwerke des Küsten- und Hochwasserschutzes gesichert werden. Der Bereich ist gleichzeitig als „Überschwemmungsgebiet „Warnowniederung zwischen Klein Raden und der Hansestadt Rostock (ÜSG Warnow VO vom 03.12.2007) dargestellt (siehe Karte 5.3, RREP MM/R, 2011). Die Flächen sollen als natürliche Rückhaltegebiete bei Hochwasserereignissen gesichert werden. Insbesondere soll eine weitergehende Flächenversiegelung vermieden werden.

4.3 Wirkfaktoren des Vorhabens

Temporäre **baubedingte Wirkungen** sind bei dem geplanten Vorhaben durch die visuellen Störwirkungen, die Lärmemissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge sowie durch die Baufeldfreimachung zu erwarten. Bei der Baufeldfreimachung (Gebäudeabbruch, Beseitigung der Vegetation) erfolgt ein Verlust von Habitaten potentiell vorkommender Arten. Eine baubedingte Flächeninanspruchnahme durch die Lagerung von Baumaterial und –maschinen ist potentiell möglich.

Anlagebedingte Wirkfaktoren ergeben sich aus der Überbauung von Flächen zur Errichtung von Gebäuden und Herstellung erforderlicher Zufahrten sowie Wege mit einhergehendem Verlust der Biotop- und Bodenfunktion auf bislang versiegelten oder unversiegelten Flächen. Habitatverluste potentiell vorkommender Arten sind ebenfalls nicht auszuschließen.

Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich aus Geräuschwirkungen hervorgerufen durch Fahrzeuge. Der Standort des Vorhabens ist bereits von Geräuschwirkungen durch die gewerbliche Nutzung, das benachbarte Wohngebiet und die Neubrandenburger Straße gekennzeichnet. Eine Erhöhung der Lärmemissionen der vorhandenen Nutzungen ist mit Realisierung des Vorhabens auszuschließen. Die weitere Betrachtung betriebsbedingter Wirkungen auf potentiell vorkommende Arten entfällt.

4.4. Bestandserfassung und Prüfung der zu erwartenden erheblichen Umweltbelange

4.4.1 Biotope

Die Fläche der ehemaligen Molkerei „Küstenland“ bildet die südliche Plangebietshälfte und wird als Gewerbegebiet (OIG) erfasst (s. Bestandsplan im Grünordnungsplan). Die Nutzung als Molkerei besteht nicht mehr. Ein Teil der Büroflächen steht leer, ein anderer wurde an verschiedene Gewerbebetreibende vermietet. Im Zentrum der Fläche befindet sich das ca. 1 ha große Gebäude der ehemaligen Molkerei mit Bürogebäuden und Lagerhallen. Das Gebäude ist in einem guten Zustand.

Die Zufahrt zum Gelände erfolgt über die westlich verlaufende „Neubrandenburger Straße“. Die Erschließung auf dem Betriebsgelände erfolgt ringförmig um das Molkegebäude. Im Norden ist eine Stellplatzfläche für Lkw, im Süden eine Stellplatzfläche für Pkw vorhanden.

Das Außengelände der ehemaligen Molkerei wird weiterhin von Grünstrukturen geprägt. An der südlichen und östlichen Geländegrenze wurde ein Lärmschutzwall aufgeschüttet und bepflanzt. Dieser wurde hauptsächlich mit Weide (*Salix spec.*), Birke (*Betula pendula*) und Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) bestockt und wird als Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) erfasst.

Die nicht bestockten und nicht bebauten Freiflächen werden von Zierrasen (PER) geprägt. Die Rasenflächen unterliegen einer intensiven Pflege durch Mahd und weisen ein geringes Artenvorkommen auf. Im Westen sind innerhalb der Rasenfläche Einzelbäume/Baumgruppen aus Birke und Weide vorhanden.

An der nördlichen Betriebsgeländegrenze wurde ein Regenrückhaltebecken (SYW) hergestellt. Dieses wird von Schilfröhricht in den Randzonen dominiert. Nördlich des Retentionsbeckens wurden Tannen und Sträucher angepflanzt, die als flächiges Gehölzbiotop „Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)“ aufgenommen werden.

Östlich des Regenrückhaltebeckens befindet sich ein Siedlungsgebüsch aus überwiegend Weide und Birke (PWX). Ein einzelner Strauchaufwuchs ist erkennbar.

Der gesamte Standort der zuvor als Molkerei genutzten Fläche ist durch einen Zaun eingefriedet.

Nördlich des Geländes der ehemaligen Molkerei „Küstenland“ befindet sich ein verdichtetes Einzelhausgebiet mit 4 Einfamilienhäusern (OER). Die Gebäude befinden sich auf den rückwärtigen Grundstücksflächen. Die Hausgärten sind den Einfamilienhäusern vorgelagert. Das Wohngebiet wird über einen einspurigen Privatweg von der Neubrandenburger Straße mit Wendekreis erschlossen. Der Weg ist mittels Schotter teilversiegelt und wird als Wirtschaftsweg, teilversiegelt (OVU) aufgenommen. Entlang des Kassebohrer Weges im Osten des Plangebietes, der als Straße (OVL) erhoben wird, befinden sich weitere Einzelhausgebiete, welche durch eine Zufahrt zum westlich angrenzenden Gewerbegebiet getrennt sind. Es handelt sich um eine Einfamilienhaussiedlung mit gebäudeumgebenden Hausgärten.

Angrenzend an das Einzelhausgebiet befindet sich eine teilversiegelte Freifläche (PEU) auf dem Gelände der ehemaligen alten Molkerei Rostock. Das Gelände war bereits längere Zeit ohne Nutzung. Aufgrund des Leerstandes und der fehlenden Instandhaltung unterlagen die Gebäude einem deutlichen Verfall. Zum Zeitpunkt der Bestandskartierung wurde das Gelände entsiegelt.

Die nicht versiegelten Bereiche werden oberirdisch von einer offenen Erdfäche geprägt, welche in Teilen bereits von ersten Stauden besiedelt wird. Vereinzelt sind Lagerflächen von Bodenabtragungen und Schutt vorhanden. Es sind nur wenige Gehölze innerhalb des Geländes vorhanden. Der Bestand setzt sich aus Weiden, Pappeln und Linden zusammen.

An der östlichen Grenze der Fläche ist ein Bestand aus Pappeln (WYP) vorhanden. Die Fläche wird im Westen und Norden von einem Siedlungsgebüsch aus vorrangig Ahorn und Haselnuss eingerahmt und als Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten erfasst. An der Westseite, angrenzend an den Gehweg entlang der „Neubrandenburger Straße“ liegt ein deutlicher Geländeunterschied vor. Die Böschungskante ist mittels L-Steinen aus Beton befestigt. Im Süden grenzt ein Siedlungsgehölz aus Weiden (PWX) die Fläche von dem Einzelhausgebiet ab.

Der gesamte Standort der der alten Molkerei ist durch einen Zaun eingefriedet.

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft ein straßenbegleitender Rad- und Fußweg (OVF). Der Weg ist mit einer Asphaltdecke befestigt.

Westlich des Plangebietes verläuft die Neubrandenburger Straße (L 191), diese ist vollständig versiegelt. Straßenbegleitend zur Neubrandenburger Straße befindet sich

eine lückige Baumreihe aus Linden in Teilen innerhalb des Geltungsbereiches. Diese unterliegt gemäß §19 NatSchAG M- V dem gesetzlichen Schutz.

Weiterhin sind entlang der Neubrandenburger Straße abschnittsweise Zierrasenflächen (PER) vorhanden. Die Flächen unterliegen einer intensiven Pflege durch Mahd und sind daher artenarm ausgeprägt.

Eingriffsrelevante Biotoptypen gemäß der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg- Vorpommern, LUNG 2013

Code	Biotoptypbezeichnung	Status
BRL (2.6.3)	Lückige Baumreihe	§ 19
PWX (13.1.3)	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	
WYP (1.11.1)	Hybridpappelbestand	
PER (13.3.2)	Artenarmer Zierrasen	
PEU (13.3.4)	Teilversiegelte Fläche, teilweise mit Spontanvegetation	
OER (14.4.3)	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet	
OVF (14.7.2)	Versiegelter Rad- und Fußweg	
OVU (14.7.3)	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	
OVL (14.7.5)	Straße	
OIG (14.8.2)	Gewerbegebiet	
OBV (14.11.3)	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	
SYW (5.6.5)	Wasserspeicher	



Teilversiegelte Fläche der alten Molkerei



Blick auf den mit Birken, Weiden und Ahorn bestockten Wall der neuen Molkerei

Die erfassten Biotoptypen innerhalb des Plangebietes weisen insgesamt eine deutliche anthropogene Überformung, insbesondere durch einen hohen Versiegelungsgrad auf. Aufgrund der Versiegelungen sowie der Nutzungen mit den einhergehenden Geräuschwirkungen werden die vorhandenen anthropogen geformten Biotopstrukturen als naturfern und somit als von geringer ökologischer Bedeutung für den Naturhaushalt eingestuft. Die vorhandenen Gehölzstrukturen (Wall, Siedlungsgehölze) werden aufgrund ihrer Habitatfunktion mit mittel bis hoch bewertet.

Bewertung

Mit Realisierung der Planung erfolgt die Überbauung bereits versiegelter Bereiche, die kaum Bedeutung für den Naturhaushalt besitzen. Teilweise werden auch bisher

unversiegelte Flächen durch die Planung in Anspruch genommen. Dabei handelt es sich überwiegend um Grünstrukturen des Siedlungsbereiches, die aufgrund vorhandener Störwirkungen eine geringe bis mittlere Wertigkeit aufweisen und nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum der vorkommenden Tierarten besitzen. Mit Überplanung dieser Strukturen geht die Biotopfunktion der bisher unversiegelten Flächen vollständig und dauerhaft verloren.

Die mit der Planung herbeigeführten Eingriffe in das Schutzgut Biotope sind als erheblich einzustufen. Der Verlust der Biotopfunktion wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung betrachtet und durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

4.4.2 Fauna

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wurden faunistische Untersuchungen vorgenommen. Im Rahmen der Abbrucharbeiten des Gebäudebestandes auf dem Gelände der alten Molkerei wurde zunächst nur für dieses Vorhaben ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) durch die Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Rostock mit Datum vom 02.09.2014 erarbeitet. Darin wurden Untersuchungen der Artengruppen Vögel und Fledermäuse sowie der Zauneidechse vorgenommen.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange der vorliegenden Planungsabsicht wird der AFB vom 23.05.2017 für den Teilbereich 1 zugrunde gelegt.

Artengruppe Fledermäuse

Im Ergebnis des Gutachtens vom 02.09.2014 wurde das Vorkommen von Fledermäusen anhand von Einzelbeobachtungen und Kots Spuren innerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Sommer- bzw. Winterquartiernachweise befanden sich innerhalb des leerstehenden Gebäudekomplexes der alten Molkerei. Die Eignung des Gebäudebestandes als Winterquartier wurde anhand einer Potentialabschätzung geprüft und wies das Hauptgebäude als potentiell geeignetes Quartier aus.

Die Verletzung des Tötungs- und Schädigungsverbotes gemäß § 44 BNatSchG durch Umsetzung der Abbruchmaßnahmen war nicht auszuschließen. Zur Vermeidung der genannten Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wurden Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt. Diese beinhalteten abbruchvorbereitende Maßnahmen, eine Abbruchzeitenregelung sowie die Schaffung von Ersatzquartieren innerhalb des Plangebietes.

Zum Ausgleich des Quartierverlustes waren 15 Fledermauskästen für Fledermäuse am verbleibenden Gehölzbestand des Plangebietes anzubringen. Bereits angebrachte Fledermauskästen sind zu erhalten und bei Wegfall der südlichen Wallanlage an anderen geeigneten Stellen im Plangebiet zu montieren. Die Maßnahme wurde im Rahmen der Abbruchmaßnahme der Molkerei Rostock bereits umgesetzt. Südlich und östlich des Walles innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist ein Fledermaus-Winterquartier mit einer Netto-Grundfläche von 100 m² (Trocken- und Feuchtquartier) zu errichten. Zur Gewährleistung eines uneingeschränkten Zuganges für Fledermäuse ist eine Flugschneise am südlichen Plangebietsrand von

Bebauung freizuhalten und mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Standorte der Fledermauskästen und des künftigen Winterquartieres sind im Maßnahmenplan in Anlage 2 dargestellt.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.188 – Teilbereich 1 - sind zusätzlich 5 Fledermauskästen für Fledermäuse am verbleibenden Baumbestand im Plangebiet anzubringen. Bereits angebrachte Fledermausquartiere sind zu erhalten und bei Wegfall der südlichen Wallanlage an anderen geeigneten Stellen im Plangebiet anzubringen. Die künftigen Wohn- und Gewerbeflächen stehen weiterhin als Jagdhabitat zur Verfügung.

Die von der Bebauung freizuhaltende Flugschneise für Fledermäuse am südlichen Plangebietsrand (WA 5) ist mit Gehölzen zu bepflanzen.

Artengruppe Brutvögel

Innerhalb des Geländes der alten Molkerei wurden 20 Brutvogelarten nachgewiesen und sieben Arten, für die ein potentiell Vorkommen besteht, festgestellt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wurden auch für die Artengruppe Vögel Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen, wie die Regelung der Bauzeiten festgesetzt. Als Ersatz für den Habitatverlust (Gebäude- und Grünstrukturen) waren 50 Vogelnistkästen am verbleibenden Gehölzbestand des Plangebietes anzubringen. Bereits angebrachte Vogelnistkästen sind zu erhalten und bei Wegfall der südlichen Wallanlage an anderen geeigneten Stellen im Plangebiet anzubringen. Die Maßnahme wurde im Rahmen der Abbruchmaßnahme der Molkerei Rostock bereits umgesetzt. Die Standorte der Vogelnistkästen sind im Maßnahmenplan in Anlage 2 dargestellt.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.188 – Teilbereich 1 - sind weitere 20 Vogelnistkästen am verbleibenden Baumbestand im Plangebiet anzubringen. Bereits angebrachte Vogelnistkästen sind zu erhalten und bei Wegfall der südlichen Wallanlage an anderen geeigneten Stellen im Plangebiet anzubringen. Innerhalb der künftigen Grünstrukturen werden zudem neue Habitate geschaffen.

Gebäudeabbruch und Gehölzbeseitigungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln (15. September bis 01. März) durchzuführen. Sollte die Einhaltung der Zeitenregelung nicht möglich sein, ist durch Vergrämnungsmaßnahmen sicherzustellen bzw. ist der gutachterliche Nachweis zu erbringen, dass keine Brutplätze im Geltungsbereich besetzt sind.

Artengruppe Reptilien

Im Rahmen der Kartierarbeiten zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde eine kleine Population der Zauneidechse mit weniger als 10 Individuen innerhalb des Geländes der Molkerei Rostock erfasst. Der Erhalt der im Plangebiet vorkommenden Individuen ist aufgrund aufkommender Gefahren durch beispielsweise Katzen nicht möglich. Aus gutachterlicher Sicht ist der Verlust dieser geringen Individuenzahl im Hinblick auf die lokale Population der Hansestadt Rostock nicht erheblich. Zum Schutz und zur Stärkung bedeutender Populationen innerhalb der Hansestadt wurde am Südrand des Wohngebietes Kassebohm ein Ersatzlebensraum für die Zauneidechse auf einer Größe von 5.300 m² hergestellt. Die Maßnahme wurde im Rahmen der Abbruchmaßnahme der Molkerei Rostock bereits umgesetzt.

Artengruppe Amphibien

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.188 wurde eine Nachkartierung von Amphibien im Bereich des Regenrückhaltebeckens auf dem Gelände der ehemaligen Molkerei „Küstenland“ vorgenommen. Im Ergebnis der Kartierung wurden Teichfrosch und Teichmolch mit geringer Individuenzahl erfasst. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind zum Ausgleich des Habitatverlustes geeignete Habitate zu schaffen oder vorhandene Habitate aufzuwerten. Im Regenrückhaltebecken vorkommende Amphibien sind vor dem Rückbau abzufangen und in geeignete Ersatzhabitate umzusiedeln.

4.4.3 Schutzgebiete und Naturschutzobjekte

Internationale und nationale Schutzgebiete

Es befinden sich keine Schutzgebiete von nationaler und internationaler Bedeutung innerhalb des Geltungsbereichs.

Folgende Schutzgebiete sind in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhanden:

- FFH-Gebiet DE 2138-302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“, westlich des Plangebietes in ca. 350 m Entfernung,
- Vogelschutzgebiet DE 2137-401 „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“, westlich des Plangebietes in ca. 320 m Entfernung,
- Naturschutzgebiet Nr. 224 „Unteres Warnowland“, westlich des Plangebietes in ca. 350 m Entfernung,
- Landschaftsschutzgebiet Nr. L 148 „Carbäkniederung“, nördlich der Vorhabenfläche in ca. 500 m Entfernung,
- Geschützter Landschaftsbestandteil Nr. glb hro 18 „Kassebohmer Kleingewässer“, südlich des Plangebietes in ca. 75 m.

Aufgrund der Entfernung der Schutzgebiete sowie der mit dem Planvorhaben verbundenen Maßnahmen wird von keinen Beeinträchtigungen der aufgeführten Schutzgebiete ausgegangen, da die Wirkungen der vorliegenden Planungen die bisherigen Wirkungen der Hansestadt Rostock nicht überschreiten noch erhöhen.

Geschützte Bäume (§ 18 NatSchAG M-V und Baumschutzsatzung Hansestadt Rostock)

Die Hansestadt Rostock verfügt über eine eigene Baumschutzsatzung. Gemäß § 2 der Satzung sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,5 m, bei Obstbäumen mindestens 0,8 m, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden oder unterhalb des Kronenansatzes, sofern dieser unter 1,30 m Höhe liegt, geschützt. Wallnussbäume und Esskastanien zählen nicht als Obstbäume. Geschützt sind mehrstämmige Bäume, sofern die Summe der Stammumfänge von zwei Einzelstämmen mindestens 0,5 m beträgt.

Zudem sind gemäß § 18 NatSchAG M-V Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
3. Pappeln im Innenbereich,
4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
5. Wald im Sinne des Forstrechts,
6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Gehölze mit einem Stammumfang von 100 cm gemessen in einer Höhe von 1,30 m, die sich innerhalb von Waldflächen gemäß § 2 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern befinden, sind vom gesetzlichen Schutz nach § 18 NatSchAG M-V ausgenommen. Gehölze innerhalb von Waldflächen sind im Zuge der Waldumwandlung auszugleichen.

Die künftig fortfallenden Bäume sind teilweise Bestandteil von Gehölzflächen. Die Kompensation des Verlusts erfolgt anhand eines flächenhaften Ausgleichs gemäß den Vorgaben der „Hinweise zur Eingriffsregelung“, LUNG, 1999.

Die künftig fortfallenden Bäume, die sich außerhalb von Gehölzflächen oder Waldflächen befinden und dem gesetzlichen Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegen, sind gemäß der Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses Mecklenburg-Vorpommern auszugleichen. In Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün der Hansestadt Rostock sind dabei ausschließlich die geschützten Bäume zu berücksichtigen, die sich innerhalb von Teilgebieten befinden, für die kein Baurecht nach § 34 BauGB besteht. Konkret sind dies Gehölze, die innerhalb der künftigen Allgemeinen Wohngebiete im Süden des Plangebietes vorhanden sind. Gehölze, die sich innerhalb von künftigen Grünflächen befinden, werden zum Erhalt festgesetzt.

Geschützte Alleen und Baumreihen (§19 NatSchAG M-V)

Im Ergebnis der im Plangebiet flächendeckend durchgeführten Biotopkartierung konnte eine gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe parallel zur Neubrandenburger Straße erfasst werden. Auf einer Strecke von 100 m sind 5 Exemplare der Gattung Linde vorhanden, somit handelt es sich um eine lückige Baumreihe (BRL).

Gemäß § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.

Die Baumreihe wird zum Erhalt festgesetzt. Die vorhandenen Lücken werden durch Einzelbaumpflanzungen in der bereits vorhandenen Baumart gefüllt.

Durch den Erschließungsträger ist ein öffentlich bestellter und vereidigter Baumsachverständiger zu beauftragen, der die Baumaßnahmen der Fahrbahnaufweitungen im Bereich der Zufahrten - Planstraßen B – während der gesamten Bauphase begleitet und dokumentiert. Sollte festgestellt werden, dass der Erhalt eines Alleebaumes nicht möglich ist, ist das Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege Ros-

tock unverzüglich zu informieren und durch den Erschließungsträger eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

Gesetzlich geschützte Biotop (§ 20 NatSchAG M-V)

Im Geltungsbereich sind keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotop gemäß des Kartenportals Umwelt für Mecklenburg-Vorpommern vorhanden. Im direkten Umfeld zum Geltungsbereich sind keine unter Schutz stehenden Biotop verzeichnet. Bei der Erhebung des aktuellen Biotopbestandes konnten ebenfalls keine geschützten Biotop erfasst werden.

Berücksichtigung von Waldbelangen (§ 2 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern)

Der Teilbereich 1 beinhaltet zwei Waldflächen gemäß § 2 LWaldG M-V. Diese befinden sich im Süden und Osten des Geländes der ehemaligen Molkerei Küstenland sowie im Süden des Geländes der alten Molkerei Rostock. Der Erhalt der Waldflächen würde einen Abstand von 30 m zwischen Waldkante und Baugrenze erfordern. Die wirtschaftliche Nutzung des Plangebietes wäre nicht mehr gegeben. Aus diesem Grund wurde ein Antrag auf Waldumwandlung beim zuständigen Forstamt Billenhagen eingereicht. Das Vorhaben stellt einen genehmigungspflichtigen Eingriff nach § 14 BNatSchG i.V.m § 12 NatSchAG M-V dar und bedarf des Einvernehmens der zuständigen unteren Naturschutzbehörde. Die Genehmigung wurde vorbehaltlich der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde der Hansestadt Rostock mit Schreiben vom 01.02.2016 durch das Forstamt in Aussicht gestellt.

Die Waldumwandlung umfasst nicht nur den entfallenden Teil des Lärmschutzwalles im Süden, sondern auch den zu erhaltenden Teil im Osten. Letzterer wird jedoch aus o.g. Gründen zu einer Grünanlage umgewidmet.

Der Antrag auf Waldumwandlung beinhaltet auch eine Waldfläche auf den Brachflächen der IVB GmbH im Norden des Teilbereichs 2, deren Umwandlung im Zuge des o.g. Verfahrens mit berücksichtigt wurde.

Bei Umwandlung von Wald in eine andere Nutzung ist gemäß § 15 Abs. 5 LWaldG M-V die Aufforstung und Pflege einer anderen Fläche, die nicht Wald ist und die der umgewandelten Fläche nach Größe, Lage, Beschaffenheit und künftiger Funktion gleichwertig werden kann, gefordert. Die Ermittlung der Höhe der notwendigen Ersatzaufforstung erfolgte durch das Forstamt Billenhagen gemäß Bewertungsmodell der Landesforst M-V. Die Berechnung hat ein Kompensationserfordernis von 1:1,35 ergeben. Der Waldverlust beträgt insgesamt 23466 m² ha, davon für den Teilbereich 1 13450 m². Somit ist eine Ersatzaufforstung insgesamt in Höhe von 31679 m² zu erbringen, davon 18158 m² für den Teilbereich 1. In Abstimmung des Forstamtes Billenhagen mit dem Stadtforstamt Rostock ist die Ersatzaufforstung in der Gemarkung Rostocker Heide, Flur 12 auf dem Flurstück 39/2 anteilig vorgesehen.



Lage der Waldflächen gemäß § 2 LWaldG M-V (Forstamt Billenhagen, 12.11.2015)

4.4.4 Wasser

Der Grundwasserflurabstand liegt im Plangebietes bei > 10 m. In diesen Bereichen ist der Geschütztheitsgrad des Grundwassers als mittel bzw. hoch eingestuft.

Der südwestliche Teil der ehemaligen Molkerei Küstenland überlagert sich in Teilen mit Schutzzone III des Trinkwasserschutzbereiches Warnow. Teile der Neubrandenburger Straße überschneiden sich mit der Schutzzone II des Trinkwasserschutzbereiches Warnow.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet mit Ausnahme eines künstlich angelegten Regenrückhaltebeckens nicht vorhanden. Die Warnow verläuft in ca. 450 m Entfernung parallel zum Vorhabengebiet. Das Plangebiet liegt weder innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Warnow noch in einem Hochwasserrisikogebiet.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches der Hansestadt Rostock ist keine Schutzwürdigkeit des Wassers im GLRP MM/R, 2007 festgelegt. Im Plangebiet sind derzeit ausgedehnte Flächenversiegelungen vorhanden. Die Grundwasserneubildung ist dadurch insgesamt stark vermindert. Versickerung findet

lediglich innerhalb der nicht versiegelten Freiflächen statt. Der Schutzwürdigkeit des Grundwassers kommt im südwestlichen Teil des Plangebietes eine erhöhte Bedeutung zu, da es sich innerhalb der Schutzzone II und III des Trinkwasserschutzgebietes „Warnow“ befindet.

Bewertung

Im Plangebiet sind derzeit zusammenhängende Flächenversiegelungen vorhanden. Die Grundwasserneubildung ist dadurch insgesamt bereits stark vermindert. Versickerung findet lediglich innerhalb der nicht versiegelten Freiflächen statt. Die künftige Versiegelung entspricht ungefähr dem derzeitigen Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes. Veränderungen in Bezug auf die Grundwasserneubildung und die Versickerung von Niederschlag sind auszuschließen.

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen grundwasserstauenden Schichten ist die Versickerung von Niederschlag nur eingeschränkt möglich. Das innerhalb der Baugebiete und auf den Planstraßen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes in unterirdischen Staukanälen oder Zisternen zwecks Rückhaltung zu sammeln und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Neubrandenburger Straße einzuleiten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzonen II und III der Oberflächenwasserfassung „Warnow“. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Schutzverordnung des Trinkwasserschutzgebietes „Warnow“ (Bezirkstag Rostock: Beschluss-Nr. 54-15/80 vom 27. März 1980) sind zu beachten.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden insgesamt aufgrund der Vorbelastung als nicht erheblich eingeschätzt.

4.4.5 Klima/Luft

Der Geltungsbereich innerhalb des Stadtgebiet Rostocks wird dem Klimagebiet der mecklenburgisch- nordvorpommerschen Küste und Westrügens zugeordnet (Landschaftsplan HRO, 2013). Das Wetter wird durch den Wechsel kontinentaler und maritimer Luftmassen geprägt. Der maritime Einfluss überwiegt aufgrund der Nähe zur Ostsee und sorgt für einen ausgeglichenen Gang der Temperatur und Luftfeuchte und auch eine höhere Windgeschwindigkeit mit vorherrschenden Winden aus südlichen und westlichen Richtungen. Die Land-Seewind-Zirkulation übernimmt die Belüftungsfunktion für das Stadtgebiet. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 590 mm, das langjährige Temperaturmittel bei 8,4 °C. Die Produktion von Frisch- und Kaltluft ist innerhalb des Plangebietes aufgrund von Bodenversiegelungen und Gebäuden gering. Das Kleinklima des Plangebietes ist aufgrund der Versiegelung von Überwärmung gekennzeichnet.

Das Plangebiet ist kleinräumig als innerstädtischer klimatischer Belastungsraum (Verkehrs-/Gewerbeemissionen, Versiegelung) einzustufen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen und Einzelbäume sind lokal für die Frischluftproduktion und die Staub- und Schadstoffabsorption von Bedeutung.

Bewertung

Die klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen sind im Plangebiet aufgrund der Versiegelung bereits beeinträchtigt. Lediglich die vorhandenen Grünstrukturen und Einzelbäume sind lokal für die Frischluftproduktion und die Staub- und Schadstoffabsorption von Bedeutung.

Die Ausweisung von Bauflächen führt zu keinen Veränderungen der derzeitigen klimatischen Bedingungen des Plangebietes.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes sieht zum Teil den Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen sowie die Entwicklung neuer Grünflächen vor. Die Grünstrukturen rufen insgesamt eine Verbesserung der klimatischen Verhältnisse innerhalb des Geltungsbereichs hervor.

Das Schutzgut Klima/Luft wird durch die Festsetzungen des geplanten Vorhabens nicht erheblich beeinträchtigt.

4.4.6 Mensch einschließlich Landschaftsbild

Das Plangebiet wird durch die versiegelten Flächen und die Gebäude geprägt. Die geräumte Fläche der ehemaligen Molkerei Rostock und das Gebäude der Molkerei Küstenland vermitteln einen tristen Eindruck. Landschaftsbezogene Erholung ist im Plangebiet nicht möglich.

Das gesamte Plangebiet ist in Bezug auf das Landschafts- und Stadtbild der Hansestadt Rostock ohne ästhetischen Reiz. Die wenigen vorhandenen Grünstrukturen führen keine landschaftsästhetische Aufwertung herbei.

Gemäß des rechtskräftigen Landschaftsplanes der Hansestadt Rostock bestehen Konflikte in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild durch Entwicklung von Baugebieten. Mit Festsetzung zusätzlicher Baustandorte erhöht sich der Druck auf die noch erhaltenen, zumeist landwirtschaftlich genutzten Flächen und wertvollen Lebensräume. Damit einher gehen der Verlust landschaftstypischer Strukturelemente sowie der kleinräumige Wechsel von Biotop- und Nutzungsstrukturen. Die genannten Konflikte gelten nicht für das geplante Vorhaben, da sich dieses nicht innerhalb eines Raumes mit den aufgeführten wertgebenden Strukturen befindet, sondern auf bereits baulich genutzten Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches.

Bewertung

Das Stadt- und Landschaftsbild des Plangebietes ist stark von anthropogenen Strukturen, wie den Bodenversiegelungen und dem Gewerbebetrieb gekennzeichnet. Eine Erholungseignung der Landschaft im Plangebiet liegt aufgrund der genannten Nutzungen und der Geräuschbelastung der Neubrandenburger Straße nicht vor.

Die Wirkungen auf das Landschafts- bzw. Stadtbild sind mit Realisierung der Planung vielmehr positiv zu bewerten. Die Versiegelungen und das Gebäude der Küstenlandmolkerei werden beseitigt. Durch Gestaltungsfestsetzungen für die künftigen

WA- Gebiete und Festsetzungen grünordnerischer Maßnahmen wird ein attraktives Bild, das sich in die angrenzenden baulichen Strukturen einfügt, geschaffen.

4.5 Planwirkungen

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Umwandlung von Gewerbegebieten in Allgemeine Wohngebiete. Die großflächig vorhandenen Bodenversiegelungen im Bereich der beiden ehemaligen Molkereien werden vollständig zurückgebaut. Auf den frei gewordenen Flächen werden künftig Ein- und Mehrfamilienhäuser mit dazugehörigen Gärten und Grünflächen sowie Straßen entstehen. Vorhandene Grünstrukturen werden teilweise erhalten und in die Planung integriert.

Insgesamt werden mit Realisierung der Planung neue und vielfältige Grünstrukturen als Lebensraum für die vorkommenden Arten geschaffen. Gleichzeitig folgt durch die Entwicklung des Wohngebietes im Anschluss an das bestehende Wohngebiet Kassebohm eine Aufwertung des Stadtbildes der Hansestadt Rostock.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der gegenwärtige Zustand der Fläche (Gewerbefläche) erhalten. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Bereich der Molkerei Küstenland ist möglich. Auf dem Gelände der ehemaligen Molkerei Rostock sind die Entsiegelungsmaßnahmen bereits abgeschlossen. Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich hier sukzessiv Grünstrukturen entwickeln.

4.6 Grünordnerische Festsetzungen

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ – Teilbereich 1 - aufgelistet und dem Grünordnerischen Begleitplan zugeordnet. Die Maßnahmen besitzen eine gestalterische Funktion zur Eingliederung des Vorhabens in das Landschaftsbild und sie dienen der Kompensation der vom Vorhaben herbeigeführten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Bei der Umsetzung aller Pflanzungen sind die erforderlichen Abstände zu den vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten.

Innerhalb der Straßenräume der Planstraßen sind mindestens 53 Bäume in Reihen bzw. Alleen in der Mindestqualität Hochstamm, 4xv, StU 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, klein- bis mittelkronige Bäume zu verwenden. Die Baumscheiben sind mittels Einbauten vor Befahren zu schützen. Die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe darf 12 m² nicht unterschreiten. Der durchwurzelbare Raum muss eine Mindestfläche von 16 m² aufweisen und eine Mindestdiefe von 0,8 m besitzen. Zwischen Baumneupflanzungen und Gebäudefassaden ein Abstand von mind. 6 - 8 m einzuhalten.

Die vorhandene Baumreihe entlang der Neubrandenburger Straße ist durch Neupflanzungen zu ergänzen. Zur einheitlichen Gestaltung ist es zwingend erforderlich,

die Neupflanzungen in der bereits vorhandenen Baumart weiterzuführen. Es sind Bäume in der Mindestqualität Hochstamm, 4xv., StU 18-20 cm zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Durch den Erschließungsträger ist ein öffentlich bestellter und vereidigter Baumsachverständiger zu beauftragen, der die Baumaßnahmen der Fahrbahnaufweitungen im Bereich der Zufahrten - Planstraßen B – während der gesamten Bauphase begleitet und dokumentiert. Sollte festgestellt werden, dass der Erhalt eines Alleebaumes nicht möglich ist, ist das Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege Rostock unverzüglich zu informieren und durch den Erschließungsträger eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

Auf den privaten Baugrundstücken ist je 4 oberirdischer Kfz-Stellplätze ein Laubbaum der Pflanzenliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm, 4xv., StU 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zwischen Baumneupflanzungen und Gebäudefassaden ein Abstand von mind. 6 - 8 m einzuhalten.

Die vorhandene Pappelreihe östlich des festgesetzten Spielplatzes ist durch eine Baum- und Strauchreihe aus heimischen, standortgerechten Arten der Pflanzlisten 2 und 3 in der genannten Qualität zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zur Abschirmung verschiedener Nutzungen Gehölzflächen aus den Arten und Qualitäten der Pflanzenlisten 2 und 3 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Schnitte zur Pflege und zur Verkehrssicherung sind zulässig. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die im Zuge der Anpassung der Profilierung erforderlichen Gehölzrodungen sind durch Anpflanzung gleichwertiger heimischer Gehölze am Standort zu ersetzen.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wall“ sind die vorhandenen Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten. Schnitte zur Pflege und zur Verkehrssicherung sind zulässig. In der Wallanlage östlich des WA 5 ist am westlichen und östlichen Böschungsfuß ein 3 m breiter Krautsaum zu erhalten. Ein unbefestigter Gehweg ist zulässig. Die Böschung im Süden des WA 5 im Bereich des entfallenden Walles ist als 10 m breite öffentliche Grünfläche mit einer Strauchhecke mit Überhältern aus Sträuchern (1 Stck./m²) und Bäumen gemäß Pflanzenlisten 2 und 3 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sofern Bäume des vorhandenen Walles sinnvoll erhalten werden können, sind diese in die Strauchhecke zu integrieren und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind Spielgerätekombinationen für Kinder der Altersgruppe 7-13 sowie generationsverbindende Elemente mit den entsprechenden Fallschutzbereichen und -materialien sowie dazugehörige Wege und Aufenthaltsbereiche zulässig. Wege und Platzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Pflaster oder wassergebundene Wegedecke) herzustellen. 30 % der Fläche sind mit Gehölz- und Strauchgruppen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen der Pflanzlisten 2 und 3 zu bepflanzen. Die übrigen Bereiche sind als Gebuchsrassen (Typ RSM 2.3) zu

gestalten. Es sind keine Pflanzen zulässig, die aufgrund ihrer Giftigkeit für Kinderspielflächen als ungeeignet eingestuft werden. Bei der Herstellung des Spielplatzes sind die Vorgaben nach dem *Merkblatt Technische Anforderungen für Spiel- und Sportgeräte auf Spielanlagen sowie für Spielstationen der Hansestadt Rostock* zu erfüllen.

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ können auch Bäume und Sträucher, die nicht in den Pflanzlisten aufgeführt sind, gepflanzt werden.

Für alle Baumpflanzungen entlang der Planstraßen sowie innerhalb der öffentlichen Grünflächen gilt, dass die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung geringfügig verschoben werden können. Bei Ein- und Ausfahrten ist ein Abstand von mind. 2,5 m zu Baumstandorten einzuhalten.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Als Ersatzmaßnahmen für die Beeinträchtigung von Teillebensräumen geschützter Arten sind folgende Maßnahmen durchzuführen: Anbringen von 20 Vogelnistkästen und von 5 Fledermauskästen für Fledermäuse am verbleibenden Baumbestand im Plangebiet.

- Bereits angebrachte Vogelnistkästen und Fledermausquartiere sind zu erhalten und bei Wegfall der südlichen Wallanlage an anderen geeigneten Stellen im Plangebiet anzubringen.
- Die von der Bebauung freizuhaltende Flugschneise für Fledermäuse am südlichen Plangebietsrand ist innerhalb der Grünfläche „Hausgarten privat“ nach Angaben des Artenschutzgutachters mit Gehölzen zu bepflanzen.
- Gebäudeabbruch und Gehölzbeseitigungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln in der Zeit vom 15. September bis 01. März durchzuführen. Sollte die Einhaltung der Zeitenregelung nicht möglich sein, ist durch Vergrämnungsmaßnahmen sicherzustellen bzw. ist der gutachterliche Nachweis zu erbringen, dass keine Brutplätze im Geltungsbereich besetzt sind.
- Im Regenrückhaltebecken vorkommende Amphibien sind vor dem Rückbauabzufangen und in geeignete Ersatzhabitate umzusiedeln.

Einzelheiten zu den o.g. Ersatzmaßnahmen sind mit dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege der Hansestadt Rostock zu regeln und vertraglich im beabsichtigten Erschließungsvertrag zu binden.

Um eine übermäßige Lockwirkung auf Nachtfalter und andere nachtaktive Tierarten auszuschließen, sind als Außenbeleuchtung in den Baugebieten und als Beleuchtung im öffentlichen Raum Natrium-Hochdruckdampflampen (NAV/DL oder NAV/SDW-T) oder LED-Technik zu verwenden.

Von den internen Kompensationsmaßnahmen (Punkt 10.2 und Punkt 10.3) wird den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen die Pflanzung von 59 Einzelbäumen zugeordnet. Von der Ersatzaufforstungsmaßnahme (Hinweis H) wird dem Eingriff durch öffentliche Erschließungsmaßnahmen ein Anteil von 3805 m² zugeordnet.

Von der Ersatzaufforstungsmaßnahme (Hinweis H) wird dem Eingriff durch die Allgemeinen Wohngebiete WA1/KITA bis WA5 ein Anteil von 5941 m² zugeordnet.
Von der Ersatzaufforstungsmaßnahme (Hinweis H) wird dem Eingriff durch die öffentlichen Grünflächen ein Anteil von 323 m² zugeordnet.

Für alle festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen gilt eine Entwicklungspflege von 10 Jahren.

Für die festgesetzten Anpflanzungen sind gemäß den o.g. Festsetzungen folgende Pflanzen zu verwenden:

Pflanzliste 1:

Es sind folgenden Bäume in einer Mindestqualität StU 18-20 cm, 4xv. zu verwenden:

Feldahorn	(Acer campestre 'Elsrijk')
Zierapfel	(Malus 'Butterball')
Birne	(Pyrus communis 'Beech Hill')
Mehlbeere „Magnifica“	(Sorbus aria „Magnifica“)
Pflaumenblättriger Weißdorn	(Crataegus x prunifolia)

Pflanzliste 2:

Es sind folgende Bäume in einer Mindestqualität StU 18-20 cm, 4xv. zu verwenden:

Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Stieleiche	(Quercus robur)

Pflanzliste 3:

Es sind folgende Sträucher in einer Mindestqualität ≥ 125-150 cm zu verwenden:

Gewöhnliches Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Heckenrose	(Rosa corymbifera)
Hundsrose	(Rosa canina)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Cornelkirsche	(Cornus mas)
Zweiggriffliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Salweide	(Salix caprea)
Gewöhnliche Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)

4.7 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Konkrete umweltrelevante Änderungen durch die Umsetzung der vorliegenden Planung entstehen ausschließlich innerhalb der Flächen, die nicht gemäß § 34 BauGB bebaubar sind. Dies umfasst sämtliche WA-Gebiete sowie Straßen und Wege. Für diese Bereiche besteht gemäß den Ursprungsplanungen lediglich Baurecht zur Entwicklung von Gewerbegebieten. Die geplanten Nutzungen sind somit als Eingriff in Natur und Landschaft zu betrachten und der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung zu unterziehen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde im Rahmen des Grünordnerischen Begleitplans zum Bebauungsplan Nr. 12.W.188 der Hansestadt Rostock erarbeitet. Die Ergebnisse der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt. Ausführliche Informationen zur Bilanzierung sind Punkt 7 des Begleitplans zu entnehmen.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Gebiet WA 6 ist von der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ausgenommen. Die Bebauung ist bereits vorhanden. Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes dient der Bestandssicherung.

Die Ermittlung des Eingriffs für die künftigen Wohngebiete, öffentliche Grünflächen und Straßen erfolgt auf Grundlage des aktuellen Biotopbestandes. Den von der Planung betroffenen Biotopen ist zur Bilanzierung eine Wertstufe gemäß Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) zu zuordnen. Zu jeder Biotopwertestufung ist ein Kompensationserfordernis abzuleiten, das geeignet ist, betroffene Werte und Funktionen des Naturhaushalts wiederherzustellen.

Zusätzlich ist der Grad der maximalen Versiegelung der einzelnen Wohngebiete durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) zu berücksichtigen. Dabei ist auch eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % für Nebenanlagen in den WA-Gebieten zu beachten.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind grünordnerische Maßnahmen zur Gestaltung des Plangebietes festgesetzt. Diese Maßnahmen beinhalten z.B. die künftigen Gärten der Wohnhäuser (nicht überbaubare Bereiche), öffentliche Grünflächen und die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“. Die Maßnahmen dienen der Minderung des Eingriffs. Im Allgemeinen erfüllen diese Maßnahmen nicht die Funktion von Kompensationsmaßnahmen, sondern dienen der landschaftsgerechten Einbindung von Bauvorhaben. Flächen die bisher versiegelt sind und künftig als Grünflächen gestaltet werden, sind eingriffsmindernd zu berücksichtigen.

Im Bereich der Planstraßen und des Fuß- und Radweges sind Einzelbaumpflanzungen festgesetzt. Diese werden als interne Kompensationsmaßnahmen den jeweiligen Eingriffen ausgleichend zugeordnet.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden separat für die künftigen Nutzungen berechnet. Die Ergebnisse werden nachfolgend unter Berücksichtigung der den Nutzungen zugeordneten Minderungs- und internen Kompensationsmaßnahme tabellarisch dargestellt.

Planung	Eingriffsumfang in m² Kfä	Minderung in m² Kfä	Interner Aus- gleich in m² Kfä	Kompensationsbedarf der jeweiligen Nut- zung in m² Kfä
WA1/Kita	8346	3099	-	5247
WA2	955	1446	-	-491
WA3	2964	878	-	2086
WA4	5305	1387	-	3918
WA5	8746	10001	-	-1255
Gesamtkompensationsbedarf für die Gebiete WA1 bis WA5				9505

Planung	Eingriffsumfang in m² Kfä	Minderung in m² Kfä	Interner Aus- gleich in m² Kfä	Kompensationsbedarf der jeweiligen Nut- zung in m² Kfä
Planstraße B/C	6379	-	1800	4579
Planstraße D	1232	-	320	347
Fußweg	22	36	-	-14
Fuß-/Radweg	950	375	280	295
Fuß-/Radweg, Havarietrasse	201	-	-	105
verkehrsberuhigte Bereiche	115	-	-	115
Gesamtkompensationsbedarf für Erschließungsanlagen				6088
Spielplatz, öffentlich	1260	768	-	492
Wall, öffentlich	0	27	-	-27
Parkanlage, öffentlich	199	147	-	52
Gesamtkompensationsbedarf für öffentliche Grünflächen				517

Die Kompensation der noch auszugleichenden Defizite für die allgemeinen Wohngebiete, Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen werden durch externe Ausgleichsmaßnahmen erbracht. In Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün kann der erforderliche Ausgleich mit der Ersatzaufforstung der Waldumwandlung von insgesamt 3,59 ha in der Gemarkung Rostocker Heide, Flur 12 auf dem Flurstück 39/1 verrechnet werden. Dazu werden zunächst die Werte und Funktionen der Ersatzaufforstung gemäß HzE ermittelt. Die Bewertung der Ersatzaufforstung erzielt ein Kompensationsflächenäquivalent von 57440 m², das als Ausgleich für die herbeigeführten Eingriffe der künftigen Nutzungen zur Verfügung steht. Davon werden zum Ausgleich der verbleibenden Defizite der unterschiedlichen Nutzungen die nachfolgend aufgeführten Kompensationsflächenäquivalente benötigt:

Planung	verbleibendes Defizit in m² Kfä	benötigte externe Maß- nahmenfläche in m² Kfä
WA1/Kita bis WA5	9505	5941
Erschließungsanlagen	6088	3805
Öffentliche Grünflächen	517	323

Insgesamt werden 16110 m² Kfä zum Ausgleich der herbeigeführten Eingriffe aus der Ersatzaufforstungsmaßnahme von 29053 Kfä benötigt. Es verbleibt ein Überschuss von 12943 Kfä. Die Eingriffe können somit vollständig kompensiert werden.

5. SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Die Schwerpunkte der Auswahl von Planungsvarianten und den Lösungen der vorliegenden Satzung betreffen zusammengefasst:

- die Wahl des Änderungsverfahrens nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung im sog. beschleunigten Verfahren ohne einen separaten Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Prüfung durch die Umweltbehörden ergab,

dass keine Umweltprüfung erforderlich ist, da es sich um innerörtliche, genutzte bzw. Brachflächen handelt. Das Verfahren stellt von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung frei, sofern die zulässige Grundfläche nicht mehr als 20.000 m² beträgt. Diese Maßgabe wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan allerdings nicht erfüllt, so dass eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt wurde;

- die städtebauliche Gestaltung des Wohngebietes wurde in intensiven Abstimmungen beraten und im Investorenauswahlverfahren konkretisiert; dabei ist auch hervorzuheben, dass der ruhende Verkehr der Mehrfamilienhäuser hauptsächlich in Tiefgaragen untergebracht werden soll, die als Grünflächen überdeckt sind;
- die Erschließung des Plangebietes wurde mittels verschiedener Varianten diskutiert und letztlich in der vorliegenden Form optimiert;
- den Schallschutz der Wohnbebauung gegenüber den Verkehrsgeräuschemissionen und den Gewerbelärmimmissionen. Die Berücksichtigung dieser Belange führte zur einer Verschiebung der Baufelder für die Wohnhäuser von den Lärmquellen weg und zur Festlegung passiver statt aktiver Lärmschutzmaßnahmen. Ein Lärmschutzwall wurde aus städtebaulichen Gründen abgelehnt, dessen Effektivität wäre auch bei einer vertraglichen Höhe für eine viergeschossige Bebauung nur teilweise gegeben.
- das Entfallen des südlichen, ehemaligen Lärmschutzwalles der neuen Molkerei führte zu Einsprüchen von Bürgern aus Kassebohm, die den Grünzug behalten wollen. Die Stadt hält es jedoch aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen für sinnvoll und wünschenswert, dass das neue Baugebiet eine Verbindung zum Wohngebiet Kassebohm erhält und nicht durch eine Barriere separiert wird. Es soll vielmehr u.a. eine begrünte Fußwegeverbindung entstehen.

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

6. FLÄCHENBILANZ

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes beträgt rund 10,5 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung Bebauungsplan Nr. 12.W.188	Flächengröße ca. in m²
Allgemeine Wohngebiete	
WA 1 (incl. Versorgungsfläche Heizwerk)	17068
WA 2	4764
WA 3	5278
WA 4	8653
WA 5	20141
WA 6	3805
Σ Bauflächen	59709
Planstraßen B, C, D	13384
Fuß- und Radwege, verkehrsberuhigte Bereiche	2066
Havarietrasse/Fuß- und Radweg	440
Neubrandenburger Straße	6230
Σ Verkehrsflächen	22120
Spielplatz öffentlich	2290
Wall öffentlich	12166
Straßenbegleitgrün öffentlich	5085
Zäsurgrün privat	681
Hausgärten privat	2422
Σ Grünflächen	22644
Σ gesamt	104473

7. SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Im Bereich der Grünflächen an der Neubrandenburger Straße erfolgt ein kleinerer Flächentausch zwischen der Stadt und dem Eigentümer der WA-Flächen, da hier die Flurstücke vor- und zurückspringen. Das Straßenbegleitgrün wird dann insgesamt städtisch. Die Planstraßen und sonstigen Verkehrsflächen sowie die öffentlichen Grünflächen werden nach deren Herstellung der Hansestadt Rostock übergeben.

7.2 Verträge

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

Die Herstellung der Erschließungsanlagen wird darüber hinaus zwischen dem Erschließungsträger und den Trägern der Ver- und Entsorgung vertraglich geregelt.

7.3 Kosten und Finanzierung

Die Erschließungskosten einschließlich etwaiger Grunderwerbskosten sowie Kosten für die Waldersatz-, Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen werden vom Erschließungsträger für das Wohngebiet getragen.

Die Planungskosten zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan übernimmt die Hansestadt Rostock. Die Gutachten wurden von den Flächeneigentümern bezahlt.

8. DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, dem Denkmalpflegeamt bzw. dem Landesamt für Bodendenkmalpflege den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens vier Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch aufgrund der Bombardierungen Rostocks im II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden 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. Hinsichtlich von Kampfmittelsondier- und Bergungsarbeiten sind Abstimmungen mit dem Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V erforderlich.