

# Hanse- und Universitätsstadt Rostock

## Bürgerschaft

### Einladung

---

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

**Sitzungstermin:** Donnerstag, 07.06.2018, 17:00 Uhr

**Raum, Ort:** Beratungsraum 2, Rathaus, Neuer Markt 1, 18055 Rostock

---

### Tagesordnung

#### Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
- 2 Änderung der Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 31.05.2018
- 4 Anträge
  - 4.1 Vorsitzende der Fraktionen von CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN **2018/AN/3688**  
Zurückziehung sämtlicher Normenkontrollverfahren und darauf gerichtete Eilverfahren gegen die Bebauungspläne der Stadt-Umland-Gemeinden / Herbeiführung einer kompromissfähigen Lösung für alle Beteiligten
    - 4.1.1 Dr. Sybille Bachmann (Fraktion Rostocker Bund/Graue/Aufbruch 09) **2018/AN/3688-02 (ÄÄ)**  
Zurückziehung sämtlicher Normenkontrollverfahren und darauf gerichtete Eilverfahren gegen die Bebauungspläne der Stadt-Umland-Gemeinden / Herbeiführung einer kompromissfähigen Lösung für alle Beteiligten
    - 4.1.2 Zurückziehung sämtlicher Normenkontrollverfahren und darauf gerichtete Eilverfahren gegen die Bebauungspläne der Stadt-Umland-Gemeinden / Herbeiführung einer kompromissfähigen Lösung für alle Beteiligten **2018/AN/3688-01 (SN)**
  - 4.2 Vorsitzende der Fraktionen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und CDU **2018/AN/3703**  
Position zur Wohnbauentwicklung im Stadt-Umland-Raum
    - 4.2.1 Dr. Sybille Bachmann (Fraktion Rostocker Bund/Graue/Aufbruch 09) **2018/AN/3703-02 (ÄÄ)**  
Position zur Wohnbauentwicklung im Stadt-Umland-Raum

4.2.2	Position zur Wohnbauentwicklung im Stadt-Umland-Raum	<b>2018/AN/3703-01 (SN)</b>
4.3	Uwe Flachsmeyer (für die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) Landesweite Initiative für die Einführung von Notbrems- und Abbiegeassistenten bei LKW starten und für die Mitzeichnung des Entschließungsantrags der Bundesländer Berlin, Brandenburg, Bremen, Hessen und Thüringen einsetzen	<b>2018/AN/3712</b>
4.4	Uwe Flachsmeyer (für die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) Tag der offenen Tür im Rathaus 2018/2019	<b>2018/AN/3723</b>
4.4.1	Tag der offenen Tür im Rathaus 2018/2019	<b>2018/AN/3723-01 (SN)</b>
5	Beschlussvorlagen	
5.1	2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W. 99 "Gehlsdorfer Nordufer" Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	<b>2018/BV/3708</b>
5.2	Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 "Ortsteilzentrum Markgrafenheide" Abwägungs- und Satzungsbeschluss	<b>2018/BV/3709</b>
5.3	Masterplan Kommunale Sicherheit für die Hanse- und Universitätsstadt	<b>2018/BV/3739</b>
5.4	Bebauungsplan Nr. 12.W.188 "Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße, Teilfläche 1" Abwägungs- und Satzungsbeschluss	<b>2018/BV/3754</b>
5.5	Fördernde Mitgliedschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zum Europäischen Kommunalwaldbesitzerverband (FECOF)	<b>2018/BV/3778</b>
6	Informationsvorlagen	
6.1	Konzeption Ordnung und Sauberkeit in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2018/2019	<b>2018/IV/3722</b>
6.2	Bericht über den Erfüllungsstand der Schutzziele "Kritischer Wohnungsbrand" und "Technische Hilfeleistung" und der Qualitätsstandards sowie über die Personalentwicklung für das Kalenderjahr 2017	<b>2018/IV/3745</b>
7	Verschiedenes	
7.1	Vorstellung des Lärmaktionsplans der 3. Stufe (Endbericht und Maßnahmenpaket)	
7.2	Information zu den Baumaßnahmen der Deutschen Bahn AG in Vorbereitung auf den Umbau des Bahnhofs Warnemünde	
7.3	Stand der Planungen zum Schulhof der Grundschule am Alten Markt	



7.4 Informationen der Ausschussmitglieder aus Beiräten,  
Arbeitsgruppen o.Ä.

8 Schließen der Sitzung

gez. Andreas Engelmann  
Ausschussvorsitzender

---

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

**Sitzungstermin:** Donnerstag, 07.06.2018, 17:00 Uhr

**Raum, Ort:** Beratungsraum 2, Rathaus, Neuer Markt 1, 18055 Rostock

---

## **Nachtragstagesordnung**

### Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
- 2 Änderung der Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 31.05.2018
- 4 Anträge
  - 4.1 Vorsitzende der Fraktionen von CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN  
Zurückziehung sämtlicher Normenkontrollverfahren und darauf gerichtete Eilverfahren gegen die Bebauungspläne der Stadt-Umland-Gemeinden / Herbeiführung einer kompromissfähigen Lösung für alle Beteiligten  
**2018/AN/3688**
  - 4.1.1 Dr. Sybille Bachmann (Fraktion Rostocker Bund/Graue/Aufbruch 09)  
Zurückziehung sämtlicher Normenkontrollverfahren und darauf gerichtete Eilverfahren gegen die Bebauungspläne der Stadt-Umland-Gemeinden / Herbeiführung einer kompromissfähigen Lösung für alle Beteiligten  
**2018/AN/3688-02 (ÄÄ)**
  - 4.1.2 Zurückziehung sämtlicher Normenkontrollverfahren und darauf gerichtete Eilverfahren gegen die Bebauungspläne der Stadt-Umland-Gemeinden / Herbeiführung einer kompromissfähigen Lösung für alle Beteiligten  
**2018/AN/3688-01 (SN)**
  - 4.2 Vorsitzende der Fraktionen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und CDU  
Position zur Wohnbauentwicklung im Stadt-Umland-Raum  
**2018/AN/3703**
  - 4.2.1 Dr. Sybille Bachmann (Fraktion Rostocker Bund/Graue/Aufbruch 09)  
Position zur Wohnbauentwicklung im Stadt-Umland-Raum  
**2018/AN/3703-02 (ÄÄ)**
  - 4.2.2 Position zur Wohnbauentwicklung im Stadt-Umland-Raum  
**2018/AN/3703-01 (SN)**

4.3	Uwe Flachsmeyer (für die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) Landesweite Initiative für die Einführung von Notbrems- und Abbiegeassistenten bei LKW starten und für die Mitzeichnung des Entschließungsantrags der Bundesländer Berlin, Brandenburg, Bremen, Hessen und Thüringen einsetzen	<b>2018/AN/3712</b>
4.3.1	Landesweite Initiative für die Einführung von Notbrems- und Abbiegeassistenten bei LKW starten und für die Mitzeichnung des Entschließungsantrags der Bundesländer Berlin, Brandenburg, Bremen, Hessen und Thüringen einsetzen	<b>2018/AN/3712-01 (SN)</b>
4.4	Uwe Flachsmeyer (für die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) Tag der offenen Tür im Rathaus 2018/2019	<b>2018/AN/3723</b>
4.4.1	Tag der offenen Tür im Rathaus 2018/2019	<b>2018/AN/3723-01 (SN)</b>
5	Beschlussvorlagen	
5.1	2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W. 99 "Gehlsdorfer Nordufer" Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	<b>2018/BV/3708</b>
5.2	Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 "Ortsteilzentrum Markgrafenheide" Abwägungs- und Satzungsbeschluss	<b>2018/BV/3709</b>
5.3	Masterplan Kommunale Sicherheit für die Hanse- und Universitätsstadt	<b>2018/BV/3739</b>
5.4	Bebauungsplan Nr. 12.W.188 "Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße, Teilfläche 1" Abwägungs- und Satzungsbeschluss	<b>2018/BV/3754</b>
5.5	Fördernde Mitgliedschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zum Europäischen Kommunalwaldbesitzerverband (FECOF)	<b>2018/BV/3778</b>
6	Informationsvorlagen	
6.1	Konzeption Ordnung und Sauberkeit in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2018/2019	<b>2018/IV/3722</b>
6.2	Bericht über den Erfüllungsstand der Schutzziele "Kritischer Wohnungsbrand" und "Technische Hilfeleistung" und der Qualitätsstandards sowie über die Personalentwicklung für das Kalenderjahr 2017	<b>2018/IV/3745</b>
7	Verschiedenes	
7.1	Vorstellung des Lärmaktionsplans der 3. Stufe (Endbericht und Maßnahmenpaket)	
7.2	Information zu den Baumaßnahmen der Deutschen Bahn AG in Vorbereitung auf den Umbau des Bahnhofs Warnemünde	

- 7.3 Stand der Planungen zum Schulhof der Grundschule am Alten Markt
- 7.4 Informationen der Ausschussmitglieder aus Beiräten, Arbeitsgruppen o.Ä.
- 7.5 Benennung von drei Mitgliedern für die AG Nahverkehr der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und des Landkreises Rostock
- 7.6 Informationen
- 8 Schließen der Sitzung

gez. Andreas Engelmann  
Ausschussvorsitzender

<b>Antrag</b>	Datum:	16.04.2018
Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>		
<b>Vorsitzende der Fraktionen von CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN</b> <b>Zurückziehung sämtlicher Normenkontrollverfahren und darauf</b> <b>gerichtete Eilverfahren gegen die Bebauungspläne der Stadt-Umland-</b> <b>Gemeinden / Herbeiführung einer kompromissfähigen Lösung für alle</b> <b>Beteiligten</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
03.05.2018	Finanzausschuss	Vorberatung
03.05.2018	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
03.05.2018	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
03.05.2018	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
16.05.2018	Bürgerschaft	Entscheidung

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Oberbürgermeister wird aufgefordert, sämtliche Normenkontrollverfahren und die darauf gerichteten Eilverfahren gegen die Stadt-Umland-Gemeinden unverzüglich zurückzuziehen.

#### **Sachverhalt:**

Der Streit zwischen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und den Stadt-Umland-Gemeinden dauert seit mehreren Monaten.

Nachdem der Oberbürgermeister im Alleingang Anfang des Jahres Klage gegen einige Umlandgemeinden einreichte, wandte sich der Präsident der Bürgerschaft diesbezüglich mit der Bitte um Klärung an die Rechtsaufsicht.

Die Presse wusste bereits dazu zu berichten, dass ein entsprechendes Schreiben aus Schwerin die Zuständigkeit bei der Bürgerschaft sah. Gründe dafür werden in der besonderen Wichtigkeit der Angelegenheit und deren hoher politischer Bedeutung gesehen. Ein ausgeprägtes öffentliches Interesse wird auch in der monatelangen Presseberichterstattung deutlich.

Leider zielt das eigenmächtige Klage-Vorgehen des Oberbürgermeisters nicht auf eine Einigung mit den Nachbargemeinden hin, sondern belastet auf nachhaltige Weise dieses Verhältnis. Daher fordern wir den Oberbürgermeister auf, sämtliche Normenkontrollverfahren und die darauf gerichteten Eilverfahren gegen die Stadt-Umland-Gemeinden unverzüglich zurückzuziehen und eine kompromissfähige Lösung für alle Beteiligten herbeizuführen.

gez. Daniel Peters  
 CDU-Fraktion

gez. Uwe Flachsmeyer  
 Fraktion Bündnis 90/Die Grünen



<b>Änderungsantrag</b>	Datum:	14.05.2018
Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>		
<b>Dr. Sybille Bachmann (Fraktion Rostocker Bund/Graue/Aufbruch 09)</b> <b>Zurückziehung sämtlicher Normenkontrollverfahren und darauf gerichtete Eilverfahren gegen die Bebauungspläne der Stadt-Umland-Gemeinden / Herbeiführung einer kompromissfähigen Lösung für alle Beteiligten</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
16.05.2018	Bürgerschaft	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Der Beschlussvorschlag wird wie folgt ersetzt:

***Der Oberbürgermeister wird aufgefordert, zu eingeleiteten Normenkontrollverfahren und entsprechenden Eilverfahren gegen Stadt-Umland-Gemeinden im Wege gerichtlicher oder außergerichtlicher Mediation kompromissfähige Lösungen für alle Seiten herbeizuführen.***

**Sachverhalt:**

Der Beschlussvorschlag

- setzt das Anliegen des Antragsbetriffs um, kompromissfähige Lösungen herbeizuführen und
- gibt zugleich das einzig mögliche Rechtsmittel der Hanse- und Universitätsstadt Rostock nicht vorzeitig aus der Hand, sondern
- setzt auf eine Einigung im Rahmen einer Mediation.

Ziele der Raumordnung sind u.a.

- die Festlegung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Oberzentrum
- die Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung der Umlandgemeinden auf den Eigenbedarf.

Derzeit wird von Umlandgemeinden gegen Ziele der Raumordnung verstoßen.

Ziele der Raumordnung sind jedoch verbindliche Vorgaben.

Verstoßen gegen verbindliche Vorgaben ist konsequent entgegen zu treten, da ansonsten jegliche Festlegung des *Landesraumentwicklungsprogramms M-V* und des *Raumentwicklungsprogramms Region Rostock* in Frage gestellt würde, auch für die Zukunft und in Bezug auf weitere Vorgaben.

Gez. Dr. Sybille Bachmann





<b>Stellungnahme</b>	Datum:	04.05.2018
Entscheidendes Gremium:	fed. Senator/-in:	OB, Roland Methling
	bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter:		
<b>Zurückziehung sämtlicher Normenkontrollverfahren und darauf gerichtete Eilverfahren gegen die Bebauungspläne der Stadt-Umland-Gemeinden / Herbeiführung einer kompromissfähigen Lösung für alle Beteiligten</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
15.05.2018	Bau- und Planungsausschuss	Kenntnisnahme
16.05.2018	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

### Sachverhalt:

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird durch die Bebauungspläne der Nachbargemeinden in ihrer raumordnerisch festgelegten Funktion als Oberzentrum und damit als Siedlungsschwerpunkt erheblich eingeschränkt (LEP Ps. Z 3.2 (3), RREP Ps. G 4.1 (1)). Die Gemeinden verstoßen gegen das Ziel der Raumordnung zur Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf (RREP Ps. Z 4.1 (2), RREP Ps. Z 3.1.2 (3)). Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hält deshalb an den Normenkontrollverfahren fest.

### Begründung:

Derzeit findet im Allgemeinen der RREP Programmsatz Z 4.1 (2), Wohnbauflächenentwicklung außerhalb Zentraler Orte, Anwendung. Hiernach ist in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung die Neuausweisung von Wohnbauflächen nur im Rahmen des Eigenbedarfs zulässig. Als Eigenbedarf wird dabei eine Flächenentwicklung definiert, die eine Zunahme des Wohnungsbestandes um bis zu 3% ermöglicht.

Grundlage für die Ableitung des kommunalen Eigenbedarfs ist der statistisch erfasste Wohnungsbestand zum Stichtag 31.12.2009. Als Ziel der Raumordnung ist der Programmsatz von allen Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes Rostock zu beachten, es sei denn, die weitere Wohnbauflächenentwicklung erfolgt nach einer erfolgreich durchgeführten interkommunalen Abstimmung gemäß RREP Programmsatz Z 3.1.2 (3),

Wohnbauflächenentwicklung im Stadt-Umland-Raum Rostock. § 1 Abs. 4 BauGB legt die planungsrechtliche Anpassungserfordernis der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung fest. Nachdrücklich muss an dieser Stelle darauf verwiesen werden, dass die Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes Rostock gegen die Ziele der Raumordnung sowie die Anpassungs-pflicht der Bauleitpläne verstoßen. Eine erfolgreich durchgeführte interkommunale Abstimmung hat nicht stattgefunden.

Im Rahmen der raumordnerisch zugesprochenen Eigenbedarfsentwicklung sind in den Stadt-Umland-Gemeinden insgesamt 544 Wohneinheiten zulässig. Entsprechend der aktuellen Evaluation der Wohnentwicklung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock sind jedoch bereits bis zum 31.12.2014 rund 1000 neue Wohneinheiten in den Umland-kommunen entstanden. Dies ist eine deutliche Überschreitung (84 %) der Eigenbedarfsregelung und widerspricht dieser maßgeblichen Festlegung des RREP. Bei interkommunalen Planungen darf ferner die Grenze der Eigenentwicklung gemäß RREP Programmsatz Z 4.1 (2), bezogen auf das gesamte Gebiet der beteiligten Gemeinden, nicht überschritten werden (RREP Ps. Z 3.1.2 (3)).

Wanderungsgewinne, die wohl vornehmend zu einem drastischen Anstieg der Zahl der Wohneinheiten in den Umlandgemeinden geführt haben, zählen darüber hinaus nicht zum Eigenbedarf. Dieser resultiert lediglich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, steigenden Wohnflächenansprüchen, Veränderungen der Haushaltsgröße, Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Umnutzung bestehender Grundstücks- und Gebäudeflächen sowie städtebaulichen Neuordnungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Mit den von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beklagten Bebauungsplänen werden die o.g. Ziele der Raumordnung, trotz einer bereits in der Vergangenheit stattgefundenen Überschreitung der Eigenbedarfsregelung auch weiterhin nicht eingehalten. Somit wird die Hanse- und Universitätsstadt Rostock in Ihren Belangen als Oberzentrum und Siedlungsschwerpunkt erheblich beeinträchtigt (LEP Ps. Z 3.2 (3), RREP Ps. G 4.1 (1)). Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich be-stimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen, textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Sie sind keiner Abwägung mehr zugänglich und von den in § 3 Ziffer 5 ROG genannten Stellen gemäß § 4 Abs. 1 ROG zu beachten.

Das Zurückziehen der Normenkontrollverfahren hat nicht zur Folge, dass die raumordnerische Zielfestlegung zur Wohnbauentwicklung im Stadt-Umland-Raum Rostock konterkariert wird, sondern stellt in Gänze die raumordnerischen Festlegungen der Landesraumentwicklungsprogramms M-V und des Raumentwicklungsprogramms Region Rostock in Frage. Bezüglich einer kompromissfähigen Lösung für alle Beteiligten verweise ich auf die Stellungnahme der Stadtverwaltung zum Antrag 2018/AN/3703 „Vorsitzende der Fraktionen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und CDU: Position zur Wohnbauentwicklung im Stadt-Umland-Raum“.

in Vertretung

Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski  
Senator für Finanzen, Verwaltung und Ordnung  
und Erster Stellvertreter des Oberbürgermeisters

<b>Antrag</b>	Datum:	23.04.2018
Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>		
<b>Vorsitzende der Fraktionen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und CDU</b> <b>Position zur Wohnbauentwicklung im Stadt-Umland-Raum</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
03.05.2018	Finanzausschuss	Vorberatung
03.05.2018	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
03.05.2018	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
03.05.2018	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
16.05.2018	Bürgerschaft	Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft unterstützt den Kompromissvorschlag vom 4. 12. 2017 zur Wohnbauentwicklung in den Stadt-Umland-Kommunen für den Zeitraum bis Ende 2025.

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gegenüber dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock und den Stadt-Umland-Kommunen, die vorbehaltlose Zustimmung der Hanse- und Universitätsstadt zu diesem Wohnbauentwicklungskonzept zu erklären.

### Sachverhalt:

Bei dem vorliegenden Wohnbauentwicklungskonzept 2017-2025 (s. Anlage) handelt es sich um einen geeigneten Kompromiss, der die Belange der Stadt und der Umlandgemeinden angemessen berücksichtigt.

Er sieht eine Begrenzung der Wohnungsentwicklung im Umland bis Ende 2025 auf maximal 1.300 zusätzliche Wohnungen (1.100 Wohnungen + max. 200 Wohnungen) vor und ordnet diese den Umlandgemeinden sehr konkret zu. Damit schafft er eine verbindliche Vorgabe, die konkreter ist als die derzeit parallel in Vorbereitung befindliche Teilfortschreibung des Kapitels Stadt-Umland-Raum (Thema Wohnentwicklung) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms. Das Papier könnte daher im Interesse der Stadt diese Teilfortschreibung ergänzen oder sogar ersetzen.

Seitens der Verwaltung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock liegt eine inhaltliche Zustimmung zu diesem Wohnbauentwicklungskonzept vor, welche aber unter den Vorbehalt von Ausgleichsleistungen gestellt wurde. Es bestehen erhebliche Zweifel, ob ein solcher Vorbehalt rechtlich aufrechterhalten werden kann. Viel eher gehören die Belange der bedarfsgerechten Finanzausstattung des

Oberzentrums Rostock in eine zweite Novelle zum FAG M-V. Dazu liegt im Übrigen ein Schreiben des Planungsverbandes Region Rostock an Frau Ministerpräsidentin Schwesig vom November 2017 vor, in dem eine Änderung in §16 FAG (Zuweisungen für übergemeindliche Aufgaben) als mögliche Lösung vorgeschlagen wird.

Die derzeit gültige 3 %-Regelung im Regionalen Raumentwicklungsprogramm basiert auf den Einwohnerprognosen von 2007. Ähnlich wie in der Hansestadt Rostock, gibt es auch in den Umlandgemeinden eine deutlich positivere Entwicklung der Einwohnerzahlen, daher ist eine angemessene Anpassung der Wohnungsbauentwicklung in der Stadt, aber auch im Umland, sinnvoll und erforderlich.

Insbesondere im Bereich der Einfamilienhäuser ist es aufgrund der begrenzten Fläche innerhalb der Stadtgrenzen Rostocks schwierig, den Bedarf abzudecken. Der Flächenbedarf und die Kosten für die Erschließung pro Wohneinheit sind bei Einfamilienhäusern besonders hoch. Daher scheint aus Gründen der Kosten und Flächeneffizienz eine Arbeitsteilung zwischen Stadt und Umland sinnvoll, bei der in der Stadt vorrangig Mehrfamilienhäuser errichtet werden und im Umland Einfamilienhäuser.

Eine entsprechende Zusammenarbeit und Aufgabenteilung würde auch dazu beitragen, den Regiopol-Gedanken in der Region zu stärken und praktisch umzusetzen.

Angesichts des Wohnungsbedarfs und des Bedarfs an Fachkräften in Rostock, ist es sinnvoll, in Kooperation mit dem Umland möglichst schnell das notwendige Angebot an Wohnungen zu schaffen. Von einem angemessenen Zubau an Wohnungen in den Umlandgemeinden profitiert daher auch die Stadt Rostock.

Als Oberzentrum für die Region erhält Rostock aktuell zahlreiche Fördermittel des Landes oder strebt diese an: u.a. Theater, BUGA, Landesarchäologisches Museum, Werftbecken....

Die Akzeptanz für eine angemessene Förderung des Landes für diese Projekte in Landtag und Landesregierung dürfte durch eine kooperative Zusammenarbeit der Stadt Rostock mit den Umlandgemeinden gefördert werden und bisher vorgeschlagene finanzielle Beteiligungen der Umlandgemeinden deutlich überwiegen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine

gez. Uwe Flachsmeier  
Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

gez. Daniel Peters  
CDU-Fraktion

## Wohnbauentwicklung in den Stadt-Umland-Kommunen

### Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens Rostock im Kapitel II.A.1 Wohnentwicklung für den Zeitraum 01/2017-12/2025 (Vorlage zur Beschlussfassung)

Die **Leitlinien 2, 4 und 5** bleiben unverändert erhalten.

**Leitlinie 1** wird wie folgt neu gefasst:

1. Vorrangige Sicherung der Wohnflächenentwicklung in der Kernstadt und an ausgewählten Standorten im Stadt-Umland-Raum bei gleichzeitiger Sicherung der gemeindlichen Eigenentwicklung in allen Teilräumen des Stadt-Umland-Raumes.
  - 1.1 Die Sicherung der gemeindlichen Wohnbauentwicklung erfolgt über die Festsetzung eines Entwicklungskontingents „Grundbedarf“ für alle Umland-Gemeinden des SUR Rostock in Höhe von 1,8 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner und Jahr im Zeitraum 01/2017 bis 12/2025. Gemeindebezogen wird das realisierbare Kontingent für den Zeitraum von 9 Jahren ausgehend von den Einwohnerzahlen von 12/2015 ermittelt. In der Summe können ca. 700 Wohneinheiten entwickelt werden. Der Bedarf ist im Rahmen der konkreten Planverfahren zu begründen.
  - 1.2 Geeignete Standorte (Siedlungsschwerpunkte) für eine über den Grundbedarf hinausgehende Wohnbauentwicklung sind die Ortslagen Bentwisch, Broderstorf, Dummerstorf, Kavelstorf, Kritzmow, Lambrechtshagen, Sievershagen, Roggentin und Rövershagen. In diesen Ortslagen kann ein Entwicklungskontingent „Privilegierung“ realisiert werden, welches in der Summe für den Zeitraum 01/2017 bis 12/2025 auf ca. 400 Wohneinheiten festgelegt wird. Das Kontingent wird im Verhältnis der Einwohnerzahlen der Gemeinden von 12/2015 auf die Ortslagen verteilt.
  - 1.3 Kommunale Planungsabsichten werden jeweils im Einzelfall bewertet und bei Bedarf mit der betroffenen Kommune, der Hansestadt Rostock sowie dem Landkreis Rostock abgestimmt und bewertet. In begründeten Fällen können die in den Leitlinien 1.1 und 1.2 sowie in Tabelle 2 dargestellten Richtwerten überschritten werden. Die zugelassenen Überschreitungen sollten sich in der Summe für den Zeitraum 2017 bis 2025 an einer Zahl von 200 Wohneinheiten orientieren.
  - 1.4 Im Rahmen eines Monitorings werden die zukünftigen Entwicklungen in den Bereichen Wohnungsbau, Bevölkerung und Infrastrukturausstattung durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock beobachtet und ausgewertet. Auf dieser Grundlage erfolgt eine Evaluierung der prognostizierten Entwicklungen. Soweit erforderlich, werden durch das Amt für Raumordnung Vorschläge für eine zwischenzeitliche Fortschreibung der hier aufgeführten Leitlinien erarbeitet und zur Diskussion und Beschlussfassung gestellt.
  - 1.5 Bebauungspläne für Wohnbauprojekte in den Umlandgemeinden sollen aus Flächennutzungsplänen entwickelt werden die i.d.R. nicht älter als 15 Jahre sind. Nach Abschluss einer Planung sind rechtskräftige und bekanntgemachte Bauleitpläne dem Amt für Raumordnung und Landesplanung zur Kenntnis zu geben, so dass eine abschließende Eintragung im Raumordnungskataster und eine Berücksichtigung im Rahmen der Raumbewertung erfolgen können. Es ist ausreichend, wenn die Unterlagen (Karten und Erläuterungen) als Dateien auf elektronischem Wege zur Verfügung gestellt werden.

**Begründung:**

Im Entwicklungsrahmen des Stadt-Umland-Raumes Rostock (SUR-ER, November 2011) wurden bezüglich des Wohnungsbedarfs Annahmen zur Entwicklung bis 2020 dargestellt (vgl. II.A1 Kapitel 3 Leitlinien im SUR-ER). Hier wurde für den Zeitraum bis 2020 ein Bedarf an 3.300 neuen Wohnungen für den gesamten SUR prognostiziert (2.900 in der Hansestadt Rostock, 400 in den Umland-Gemeinden). Dies entspräche einer Entwicklung von ca. 1,5 Wohneinheiten je 1.000 Einwohnern und Jahr.

Tatsächlich wurden bereits im Zeitraum bis 2015 in der **Hansestadt Rostock ca. 3.085 Wohnungen** (Baufertigstellungen laut Statistik M-V) und in den **Gemeinden des SUR ca. 1.200 Wohnungen** fertig gestellt oder planerisch vorbereitet. Bezogen auf die Einwohnerzahl von 2009 entspricht dies einer jährlichen Zunahme des Neubauvolumens von ca. 2,4 Wohneinheiten (HRO) bzw. 6,1 (Umlandgemeinden) je 1.000 Einwohnern und Jahr. In der Summe wurden somit innerhalb von 5 Jahren 4.300 Wohnungen im Stadt-Umland-Raum errichtet oder planerisch vorbereitet. Trotz dieser Zuwächse besteht im gesamten Stadt-Umland-Raum Rostock weiterhin ein angespannter Wohnungsmarkt (Leerstandsquote in Rostock teilweise unter 1%, keine oder sehr geringe Leerstände in den Umlandgemeinden).

Der anhaltende Wohnungsbedarf resultiert aus verschiedenen Entwicklungen, die sich in unterschiedlichem Maße auswirken und zum Teil auch gegenseitig beeinflussen:

- Zunahme wohnungsnachfragender Haushalte aufgrund des Einwohnerzuwachses in der Hansestadt Rostock und in einigen Umland-Gemeinden sowie aufgrund der Abnahme der Haushaltsgrößen,
- Nachhol- und Anpassungsprozesse hinsichtlich der Wohnflächenausstattung je Einwohner, der qualitativen Wohnraumsprüche, der Nachfrage nach Eigentum bzw. Mietwohnung sowie der Haushaltsgrößen.

Auch die Gründe für die besonders dynamische Entwicklung des Wohnungsbaus in den Umlandgemeinden sind vielfältig. Viele Umlandgemeinden haben sich zu attraktiven Wohnstandorten mit guter Infrastrukturausstattung und eigener Anziehungskraft entwickelt, wobei die räumliche Nähe zum Oberzentrum Rostock wesentlich zur Attraktivität beiträgt. Daneben führen die deutlich geringeren Grundstückspreise in den Umland-Gemeinden aber insbesondere auch die in der Vergangenheit zu geringen Neubauaktivitäten in der Hansestadt Rostock selbst zu einer anhaltend hohen Nachfrage in den Umlandgemeinden und auch über diesen Raum hinaus.

Mit der 2014 gestarteten Wohnbauoffensive in der Hansestadt Rostock hat diese ihre Aktivitäten im Bereich Wohnungsneubau verstärkt. Angestrebt wird die planerische Vorbereitung von ca. 2.700 Wohnungen im Einfamilienhaussegment und ca. 4.100 Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment bis 2020 bzw. darüber hinaus. In welchem Umfang die geplanten Kapazitäten aus der Rostocker Wohnbauoffensive bereits im Zeitraum bis 2020 realisiert, d.h. gebaut, werden können, wird sich im Rahmen der weiteren Planverfahren zeigen. Aufgrund der vielfältigen Nutzungsansprüche und Betroffenheiten sowie der unterschiedlichen Wunschvorstellungen bedürfen städtische Planverfahren i.d.R. aber deutlich mehr Zeit als beispielsweise in den Umlandgemeinden. Daher ist mit einer tatsächlichen Baufertigstellung der insgesamt geplanten Kapazitäten eher nach 2020 zu rechnen.

Im Jahr 2015 wurde durch die Hansestadt Rostock eine neue Bevölkerungsprognose berechnet und Anfang 2016 veröffentlicht. Im Vergleich zum Jahr 2015 (206.033 Einwohner) soll danach die Bevölkerung bis zum Jahre 2035 um 24.912 Personen auf dann 230.912 Einwohner anwachsen (wesentliche Ursache: Abnahme der Wegzüge, Verbleib von Asylberechtigten sowie deren Familiennachzug). Eine gutachterliche Voreinschätzung leitet aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung einen zusätzlichen Bedarf von ca. 27.000 neuen Wohnungen in Rostock bis 2035 ab (empirica 02/2017).

Anfang 2017 wurden die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose für den Stadt-Umland-Raum Rostock (ohne Hansestadt Rostock) bis 2030 vorgelegt (Wimes). Aufgrund der bestehenden und vorerst andauernden positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung und unter der Annahme weiterer Wandergewinne ist von einem anhaltenden Bevölkerungszuwachs in den Umlandkommunen auszugehen. Prognostiziert wird ein Wachstum um ca. 7% von 43.376 Einwohnern im Jahr 2015 auf ca. 46.600 Einwohner im Jahr 2030. Zwingende Voraussetzung dafür wäre die Schaffung neuer Wohnungen in den Gemeinden.

Aufbauend auf den Ergebnissen dieser Bevölkerungsprognose wurde eine Prognose der Wohnungsnachfrage bis 2030 erarbeitet (Wimes 07/2017). In Abhängigkeit von der Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße bis 2030 bestünde danach im Zeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2030 ein Bedarf von 1.800 bis ca. 4.000 neuen Wohneinheiten in den Umlandgemeinden, um die in der Bevölkerungs-

prognose dargestellte Einwohnerentwicklung zu realisieren. Dieser Neubaubedarf begründet sich zum einen aus der anhaltend positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden, zum anderen aus zukünftigen Wanderungsgewinnen der Umlandkommunen. Das Gutachten geht davon aus, dass der überwiegende Teil dieser Wohnungen im Segment „Einfamilienhaus“ geschaffen wird, unterstellt aber auch eine leichte Verschiebung zu Gunsten des Segmentes „Geschosswohnungsbau“ (30% des Neubaubedarfs). Dieses Nachfragesegment dient insbesondere den Mieterhaushalten, die sich kein Wohneigentum leisten können oder eine moderne barrierearme Wohnung bevorzugen.

Aufgrund der geltenden regionalplanerischen Festlegungen (RREP MM/R, 2011) und der Leitlinien zur Wohnentwicklung (SUR-ER, 2011) bestehen aktuell in der überwiegenden Zahl der Umland-Gemeinden keine oder nur noch sehr geringe Entwicklungspotenziale im Bereich Wohnungsbau. Dies trifft sowohl auf die überwiegende Anzahl der 2011 auf ihre Eigenentwicklung beschränkten Gemeinden als auch auf die drei für den Wohnungsbau privilegierten Gemeinden Kritzmow, Ostseebad Nienhagen und Rövershagen zu.

Die zuvor erwähnten Bevölkerungs- und Wohnungsnachfrageprognosen lassen kurz- und mittelfristige Wohnbaubedarfe sowohl in der Hansestadt Rostock als auch in den Umlandgemeinden erkennen. Bereits im Rahmen des Stadt-Umland-Forums am 06.07.2015 wurde daher abgestimmt, dass den Umlandgemeinden ergänzende Potenziale zur Wohnbauentwicklung eingeräumt werden sollen, wozu der Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen im Kapitel Wohnentwicklung fortzuschreiben sei.

Mit der Fortschreibung wird **im Zeitraum 01/2017 bis 12/2025 die Entwicklung von weiteren 1.300 Wohneinheiten in den Umlandkommunen** ermöglicht. Diese Regelung ersetzt im Stadt-Umland-Raum die im RREP MM/R enthaltene Festlegung in Z 4.1 (2) zum Wohnungsbau in nichtzentralen Orten entsprechend den Programmsätzen 4.2 (2) und (3) im LEP M-V.

Die damit ermöglichte Wohnbauentwicklung orientiert sich am Mindestmaß des gutachterlich festgestellten Wohnraumbedarfes (Wimes 07/2017). Dies wird wie folgt begründet:

- Das Landesraumentwicklungsprogramm M-V sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm enthalten grundsätzliche Regelungen zur raumordnerisch anzustrebenden Wohnbauentwicklung. Dazu zählt insbesondere die Konzentration der Wohnbauentwicklung auf die Zentralen Orte.
- Sowohl die Bevölkerungsprognose als auch die Wohnungsnachfrageprognose enthalten eine Reihe von Annahmen, die mit Unsicherheiten verbunden sind. So geht die Bevölkerungsprognose von anhaltenden Wanderungsgewinnen in den Umlandkommunen aus und davon, dass in den Umlandkommunen die ermittelte Wohnungsnachfrage auch tatsächlich über Baufertigstellungen realisiert wird. Schwächt sich der Zuzug allerdings ab, da in Zentralen Orten nachfragegerechte Wohnraumangebote vorgehalten werden oder weil kein Wohnraum für weiteren Zuzug durch die Kommunen bereit gestellt werden kann (z.B. aus kommunalen oder raumordnerischen Erwägungen), werden weder die prognostizierten Ergebnisse der Bevölkerungsprognose noch die der Wohnraumnachfrage in der oben dargestellten Höhe eintreten.
- Die bereits realisierten Bevölkerungsgewinne in den Umlandkommunen stellen bereits jetzt hohe Anforderungen an die nachholend zu entwickelnde Infrastruktur in den Gemeinden (z.B. Kitas, Schulen) bzw. ziehen verschiedene Belastungserscheinungen nach sich. Die Gemeinden stehen daher vor der Aufgabe parallel zur weiteren Wohnbauentwicklung den Infrastrukturausbau voran zu treiben und planerische Lösungen für bestehende Problemlagen zu erarbeiten und umzusetzen.

Durch das Amt für Raumordnung Region Rostock erfolgt eine jährliche Evaluierung der Entwicklungen im Zuge der Raumb Beobachtung (**Monitoring**).

zu 1.1: *Entwicklungskontingent „Grundbedarf“*

Das Entwicklungskontingent beträgt **1,8 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner und Jahr**. Im Unterschied zur RREP-Regelung aus 2011, die einen Bezug zum Bestand an Wohneinheiten herstellte, soll der Grundbedarf im Verhältnis zur Einwohnerzahl ermittelt werden. Damit ist es möglich, auch über 2025 hinaus, zukünftige demografische Entwicklungen besser zu berücksichtigen. Die Gemeinden sollten im Rahmen ihrer Möglichkeiten Sorge dafür tragen, dass mit diesem Kontingent insbesondere der Wohnraumnachfrage der ortsansässigen Bevölkerung entsprochen wird (Eigenentwicklung).

Gemeindebezogen wird das realisierbare Kontingent für den Zeitraum 2017 bis 2025 im Verhältnis zur Einwohnerzahl von 2015 ermittelt. Am 31.12.2015 lebten laut Angaben aus der amtlichen Statistik M-V 43.002 Einwohner und Einwohnerinnen in den Umlandgemeinden. Für den Zeitraum von 2017 bis 2025 (9 Jahre) ergibt sich in der Summe ein **Neubaupotential von ca. 700 Wohneinheiten**. In Tabel-

le 2 ist die Verteilung des rein mathematisch ermittelten Kontingents „Grundbedarf“ auf die Gemeinden erkennbar, wobei die Ergebnisse als Richtwerte zu verstehen sind.

8 von 11 der bisher auf die Eigenentwicklung beschränkten Umland-Gemeinden hatten durch Realentwicklungen und neue Planungen bereits 2015 das festgelegte Maß der Eigenentwicklung laut RREP 2011 überschritten. In Tabelle 3 werden diese Gemeinden in Spalte G farblich markiert. **Diese Überschreitungen werden bei der zuvor dargestellten Neuregelung zur Eigenentwicklung bis 2025 nicht angerechnet.** Baufertigstellungen in 2016 wurden durch Wimes (Wohnungsnachfrageprognose 2017) erfasst und bereits von der prognostizierten Nachfrage abgezogen. Auch diese sind nicht mehr anzurechnen. In den in diesen Gemeinden realisierten bzw. planerisch vorbereiteten Bauvorhaben wurde in größerem Umfang Zuzug generiert, der seine Begründung nicht zuletzt auch in der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt im Raum Rostock findet und eine Inanspruchnahme ausschließlich für die Eigenentwicklung erheblich beeinflusste.

Es wird davon ausgegangen, dass in den überwiegend ländlich geprägten Umlandgemeinden bei Bauvorhaben im Einfamilienhaussegment üblicherweise 15 - 20 Wohneinheiten je Hektar Wohnbaufläche errichtet werden. Im Segment Geschosswohnungsbau sind höhere Dichten anzustreben.

#### zu 1.2: Entwicklungskontingent „Privilegierung“

Um eine Konzentration der zukünftigen Wohnbauentwicklung in den Umlandgemeinden auf besonders geeignete Ortslagen (Siedlungsschwerpunkten) zu erreichen, wird ein **Entwicklungskontingent „Privilegierung“ in einer Höhe von ca. 400 Wohnungen** im Zeitraum bis 12/2025 festgelegt. Siedlungsschwerpunkte verfügen innerhalb der Ortslage mindestens über eine Kita, eine Einkaufsmöglichkeit für Waren des täglichen Bedarfs (>400 m<sup>2</sup>) sowie eine Arztpraxis und erreichen in der Analyse aller Ausstattungsmerkmale entsprechend Tabelle 1 mindestens 10 Punkte. Für die fußläufige Infrastrukturversorgung besonders bedeutsame Kriterien wurden im Rahmen der Analyse doppelt gewichtet. Die Ortslagen Dummerstorf und Kavelstorf sollen zukünftig als gemeinsamer Siedlungsschwerpunkt des Grundzentrums Dummerstorf entwickelt werden. Sie werden ebenso wie die räumlich sehr dicht beieinander liegenden Ortslagen Sievershagen und Lambrechtshagen als eine Ortslage gewertet. Die Verteilung der festgelegten 400 Wohneinheiten auf die zuvor ausgewählten Ortslagen erfolgt im Verhältnis zur Einwohnerzahl in der Gemeinde (vgl. Tabelle 2). Bis 2015 realisierte bzw. geplante Wohnbauvorhaben werden nicht angerechnet. Baufertigstellungen in 2016 wurden durch Wimes (Wohnungsnachfrageprognose 2017) erfasst und bereits von der prognostizierten Nachfrage abgezogen. Auch diese sind nicht mehr anzurechnen.

Auch hier wird im Segment Einfamilienhaus von einer Baudichte von 15 - 20 Wohneinheiten je Hektar Wohnbaufläche ausgegangen, im Segment Geschosswohnungsbau von einer höheren Dichte.

#### zu 1.3: Einzelfallbewertung von kommunalen Planungsabsichten

Unter Berücksichtigung der in den Leitlinien 1.1 und 1.2 aufgeführten Regelungen werden kommunale Planungsabsichten jeweils im Einzelfall bewertet und bei Bedarf erörtert. Dies trifft insbesondere auf solche Planungen zu, die den Regelungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms sowie den Leitlinien entsprechend des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens entgegenstehen. In begründeten Fällen können Gemeinden mehr Wohneinheiten errichten, als es die in Tabelle 2 dargestellten Richtwerte zulassen. In der Summe sollten in den Umlandgemeinden im Zeitraum 2017-2025 nicht mehr als 200 Wohneinheiten für solche Fälle in Anspruch genommen werden.

zu 1.4: Die Entwicklungen im Bereich des Wohnungsbaus (Bauleitplanungen, Baufertigstellungen), hinsichtlich der Einwohnerentwicklung sowie der Infrastrukturausstattung der Gemeinden werden durch das Amt für Raumordnung Region Rostock im Zuge der Raumbbeobachtung (**Monitoring**) erfasst und ausgewertet. Regelmäßig erfolgt eine Evaluierung der o.g. Regelungen auf Grundlage der realen Entwicklung. Sollten sich noch in der Laufzeit der oben genannten Regelungen Anpassungsbedarfe ergeben, werden diese zur Diskussion gestellt.



## Fassung SUR-Forum 4.12.2017

Tabelle 1: Infrastrukturausstattung in relevanten Ortslagen des SUR (Stand 05/2017)

Gemeinde	Ortslage	soziale Infrastruktur/ Gemeinbedarf				Einzelhandel	Technische Infrastruktur / Verkehr				Gewerbestandort		Auswertung
		KITA	Schule	Arzt	Apotheke	Nahversorgung <sup>1</sup>	Lage auf einer Siedlungsachse	Bahnhof	Autobahnanschluss inkl. B103n	Bank <sup>2</sup>	Vorrang-/ Vorbehaltsgebiet Gewerbe und Industrie	sonstiges SUR-bedeutsames Gewerbegebiet	Summe
Admannshagen-Bargeshagen	Admannshagen												
	Bargeshagen	xx		xx			xx			x			7
<b>Bentwisch</b>	Bentwisch	xx	x	xx		xx	xx	xx	x	x	x		14
<b>Broderstorf</b>	Broderstorf	xx		xx	x		xx	xx	x			x	11
<b>Dummerstorf</b>	Dummerstorf	xx	x	xx	x	xx	xx		x	x	x	x	16
	Kavelstorf	xx	x	xx				xx	x	x		x	
Elmenhorst/Lichtenhagen	Elmenhorst	xx		xx	x	xx				x (A)			8
	Lichtenhagen		x										1
Klein Kussewitz	Klein Kussewitz	xx									x		3
<b>Kritzmow</b>	Kritzmow	xx	x	xx	x	xx	xx		x	x		x	13
<b>Lambrechtshagen</b>	Lambrechtshagen	xx					xx						11
	Sievershagen			xx	x	xx	xx		x	x			
Mönchhagen	Mönchhagen	xx					xx	xx		x (A)	x		8
Nienhagen	Nienhagen	xx		xx						x (A)			5
Papendorf	Papendorf	xx	x				xx	xx	x			x	9
Pölchow	Pölchow						xx	xx	x			x	6
Poppendorf	Poppendorf	xx		xx							x		5
<b>Roggentin</b>	Roggentin	xx		xx	x	xx	xx	xx	x	x		x	14
<b>Rövershagen</b>	Rövershagen	xx	x	xx	x	xx	xx	xx		x			13
Stäbelow	Stäbelow	xx					xx		x			x	6
Ziesendorf	Ziesendorf	xx											2

<sup>1</sup> nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ab 400 m² Verkaufsfläche

Quelle: Raumbbeobachtung AfRL RR

<sup>2</sup> x = Filiale, x (A) Bankautomat, keine Filiale

**erfasste Kriterien mit unmittelbarem Bezug zur Ortslage:** Kita, Schule, Arzt, Apotheke, Nahversorgung, Lage auf Siedlungsachse, Bahnhof, Bank  
 alle weiteren Kriterien wurden **mit Bezug auf das gesamte Gemeindegebiet** erfasst  
 regionalplanerisch besonders bedeutsame Kriterien sind fett gedruckt und gehen mit doppelter Wertigkeit in die Analyse ein

## Fassung SUR-Forum 4.12.2017

Tabelle 2: Einwohnerbezogene Verteilung der Entwicklungskontingente „Grundbedarf“ und „Privilegierung“ auf die Umlandgemeinden des SUR Rostock

Gemeinde	Einwohner 2015	Anteil Einwohner am SUR (%)	Entwicklungskontingent "Grundbedarf" 01/2017-12/2025 (circa-Angaben)	Gemeinde mit geeigneter Ortslage	Entwicklungskontingent "Privilegierung" 01/2017-12/2025 (circa-Angaben)	Gesamtanzahl der zulässigen WE (circa-Angaben)
Admannshagen-Bargeshagen	2.851	6,63	47	Nein	0	<b>47</b>
Bentwisch	2.396	5,57	39	Ja	38	<b>77</b>
Broderstorf	3.796	8,83	62	Ja	60	<b>122</b>
<b>Dummerstorf (Grundzentrum)</b>	<b>7.316</b>	17,01	119	Ja	115	<b>234</b>
Elmenhorst/Lichtenhagen	4.039	9,39	66	Nein	0	<b>66</b>
Klein Kussewitz	747	1,74	13	Nein	0	<b>13</b>
Kritzmow	3.639	8,46	59	Ja	58	<b>117</b>
Lambrechtshagen	2.729	6,35	45	Ja	43	<b>88</b>
Mönchhagen	1.210	2,81	20	Nein	0	<b>20</b>
Nienhagen	2.020	4,70	33	Nein	0	<b>33</b>
Papendorf	2.530	5,88	41	Nein	0	<b>41</b>
Polchow	938	2,18	16	Nein	0	<b>16</b>
Poppendorf	699	1,63	12	Nein	0	<b>12</b>
Roggentin	2.680	6,23	44	Ja	43	<b>87</b>
Rövershagen	2.631	6,12	43	Ja	42	<b>85</b>
Stabelow	1.407	3,27	23	Nein	0	<b>23</b>
Ziesendorf	1.374	3,20	23	Nein	0	<b>23</b>
<b>Summe SUR</b>	<b>43.002</b>	<b>100,00</b>	<b>705</b>		<b>399</b>	<b>1104</b>

Tabelle 3: Umsetzung der Eigenbedarfsregelung aus dem RREP MM/R sowie dem SUR-ER (beide 2011) bis 2015

Gemeinde	A		C	D	E	F	G	H	I
	Wohnungsbestand 2009 (Statistik M-V)	Eigenbedarf entsprechend 3%-Regelung (RREP 2011)	raumordnerisch zugelassene Wohneinheiten 2010-2015	Baufertigstellungen Wohneinheiten 2010-2014 (Statistik M-V)	freie Grundstücke lt. Luftbild 2014* (Schätzung ARL RR)	Summe der Spalten D und E	Über- bzw. Unter- schreitung der Eigenbedarfsregelung lt. RREP 2011 (Spalte F - Spalte B)	Potenzial laut Neuregelungs- vorschlag für den SUR 2017-2025	Erläuterung zu Spalte E: Bezeichnung B-Plan und in Klammern: Anzahl der potenziell freien Grundstücke lt. Luftbild 2014 (Schätzung ARL)
Admannshagen-Bargeshagen	1241	37	40	37	59	96	59	39	3. u 4. Ä B7.1 (37); 1. Ä B15 (2); B13 (20)
Bentwisch	1010	30	1	26	1	27	-3	63	B5 (1)
Broderstorf	1586	48	45	81	30	111	63	99	B12 (2); B15 (13); 1. ÄB2 (15);
Dummerstorf (Grundzentrum)	3048	91	10	75		75	0	190	unbekannt
Elmenhorst/Lichtenhagen	1815	54	61	67	18	85	31	55	B20.1 (6); B15 (4); B3 (8)
Klein Kussewitz	322	10	0	12	4	16	6	11	B2 (4)
Kritzmow (2011 privilegiert)	1413	42	100	80	100	180	0	95	B15 (65); B5-4 (33); B20 (2)
Lambrechtshagen	1203	36	40	65	9	74	38	71	B5 (8); B9 (1);
Mönchhagen	473	14	0	28	34	62	48	17	B3.1 (34)
Nienhagen (2011 privilegiert)	1281	38	49	202	13	215	0	28	B3 (1); B1 (1); B4 (5); 1.E B4 (6)
Papendorf	985	30	0	58	7	65	35	35	B20 (7)
Polchow	348	10	18	34	1	35	25	13	B4 (1)
Poppendorf	291	9	0	7	0	7	-2	10	
Roggentin	978	29	25	88	0	88	59	70	
Rövershagen (2011 privilegiert)	1020	31	50	103	11	114	0	69	B8 (11)
Stabelow	558	17	2	15	4	19	2	19	B5 (2); B3 (2)
Ziesendorf	570	17	7	17	14	31	14	19	B8 (7); B1 (7)
Summe SUR	18 142	544	448	995	305	1300	375	903	

\* in rechtskräftigen oder in in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen

## zu 1.5: Planungsgrundlagen und Abschluss von Bauleitplanungen

Mit Stand Mai 2017 haben alle 15 Umlandgemeinden des SUR Rostock einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP). In Tabelle 4 ist das Datum der Rechtskraft erkennbar, wie viele Änderungsverfahren bereits durchgeführt wurden und ob es aktuell Aktivitäten zur Neufassung gibt. Qualitative Aussagen über die inhaltliche Aktualität der FNP können hieraus nicht abgeleitet werden.

Neben der Darstellung des Ist-Zustandes beinhaltet ein FNP als wesentlichen Inhalt die Darstellung der zukünftig angestrebten Flächennutzungen. Er bildet insofern die konzeptionelle Entwicklungsplanung einer Gemeinde mit einer Geltungsdauer von 10-15 Jahren. Enthält ein FNP keinerlei Entwicklungsoptionen mehr bzw. können angestrebte Nutzungen nicht auf den dafür vorgesehenen Flächen realisiert werden (z.B. fehlende Flächenverfügbarkeit, nicht realisierbare Infrastrukturanbindung), kann der FNP seine Informations- und Steuerungswirkung nicht mehr entfalten. Werden Neuplanungen außerhalb der Darstellungen des FNP realisiert (in Verbindung mit einem projektbezogenen FNP-Änderungsverfahren), ist der kommunale Planungswillen in Bezug auf die strategische Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes oftmals nicht ausreichend erkennbar. Gerade in den Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes Rostock kommt dem FNP eine besondere Bedeutung zu, da zumindest in naher Zukunft noch weitere bauliche Entwicklungen erfolgen werden, die einer vorbereitenden Bauleitplanung bedürfen.

Auch im Hinblick auf die erforderlichen Infrastrukturen (z.B. verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung, soziale Infrastruktur) werden im FNP die wesentlichen Grundlagen gelegt und mit den Betroffenen im Aufstellungsverfahren abgestimmt.

Tabelle 4: Stand der Flächennutzungsplanung in den Umlandgemeinden des SUR Rostock

Gemeinde	rechtskräftiger FNP von	Änderungen	Laufendes Verfahren zur Neuaufstellung/Änderung
Admannshagen-Bargeshagen	18.03.2006	1. Änderung (Rechtskraft)	2. bis 4. Änderung
Bentwisch	01.07.2004	1. Ergänzung (2005)	Ja (1. Entwurf 03/2016)
Broderstorf	Broderst.: 21.12.1995 Steinfeld:	3 Änderungen bis 2011	
Dummerstorf	derzeit 6 Teil-FNP aus 1996-2000	mehrere Änderungsverfahren zu Teil-FNP'en	Ja (Vorentwurf 01/2016)
Elmenhorst/ Lichtenhagen	29.01.2000	1. Änderung (2004)	Ja (Entwurf 03/2017)
Klein Kussewitz	21.09.2001	2 Änderungen bis 2012	
Kritzmow	27.06.2005	1. Änderung (2010)	Ja (Vorentwurf 01/2016)
Lambrechtshagen	11.03.1992	3 Änderungen bis 2014	
Mönchhagen	20.10.1994		Änderungsverfahren von 2005 nicht fortgeführt
Ostseebad Nienhagen	08.08.1998	3 Änderungen bis 2008	Ja (Vorentwurf 07/2016)
Papendorf	21.11.1999	6 Änderungen bis 2015	Ja (6. und 7. Änderung im Verfahren)
Pölchow	11.04.2006	1. Änderung	
Poppendorf	21.12.2007	1. Änderung (2012)	
Roggentin	07.05.1992	1. Änderung (2006)	
Rövershagen	16.06.1999	4 Änderungen bis 2012	Ja (5. und 6. Änderung im Verfahren)
Stäbelow	18.05.2002	2 Änderungen bis 2004)	
Ziesendorf	10.09.1992	1. Änderung (1994)	

Quellen: Datenbank Bauleitplanung des Landkreises Rostock und digitales Raumordnungskataster des AfRL RR

Die obere Landesplanungsbehörde führt ein digitales Raumordnungskataster. Hier werden alle raumbedeutsamen Planungen erfasst. Darüber hinaus erfolgt im Amt für Raumordnung und Landesplanung im Rahmen der Raumbeobachtung ein Monitoring über die Wohnbauflächenentwicklungen sowie -planungen in der Planungsregion und schwerpunktmäßig im Stadt-Umland-Raum sowie den Zentralen Orten. Daher ist es erforderlich, dass die Gemeinden die abschließenden Planungen dem Amt für Raumordnung und Landesplanung zur Kenntnis geben. Dieses veranlasst die abschließende Eintragung in das digitale Raumordnungskataster und ergänzt entsprechende Angaben im Rahmen der Raumbeobachtung. Eine Übergabe in digitaler Form genügt den Anforderungen (z.B. als PDF-Dokumente).

### Leitlinie 3 wird wie folgt neu gefasst:

**3. Vorrangige Nutzung der Innenbereichsflächen durch Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete bei Nutzung der vorhandenen Infrastruktur zur Sicherung einer nachhaltigen, wirtschaftlich tragfähigen und umweltgerechten Siedlungsstruktur.** (unveränderte Übernahme)

Darüber hinaus sind im Rahmen von Verfahren zur Aufstellung oder Fortschreibung von Flächennutzungsplänen für neue Wohnbaugebiete die in den Gemeindeteilen vorhandenen Baulandreserven in potentiellen Baulücken überschlägig zu ermitteln und deren Verfügbarkeit und Nutzbarkeit im Begründungsteil einzuschätzen. Als potentielle Baulücken gelten alle Baugrundstücke

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB,
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, die nach § 33 BauGB zu beurteilen sind,
- im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB sowie

- **innerhalb von im Flächennutzungsplan rechtsgültig dargestellten, aber bislang nicht durch Bebauungsplan rechtskräftig umgesetzten Reserveflächen sowie Baulücken**
- **die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB liegen.**

**Die Kommunen des Stadt-Umland-Raumes Rostock sollen durch Eigeninitiative zur Mobilisierung und Marktverfügbarkeit der betreffenden Wohnbaugrundstücke beitragen.**

Begründung: (unverändert, siehe SUR-ER 2011)

**Leitlinie 6 wird wie folgt neu vorgeschlagen:**

**6. Im Rahmen von Verfahren zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen sowie von Bebauungsplänen für die Wohnbauprojekte in den Umlandgemeinden die keine Nachbargemeinde zur Hansestadt Rostock sind, ist die Kernstadt zu beteiligen. Das Abwägungsergebnis ist anschließend mitzuteilen.**

Begründung:

*Zu 6: Beteiligung*

Im Rahmen der Stadt-Umland-Kooperation zur Wohnbauentwicklung wird eine zwischen Hansestadt Rostock und Umlandgemeinden abgestimmte Entwicklung angestrebt. Die grundlegenden Bestimmungen dazu enthalten die Raumentwicklungsprogramme des Landes M-V sowie der Planungsregion Rostock als auch die Leitlinien des SUR-Entwicklungsrahmens selbst. Der Hansestadt Rostock als Kernstadt des SUR ist im Rahmen der in der Leitlinie genannten Planungen in Umlandgemeinden die Möglichkeit einzuräumen, eine Stellungnahme abzugeben. Ebenso ist die Hansestadt über die Abwägung ihrer Stellungnahme zu informieren.

<b>Änderungsantrag</b>	Datum:	14.05.2018
Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>		
<b>Dr. Sybille Bachmann (Fraktion Rostocker Bund/Graue/Aufbruch 09)</b> <b>Position zur Wohnbauentwicklung im Stadt-Umland-Raum</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
16.05.2018	Bürgerschaft	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Der Beschlussvorschlag wird wie folgt ersetzt:

***Die Hanse- Universitätsstadt Rostock stimmt der Fortschreibung des Fachkapitels Wohnentwicklung im Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen (SUR-ER) mit Stand 04.12.2017 mit folgender Ergänzung zu:  
 Vor der Umsetzung von Wohnentwicklungsmaßnahmen ist zwischen der jeweiligen Umlandgemeinde und der Hanse- und Universitätsstadt Rostock eine interkommunale Vereinbarung zum gegenseitigen Interessensausgleich abzuschließen. Der Abschluss einer solchen Vereinbarung erübrigt sich nach einer rechtskonformen Neufassung von § 16 FAG (Finanzausgleichsgesetz M-V).***

**Sachverhalt:**

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat einen nicht unerheblichen finanziellen Mehraufwand für die Bereitstellung übergemeindlicher Infrastrukturen. Der Mehraufwand findet bis dato keinen finanziellen Ausgleich.

Im Rahmen des FAG 2010 sollten die Umlandgemeinden an die Hanse- und Universitätsstadt Rostock eine jährliche Stadt-Umland-Umlage in Höhe von rund 1,6 Mio. EUR verpflichtend entrichten. Diese Festlegung wurde im Jahr 2012 durch das Landesverfassungsgericht Greifswald als nicht mit der Landesverfassung vereinbar gekippt, vor allem aufgrund methodischer Fehler. Die Notwendigkeit einer finanziellen Entschädigung der Kernstädte der Stadt-Umland-Räume (wie Rostock) wurde hingegen nicht in Frage gestellt.

Das Versäumnis der Landesregierung, eine Stadt-Umland-Umlage rechtskonform zu normieren, darf weder zur Blockade erforderlichen Wohnungsbaus in Umlandgemeinden noch zu Lasten der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gehen.

Von daher sind bis zur rechtskonformen Normierung andere Wege zu nutzen. Vorliegend wird der Weg interkommunaler Vereinbarungen vorgeschlagen.

gez. Dr. Sybille Bachmann



<b>Stellungnahme</b>	Datum:	04.05.2018
Entscheidendes Gremium:	fed. Senator/-in:	OB, Roland Methling
	bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter:		
<b>Position zur Wohnbauentwicklung im Stadt-Umland-Raum</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
15.05.2018	Bau- und Planungsausschuss	Kenntnisnahme
16.05.2018	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

#### Sachverhalt:

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock stimmt der Fortschreibung des Fachkapitels Wohnentwicklung im Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen nur unter der Voraussetzung zu, dass für den übergemeindlichen Bevölkerungsabzug und die fortlaufende Inanspruchnahme der Infrastruktur der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ein angemessener Interessensausgleich von den Umlandgemeinden geleistet wird.

#### Begründung:

Vom zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock liegt ein beschlussfähiger Entwurf zur Fortschreibung des Kapitels Wohnentwicklung im Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen vor (Anlage). Dieser wird den Gemeindevertretungen, so auch der Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, zur Bestätigung vorgelegt.

Inhaltlich legt der Fortschreibungsentwurf fest, dass die Schwerpunkte für die Wohnbauentwicklung die Zentralen Orte, d.h. vorrangig das Oberzentrum Rostock sowie die weiteren zentralen Orte, insb. auf den Siedlungsachsen (Bad Doberan, Satow, Schwaan, etc.), bilden.

Um die Wohnungsnachfrage in der Region zu decken wird vorgeschlagen, ergänzende Wohnbaukontingente bis 2025 wie folgt zu verteilen:

- Hansestadt Rostock: + 7.000 Wohneinheiten
- Weitere Zentrale Orte: + 2.000 Wohneinheiten
- Umlandgemeinden des SUR-Rostock: + 1.300 Wohneinheiten

Damit wird den Bedarfen in den verschiedenen Segmenten (Einfamilienhaus, verdichtetes Bauen, Eigentums- oder Mietwohnung, u.v.a.) in den kommenden Jahren in ausreichender Quantität und Qualität entsprochen.



Als Grundlage für die Verteilung neuer Kontingente wurden insb. die Bevölkerungsprognose der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2035, die Bevölkerungsprognose für den Stadt-Umland-Raum Rostock (ohne Kernstadt) bis 2030 sowie die Prognose der Wohnungsbaunachfrage im Stadt-Umland-Raum Rostock (ohne Kernstadt) bis 2030 herangezogen.

Exkurs: Derzeitige Regelung im Raumentwicklungsprogramm Region Rostock (RREP) und Sachstand der Wohnungsbauentwicklung in den Stadt-Umland-Gemeinden  
Derzeit findet im Allgemeinen der RREP Programmsatz Z 4.1 (2), Wohnbauflächenentwicklung außerhalb Zentraler Orte, Anwendung. Hiernach ist in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung die Neuausweisung von Wohnbauflächen nur im Rahmen des Eigenbedarfs zulässig. Als Eigenbedarf wird dabei eine Flächenentwicklung definiert, die eine Zunahme des Wohnungsbestandes um bis zu 3% ermöglicht. Grundlage für die Ableitung des kommunalen Eigenbedarfs ist der statistisch erfasste Wohnungsbestand zum Stichtag 31.12.2009. Als Ziel der Raumordnung ist der Programmsatz von allen Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes Rostock zu beachten, es sei denn, die weitere Wohnbauflächenentwicklung erfolgt nach einer erfolgreich durchgeführten interkommunalen Abstimmung gemäß RREP Programmsatz Z 3.1.2 (3), Wohnbauflächenentwicklung im Stadt-Umland-Raum Rostock. § 1 Abs. 4 BauGB legt die planungsrechtliche Anpassungserfordernis der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung fest.

Nachdrücklich muss an dieser Stelle darauf verwiesen werden, dass die Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes Rostock gegen die Ziele der Raumordnung sowie die Anpassungspflicht der Bauleitpläne verstoßen haben. Eine erfolgreich durchgeführte interkommunale Abstimmung hat nicht stattgefunden.

Im Rahmen der raumordnerisch zugesprochenen Eigenbedarfsentwicklung sind in den Stadt-Umland-Gemeinden insgesamt 544 Wohneinheiten zulässig. Entsprechend der aktuellen Evaluation der Wohnentwicklung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock sind jedoch bereits bis zum 31.12.2014 rund 1000 neue Wohneinheiten in den Umlandkommunen entstanden. Dies ist eine deutliche Überschreitung (84 %) der Eigenbedarfsregelung und widerspricht dieser maßgeblichen Festlegung des RREP. Bei interkommunalen Planungen darf die Grenze der Eigenentwicklung gemäß RREP Programmsatz Z 4.1 (2), bezogen auf das gesamte Gebiet der beteiligten Gemeinden, nicht überschritten werden. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat den Verstoß gegen diesen raumordnerischen Belang in Ihren Stellungnahmen zu den Bauleitplänen der Umlandgemeinden ausdrücklich geäußert. Die Umlandgemeinden haben also bereits in der Vergangenheit überproportional von der anhaltend guten Nachfrage nach Wohnraum profitiert. Diese Entwicklung geht zu Lasten der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, da sie als Oberzentrum Schwerpunkt für die Siedlungsentwicklung ist.

Wanderungsgewinne, die wohl vornehmend zu einem drastischen Anstieg der Zahl der Wohneinheiten in den Umlandgemeinden geführt haben, zählen darüber hinaus nicht zum Eigenbedarf. Dieser resultiert lediglich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, steigen-den Wohnflächenansprüchen, Veränderungen der Haushaltsgröße, Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Umnutzung bestehender Grundstücks- und Gebäudeflächen sowie städtebaulichen Neuordnungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Ergebnis der Prüfung:

Nach Prüfung der Unterlagen kommt die Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu dem Ergebnis, dass sich die Dimensionierung der neuen Wohnbaukontingente für die Umlandgemeinden plausibel und nachvollziehbar aus den vorliegenden Prognosen und Vorausberechnungen ableiten und somit in ihrer Größenordnung von 1.300 Wohneinheiten bestätigt werden können.

Ergänzend zum vorliegenden Entwurf der Fortschreibung muss die Hanse- und Universitätsstadt Rostock jedoch weiterhin an der Verankerung einer Regelung zum Abschluss einer finanziellen Ausgleichsregelung für die zur Rede stehenden Wohnbaukontingente in den Umlandgemeinden festhalten. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist als Regiopole und Oberzentrum Siedlungsschwerpunkt, nimmt übergeordnete Funktionen für die Umlandgemeinden wahr und gibt maßgeblich die Entwicklungsimpulse für die Region ab.

Die Forderung nach einer finanziellen Ausgleichsregelung lässt sich dabei plausibel aus den Leistungen der städtischen Gesellschaften und Ämtern, die auch durch die Bewohner\*innen des Umlandes wahrgenommen werden, herleiten. Gemäß Haushaltsplan 2017 beziffern sich die Aufwendungen „Verlustrücklage“ der Gesellschaften und Ämter der Hanse- und Universitätsstadt Rostock auf ein Volumen von bis zu 90 Mio. EUR. Das heißt, im Haushalt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sind Aufwendungen enthalten, die einen signifikanten Umlandbezug (Verflechtungsbezug) aufweisen. In der ersten Linie werden hierzu die Leistungen der allgemeinen Verwaltung gezählt. Das sind beispielsweise Leistungen der Infrastruktur; Leistungen für den Verkehrsverbund; Sportförderung (Vereine), Sportstätten und Bäder; Stadtbibliothek und Jugendarbeit. Die Zuweisungen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock für das Vorhalten kommunaler Infrastruktureinrichtungen im Rahmen der übergemeindlichen Aufgaben gemäß § 16 FAG betragen rund 11 Mio. EUR für die laufende Verwaltungstätigkeit sowie 3,1 Mio. Euro für das Theater (weitere 4,5 Mio. EUR gemäß § 7 (6) FAG MV) und 12,3 Mio. EUR für investive Maßnahmen. Diese Zuweisungen ergeben summarum ein Gesamtvolumen von 26,4 Mio. EUR, die das Land M-V als FAG –Zuweisung für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bereitstellt.

Im Folgenden sind exemplarisch die konkreten Umlandrelevanzen des Konservatoriums, der Volkshochschule, der Volkstheater Rostock GmbH und der inRostock GmbH der Hanse- und Universitätsstadt Rostock kursiv dargestellt.

#### 1. Konservatorium

Per Stichtag 11.09.2017 wurden im Konservatorium 1.520 zahlende Schüler unterrichtet, davon 255 Nicht-Rostocker Schüler (16,8 %). Bezogen auf die durch die Hanse- und Universitätsstadt per Saldo ausgereichten Zuschüsse an das Konservatorium in Höhe von 1.160 TEUR (Plan 2017, TH 44, EHH) bedeutet dies, dass 195 TEUR für Nicht-Rostocker Schüler von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bezuschusst worden sind.

#### 2. Volkshochschule

Rund 20 % der Teilnehmer an der Volkshochschule wohnen außerhalb der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Bezogen auf die durch die Hanse- und Universitätsstadt per Saldo ausgereichten Zuschüsse an die Volkshochschule in Höhe von 785 TEUR (Plan 2017, TH 43, EHH) bedeutet dies, dass 157 TEUR für Nicht-Rostocker Teilnehmer von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bezuschusst worden sind.

#### 3. Volkstheater Rostock GmbH

Die Volkstheater Rostock GmbH (im Folgenden: VTR) hat einen erheblichen jährlichen Zuschussbedarf, der durch Finanzmittel der Landes M-V sowie durch Haushaltsmittel der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gedeckt wird. Die VTR erhält für 2018 vom Land M-V 3.074 TEUR gemäß § 16 (4) FAG M-V sowie 4.540 TEUR gemäß § 7 (6) FAG M-V (ausgereicht durch das Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur). Diese Landesmittel werden auf der Grundlage der Einwohnerzuordnung von rund 400.000 Einwohnern (Hanse- und Universitätsstadt Rostock und ihrem Verflechtungsbereich (Landkreis Rostock)) gewährt.

Darüber hinaus erhält die VTR aus Haushaltsmitteln der Hanse- und Universitätsstadt Rostock weitere rund 9.100 TEUR. Der Landkreis Rostock leistet zur Finanzierung dieser Infrastruktureinrichtung mit definierter überörtlicher Bedeutung keinen Zuschuss. Für den Neubau des Theaters verhandelt die Hanse- und Universitätsstadt Rostock mit dem Land um einen Zuschuss in Höhe von 50% der Plankosten (102.000 TEUR).

Der andere Anteil muss durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock eigenständig getragen werden, analog den laufenden Kosten muss hierbei der gesamte Verflechtungsbereich berücksichtigt werden (400.000 Einwohner). Bis dato besteht keine Beteiligung des Landkreises am Theaterneubau.

#### 4. inRostock GmbH

Die StadtHalle und die HanseMesse haben einen deutlichen überregionalen Bezug. Sichtbar wird das an den Besucherzahlen aus dem Landkreis in Höhe von 22,3 % (für das Jahr 2014, letzte Besucherbefragung). Der Zuschuss der Hanse- und Universitätsstadt Rostock für die Stadthalle beträgt jährlich ca. 3.200 TEUR. Der Eigenanteil an der Sanierung der Stadthalle beträgt ca. 1.800 TEUR. Ein Zuschuss des Landkreises Rostock für den laufenden Betrieb bzw. für die Sanierung ist derzeit nicht vorhanden.

Der Vergleich der oben geschilderten Aufwendungen und Erträge kommt zu der Feststellung, dass die Hanse- und Universitätsstadt Rostock einen nicht unerheblichen finanziellen Mehr-aufwand für die Bereitstellung übergemeindlicher Infrastrukturen hat, die weder eine Berücksichtigung im FAG noch in Form einer differenzierten Vergütung durch die Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes bzw. des oberzentralen Verflechtungsbereiches finden und der Aufwendungen alleinig von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock getragen werden.

Die Begründung einer solchen Forderung kann auch dahingehend ergänzt werden, dass bereits im Jahr 2010 - gemäß des damals gültigem Finanzausgleichsgesetz (FAG) - eine Stadt-Umland-Umlage in Höhe von rund 1,6 Mio. EUR jährlich an die Hanse- und Universitätsstadt Rostock von den Umlandgemeinden verpflichtend zu entrichten war.

Diese wurde zwar bekanntermaßen zwei Jahre später durch das Landesverfassungsgericht Greifswald als nicht mit der Landesverfassung vereinbar erklärt, dies jedoch vor allem wegen eklatanter methodischer Fehler.

Dennoch zeigt sich die Notwendigkeit einer finanziellen Entschädigung der Kernstädte der Stadt-Umland-Räume, so auch der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Das Versäumnis der Landesregierung eine neue Stadt-Umland-Umlage zu definieren und rechtlich verfassungskonform zu normieren darf nicht zu Lasten der Entwicklungsmotoren des Landes Mecklenburg-Vorpommern gehen.

Deshalb ist es folgerichtig für einen weiteren übergemeindlichen Bevölkerungsabzug und die fortlaufende Inanspruchnahme der Infrastruktur der Hanse- und Universitätsstadt Rostock eine verbindliche finanzielle Ausgleichsregelung im Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen zu verankern, um eben dieses Ungleichgewicht zu schließen. Eine Zustimmung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zum vorliegenden Entwurf kann nur unter der vorgenannten Bedingung gegeben werden.

in Vertretung

Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski  
Senator für Finanzen, Verwaltung und Ordnung  
und Erster Stellvertreter des Oberbürgermeisters

<b>Antrag</b>	Datum:	24.04.2018
Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>		
<b>Uwe Flachsmeyer (für die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) Landesweite Initiative für die Einführung von Notbrems- und Abbiegeassistenten bei LKW starten und für die Mitzeichnung des Entschließungsantrags der Bundesländer Berlin, Brandenburg, Bremen, Hessen und Thüringen einsetzen</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
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:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, sich im Rahmen von Gesprächen mit dem Land und anderen Kommunen sowie den Landkreisen und der Landeshauptstadt Schwerin für eine landesweite Unterstützung der Initiative der Bundesländer Berlin, Brandenburg, Bremen, Hessen und Thüringen einzusetzen, mit dem Ziel, dass sich das Land Mecklenburg-Vorpommern dem gemeinsamen Entschließungsantrag im Bundesrat anschließt und die Einführung von Notbrems- und Abbiegeassistenten für alle im Verkehr befindlichen Nutzfahrzeuge ab 7,5 t zulässigem Gesamtgewicht eine Nachrüstpflicht für Abbiegeassistenzsysteme vorgeschrieben wird.

### Sachverhalt:

Immer wieder kommt es - besonders im Stadtverkehr - zu schweren Unfällen beim Abbiegen von Lastkraftwagen (LKW). Unfallopfer sind in fast allen Fällen die schwächsten Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer. In den Jahren von 2012 bis 2016 kam es laut Statistischem Bundesamt zu 620 derartigen Unfällen mit Verletzten alleine in der Bundesrepublik Deutschland.

Dabei starben 40 Fahrradfahre- rinnen und Fahrradfahrer und vier Fußgänger\*innen. Insgesamt verletzten sich dabei 157 weitere Personen schwer, 441 leicht. 96 Prozent der Opfer solcher Abbiegeunfälle mit LKW waren Menschen, die zu Fuß oder auf dem Fahrrad unterwegs waren.

Obwohl Abbiegeassistenzsysteme für LKW seit etwa zehn Jahren zur Anwendung bereit stehen, werden LKW noch immer nicht serienmäßig damit ausgestattet. Derartige Systeme stellen jedoch ein sehr effizientes Mittel zur Unfallvermeidung

dar. Über 40 Prozent der Abbiegeunfälle mit LKW sind damit zu verhindern. Politisches Handeln ist aus diesen Gründen seit langem vollkommen überfällig. (Quelle: <http://dipbt.bundestag.de/doc/btd/19/012/1901202.pdf>)

Bereits in diesem Jahr kamen deutschlandweit über 10 Menschen bei Unfällen mit abbiegenden LKWs ums Leben, die Mehrzahl davon waren als Radfahrer\*innen unterwegs. Das entspricht dem jährlichen Mittelwert der Jahre [2012 - 2016](#). Gerade in Städten ist die Gefahr für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen hoch, in einen Unfall durch abbiegende LKWs verwickelt, verletzt oder gar getötet zu werden. Rostock als größte und verkehrsreichste Stadt des Landes Mecklenburg-Vorpommern hat hier die Verpflichtung, auf verkehrs- und sicherheitspolitischer Sicht voranzugehen und sich für den besseren Schutz der schwächsten Verkehrsteilnehmer\*innen einzusetzen. Zudem bietet der Notbremse- und Abbiegeassistent auch den Fahrer\*innen von entsprechend ausgerüsteten Fahrzeugen mehr Sicherheit und Unterstützung im Straßenverkehr und kann vor den Gefahren und traumatischen Erfahrungen bei Abbiege- und Auffahrunfällen schützen.

Die Zahlen zu den bereits in diesem Jahr tödlich verletzten Verkehrsteilnehmer\*innen bei Abbiegeunfällen haben wir der TAZ entnommen (<https://www.taz.de/Unfaelle-durch-rechtsabbiegende-LKW/!5497221>), die am 18.4.2018 über den letzten derartigen Unfall in Hannover berichtet hat.

Uwe Flachsmeyer  
Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

<b>Stellungnahme</b>	Datum:	23.05.2018
Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>	fed. Senator/-in:	S 4, Holger Matthäus
	bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Senator für Bau und Umwelt	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter:		
<b>Landesweite Initiative für die Einführung von Notbrems- und Abbiegeassistenten bei LKW starten und für die Mitzeichnung des Entschließungsantrags der Bundesländer Berlin, Brandenburg, Bremen, Hessen und Thüringen einsetzen</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
07.06.2018	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung Vorberatung	
19.06.2018	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
27.06.2018	Bürgerschaft	Entscheidung

### Sachverhalt:

Wir unterstützen die Gründung einer derartigen Initiative in Mecklenburg-Vorpommern zur Mitzeichnung eines Entschließungsantrags und sehen es ebenfalls als wichtiges Thema im Zusammenhang mit Radverkehrsförderung und Verkehrssicherheit an.

Jedoch sind wir nicht originär dafür zuständig. Wir könnten aber unterstützen indem wir ein Schreiben an die Landesregierung vorbereiten.

Holger Matthäus

<b>Antrag</b>	Datum:	30.04.2018
Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>		
<b>Uwe Flachsmeyer (für die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)</b> <b>Tag der offenen Tür im Rathaus 2018/2019</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
31.05.2018	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung Vorberatung	
27.06.2018	Bürgerschaft	Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, im Rahmen der Jubiläumsfeierlichkeiten 2018/2019 und im Vorfeld der Kommunalwahlen 2019 einen Tag der offenen Tür im Rathaus auszurichten.

Spätestens bis zu ihrer Sitzung im Oktober 2018 ist der Bürgerschaft ein entsprechendes Kurzkonzzept mit Datum und wesentlichen Inhalten des Tages der offenen Tür zur Beschlussfassung vorzulegen.

### Sachverhalt:

Im Umfeld der Jubiläen 800 Jahre Rostock und 600 Jahre Universität sowie im Vorfeld der OB- und Kommunalwahlen 2019 ist es sinnvoll, die Öffentlichkeit verstärkt über die Arbeit der Stadtverwaltung und der Kommunalpolitik zu informieren. Dazu soll der Tag der offenen Tür im Rathaus beitragen:

- Mit Kurzvorträgen könnten wichtige u. interessante Projekte vorgestellt werden, z.B. Zukunftsplan, BUGA, Klarschiff, Geoport, Mobilitätsplan, Schulentwicklungsplan, Sportstättenentwicklung, Grünflächenentwicklung, Bürgerbeteiligung u.a..
- Im Rahmen von Führungen könnte das Rathaus baulich u. inhaltlich vorgestellt werden.
- Durch Angebote der Feuerwehr, des Theaters, der RSAG und anderer städtischer Unternehmen - auch auf dem Neuen Markt - könnte die Attraktivität der Veranstaltung gefördert werden.
- Im Rahmen eines Demokratiefestes auf dem Neuen Markt könnten sich Vereine, Initiativen und Parteien präsentieren und beteiligen.

Uwe Flachsmeyer, Fraktionsvorsitzender





<b>Stellungnahme</b>  Entscheidendes Gremium:  Federführendes Amt: Büro des Oberbürgermeisters  Beteiligte Ämter:	Datum: 23.05.2018  fed. Senator/-in: OB, Roland Methling  bet. Senator/-in:  bet. Senator/-in:									
<b>Tag der offenen Tür im Rathaus 2018/2019</b>										
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>31.05.2018</td> <td>Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung Kenntnisnahme</td> <td></td> </tr> <tr> <td>27.06.2018</td> <td>Bürgerschaft</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	31.05.2018	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung Kenntnisnahme		27.06.2018	Bürgerschaft	Kenntnisnahme
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
31.05.2018	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung Kenntnisnahme									
27.06.2018	Bürgerschaft	Kenntnisnahme								

Beschlussvorschriften: § 22 Kommunalverfassung M-V

bereits gefasste Beschlüsse: keine

### Sachverhalt:

Tage der offenen Tür sind nicht nur ein geeignetes Format zur Information und Partizipation von Einwohnerinnen und Einwohnern. Sie können auch im Rahmen der internen Kommunikation positive Akzente setzen und zur Auseinandersetzung mit der eigenen Arbeit beitragen. Die Stadtverwaltung nimmt die Anregung zur Organisation eines Tages der offenen Tür daher gern auf und wird bei Beschlussfassung antragsgemäß ein Kurzkonzept zur Beratung in der Sitzung am 17. Oktober 2018 vorlegen, das neben dem Termin wesentliche Inhalte und Angebote eines Tages der offenen Tür enthält.

Während des Tages der offenen Tür sollten möglichst viele Bereiche der Stadtverwaltung die Chance erhalten, ihre vielfältige Arbeit und ihre zahlreichen Leistungen bürgerfreundlich darzustellen. Dabei können Rätsel und Rallyes, Mitmachaktionen, Vorträge, Ausstellungen und Führungen besondere Gesprächsangebote machen. Weitere Schwerpunkte sollten Informationen über die Mitwirkungsmöglichkeiten für Einwohnerinnen und Einwohner bilden - sowohl im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung und innerhalb der unterschiedlichen Gremien als auch bei Planungs- und Abstimmungsprozessen. Die Einbeziehung von Informations- und Beratungsangeboten kommunaler Unternehmen wäre ebenso zu prüfen wie Kooperationen mit weiteren Partnern der Stadtverwaltung im ehrenamtlichen und im Dienstleistungsbereich.

Bei der Vorbereitung und Organisation sollten soweit wie möglich bereits vorhandene Ressourcen genutzt werden. Für Marketing, Öffentlichkeitsarbeit sowie die technische Ausgestaltung des Tages werden die möglicherweise anfallenden Kosten auf etwa 20.000 Euro geschätzt. Eine Kostendeckung kann durch entsprechende Schwerpunktsetzung innerhalb der Budgets im Büro des Oberbürgermeisters erreicht werden. Refinanzierungsmöglichkeiten werden geprüft.

Bereits 1996 wurde ein zentraler Tag der offenen Tür im Rathaus veranstaltet, der damals mit der Vorstellung des Konzeptes „Ortsamt 2000“ verbunden war. Danach folgten bis Anfang der 2000er Jahre Tage der offenen Tür in einzelnen Außenstandorten der Stadtverwaltung, so u.a. im Haus des Bauens und der Umwelt am Holbeinplatz, im Stadtamt in der Südstadt, in den Ortsämtern Lütten Klein, Groß Klein sowie Toitenwinkel. Das Format wurde später - insbesondere aus Gründen der Haushaltskonsolidierung - nicht mehr zentral genutzt und blieb auf einige wenige Organisationseinheiten beschränkt.

### Finanzielle Auswirkungen:

Teilhaushalt: 03

Produkt: 11114 Bezeichnung: Pressestelle/Marketing



Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:



liegen nicht vor.



Bezug zum zuletzt beschlossenen Haushaltssicherungskonzept: keinen

Roland Methling

<b>Antrag</b>	Datum: 29.05.2018
Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>	
<b>Daniel Peters (für die CDU-Fraktion)</b> <b>Öffentliches Parken auf Parkflächen von Supermarktketten</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
	Zuständigkeit
06.06.2018	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus
07.06.2018	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung
	Vorberatung
19.06.2018	Bau- und Planungsausschuss
27.06.2018	Bürgerschaft
	Vorberatung
	Entscheidung

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, sich mit den Betreibern der Supermarktketten ins Benehmen zu setzen, um Regelungsmöglichkeiten zur Öffnung der Parkflächen der Supermärkte und Einkaufszentren nach Ladenschluss und an Sonn- und Feiertagen für das öffentliche Parken zu prüfen und umzusetzen.

Vorrangig sollen Vereinbarungen in Ortsteilen und Bereichen getroffen werden, die einen besonders großen Mangel an öffentlichem Parkraum aufweisen.

Die Bürgerschaft ist bis zum November 2018 über die Verhandlungsergebnisse und möglichen Umsetzungsschritte zu informieren.

#### **Sachverhalt:**

In den letzten Jahren müssen wir in etlichen Ortsteilen eine Parkplatzverknappung im öffentlichen Raum konstatierten. Besonders in den Abendstunden erweist sich die Parkplatzsuche als besonders schwierig. Die Parkplätze der Supermärkte und Einkaufszentren werden nach Ladenschluss sowie an Sonn- und Feiertagen überwiegend nicht genutzt. In Gesprächen mit den Betreibern sollen Regelungsoptionen und Konditionen der Nutzung erörtert werden.

Andere Städte in Deutschland gehen ähnliche Wege, um die angespannte Parksituation zu entschärfen: In Berlin wird derzeit auch ein solcher Vorstoß zur Entlastung der Parksituation angestrebt.

Daniel Peters  
 Fraktionsvorsitzender



<b>Beschlussvorlage</b>	Datum: 24.04.2018	
Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling	
	bet. Senator/-in: S 2, Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski	
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus	
Beteiligte Ämter: Zentrale Steuerung Finanzverwaltungsamt Ortsamt Ost Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Amt für Verkehrsanlagen Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz		
<b>2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W. 99 "Gehlsdorfer Nordufer"</b> <b>Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
22.05.2018	Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)	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:

- Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ i.d.F. der 1. Änderung soll die 2. Änderung des Bebauungsplanes aufgestellt werden. Dieser Teilbereich wird begrenzt
  - im Osten durch die Wohnbebauung an der Pressentinstraße 16 bis 17a und 18 bis 24a,
  - im Norden durch das Gelände der Werft Tamsen Maritim,
  - im Westen durch die Warnow und
  - im Süden durch den Wald und den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 15.WA.178 „Obere Warnowkante“;
 ausgeschlossen der zentrale Bereich des Wohngebietes, der durch die Planstraßen A und C und die Mischgebietsfläche begrenzt wird.

Der als Anlage beigefügte Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Das Planungsziel besteht in der zeitgemäßen Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes unter Anpassung an inzwischen aktualisierte Normen und Richtlinien.

Für die Aufstellung der 2. Änderung wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet.

2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich örtlichen Bauvorschriften (Anlage 1) und der Entwurf der Begründung dazu (Anlage 2) werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 KV M-V

§ 2 Abs. 1 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

--

### **Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ wurde von 1997 bis 1999 aufgestellt. Während die Planungsziele, die Sicherung des Standortes der Schiffswerft der ehemaligen Neptun- und heutigen Werft Tamsen Maritim und des Sportboothafens sowie die städtebauliche Ordnung in den hinteren Grundstücksbereichen der Bebauung der Pressentinstraße, erreicht wurden, konnte die Entwicklung eines Wohnstandortes auf den brachgefallenen ehemaligen Werftflächen bisher nicht umgesetzt werden.

Mit dem neuen Eigentümer soll vor dem Hintergrund des akuten Wohnbedarfes die Entwicklung des Wohnstandortes wieder aufgegriffen werden. Dabei kommt ein geändertes Konzept zum Tragen, dass der attraktiven Lage des Standortes noch mehr gerecht wird unter Beachtung einer zeitgemäßen Entwicklung. Gleichzeitig sind inzwischen aktualisierte Normen und Richtlinien einzuhalten und einzuarbeiten, die die Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes mit Mehrfamilienhäusern garantieren und eine hohe Wohnqualität sichern.

Wesentliche Änderung ist somit u. a. die Verlegung der Erschließungsstraße (Planstraße B) nach Osten, um die Wahrnehmung und damit die Wertschätzung des Warnowufers zu verstärken. Auch die Ausweisung des MU 1 (vorher MI) dient der Verbesserung der Erlebbarkeit der besonderen Lage am Ufer, da somit die Möglichkeit besteht, hauptsächlich sehr attraktive Wohnungen anbieten zu können. Damit wird dem Leitbild VII (Hansestadt und Seebad – Verpflichtung für die Baukultur) entsprochen. Weiterhin entfällt die Sondergebietsfläche Hotel im Norden des Geltungsbereiches, da der Bedarf für eine derartige Nutzung in dem betreffenden Bereich (auch zukünftig) nicht zu erkennen ist. Hier erfolgt die Ausweisung von MU-Gebieten bis einschließlich Teile der angrenzenden bisherigen WA-Fläche mit der Festsetzung der Nutzung eines Teils der Flächen im Erdgeschoss für gewerbliche, kulturelle, sportliche, gesundheitliche oder soziale Zwecke wie im MU 1. Damit sollen an der Uferpromenade und in Weiterführung am Uferrad- und -gehweg Angebote für die Bewohner und Gäste zur Belebung dieses Bereiches initiiert werden.

Zudem hat sich in den vergangenen Jahren die südliche Waldfläche nach Norden in den Bereich der festgesetzten Baufelder ausgedehnt. Hierfür wurde ein Waldumwandlungsverfahren mit der Pflicht des Waldersatzes eingeleitet.

Weiterhin erfolgt die Anpassung der Verkehrserschließung an aktualisierte Normen und die teilweise Neuregelung der Ver- und Entsorgung.

Die 2. Änderung umfasst damit die Bereiche, die planungsrechtlich an geänderte Zielstellungen und Bedarfe sowie aktualisierte Normen und Richtlinien angepasst werden

sollen bzw. müssen.

Für den zentralen Bereich des Wohngebietes nimmt das dafür nun vorliegende Konzept die Vorgaben des Bebauungsplans auf, die bereits seit Inkrafttreten die Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes in diesem Bereich ausreichend garantieren. Die Aufnahme des zentralen Bereiches in den Geltungsbereich der 2. Änderung ist daher nicht erforderlich.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um die „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ handelt, wird die 2. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Ein großer Teil der Flächen war bereits versiegelt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. eine Beeinträchtigung von Schutzgütern sind mit der beabsichtigten Planung von Wohngebieten und Urbanen Gebieten im Gegensatz zum ehemaligen Industriegebiet nicht zu erwarten. Die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Ortsbildes sind jedoch angemessen beachtet. Ebenso liegen Fachgutachten zum Artenschutz, zum Immissionsschutz und zu möglichen Altlasten vor. Die Belange werden entsprechend durch Festsetzungen berücksichtigt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 15.W.99 wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches der 2. Änderung beträgt 5,2 ha.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten für die Planung einschließlich aller erforderlicher Zuarbeiten (Gutachten usw.) trägt der Investor.



Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:



liegen nicht vor.



werden nachfolgend angegeben

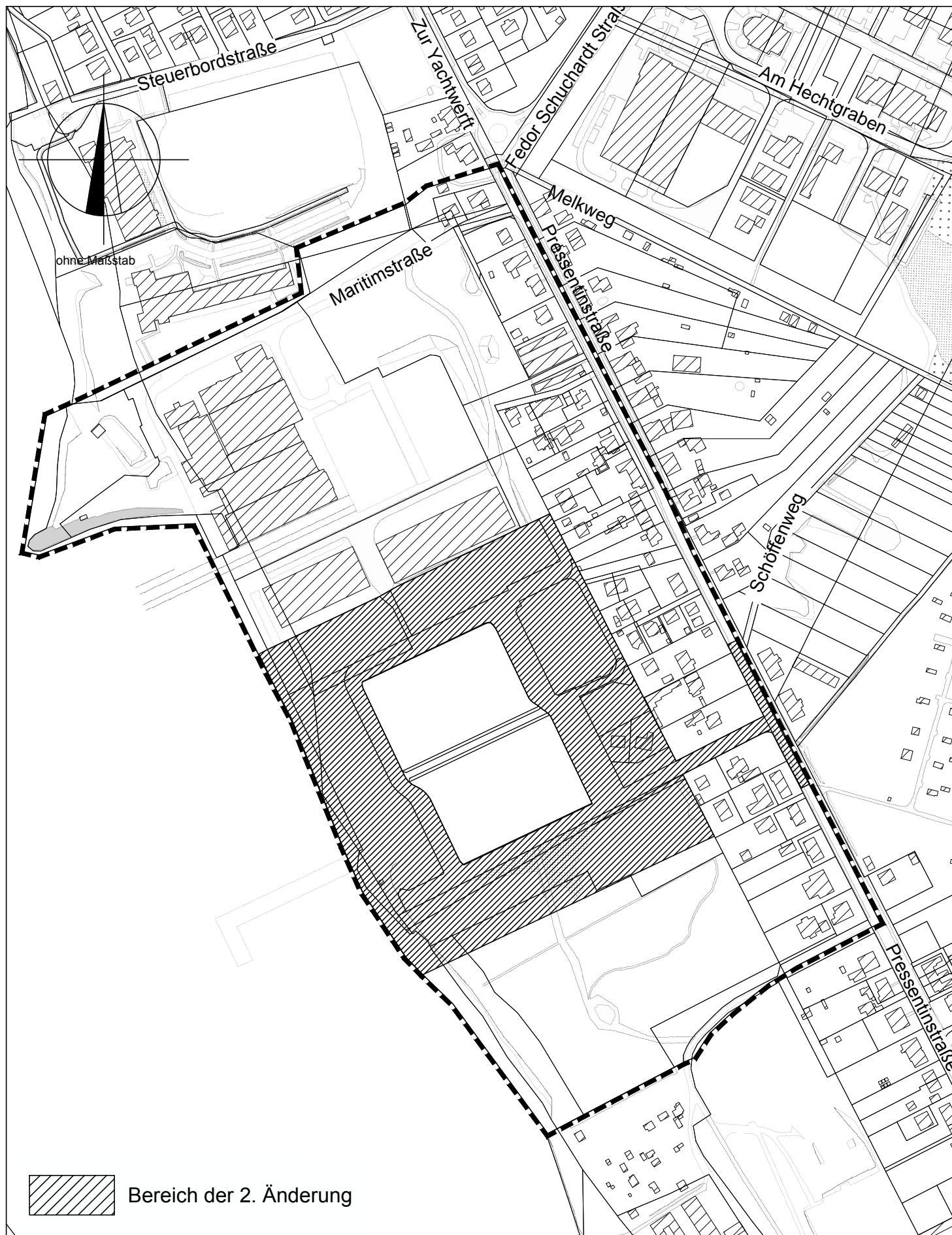
Bezug zum zuletzt beschlossenen Haushaltssicherungskonzept:

Kein Bezug zum Haushaltssicherungskonzept.

Roland Methling

#### **Anlage/n:**

1. Lageplan mit Geltungsbereich
2. Entwurf des Bebauungsplans
3. Entwurf der Begründung



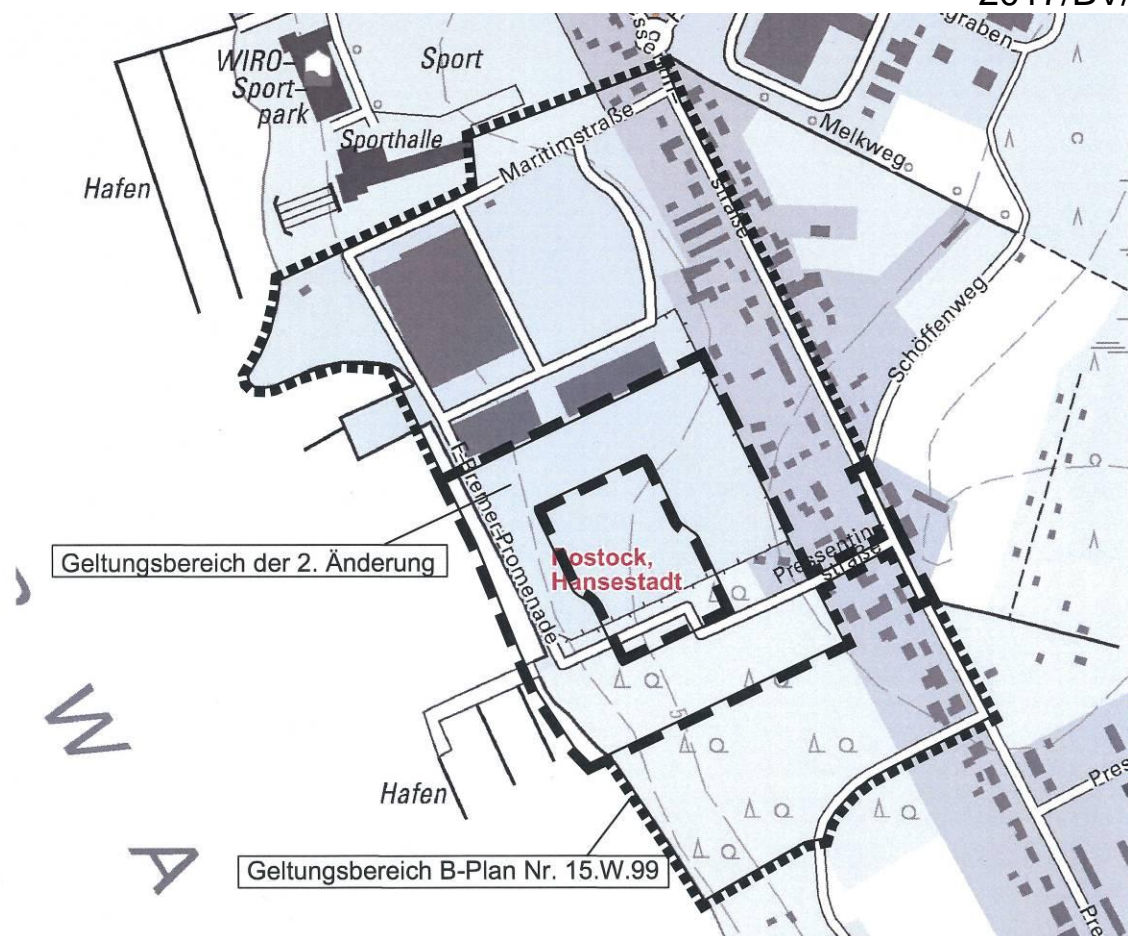
Anlage zum Beschluss über die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.99  
 "Gehlsdorfer Nordufer"







2017/BV/



Übersichtsplan: Auszug aus der topographischen Karte © GeoBasis DE/M-V 2017

## Hanse- und Universitätsstadt Rostock Land Mecklenburg - Vorpommern

### Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“

gelegen westlich der Bebauung an der Pressentinstraße, begrenzt im Norden durch die Tamsen-Werft, im Westen durch die Warnow und im Süden durch Wald

### Begründung

### Entwurf

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

ausgefertigt am .....

(Siegelabdruck)

Oberbürgermeister

Arbeitsstand 27.04.2018

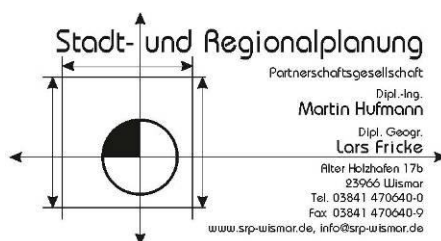
## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“

Inhalt	Seite
1. PLANUNGSANLASS	4
1.1 Ziel und Zweck sowie Grundzüge der Planung	4
1.2 Geltungsbereich der 2.Änderung des Bebauungsplanes	5
1.3 Planverfahren, ergänzende Untersuchungen	6
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN	9
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen, Vorgaben übergeordneter Planungen	9
2.2 Angaben zum Bestand	11
2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	11
2.2.2 Verkehrliche und stadtechnische Infrastruktur	12
2.2.3 Eigentumsverhältnisse	13
3. PLANUNGSINHALTE	13
3.1 Städtebauliches Konzept und Art der baulichen Nutzung	13
3.2 Sonstige Nutzungsarten von Flächen	16
3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	16
3.4 Verkehrserschließung	18
3.5 Immissionsschutz	20
3.6 Technische Infrastruktur	23
3.6.1 Wasserversorgung	23
3.6.2 Löschwasser, Brandschutz	23
3.6.3 Abwasserableitung	24
3.6.4 Elektroenergieversorgung	24
3.6.5 Straßenbeleuchtung	24
3.6.6 Wärmeversorgung	25
3.6.7 Anlagen der Telekommunikation	25
3.6.8 Müllentsorgung, Abfallwirtschaft, Altlasten	25
3.7 Aufschüttungen und Abgrabungen	26
3.8 Übernahme von Rechtsvorschriften	26
3.8.1 Örtliche Bauvorschriften, Gestaltung	26
3.8.2 Naturschutzrechtliche Festsetzungen	27
3.9 Kennzeichnungen/nachrichtliche Übernahmen	27
4. UMWELTBELANGE	29
4.1 Eingriffsregelung gemäß § 13 a BauGB	29
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	31
4.4.3 Schutzgebiete und Naturschutzobjekte	32
4.4.4 Wasser	35
4.4.5 Klima/Luft	35
4.4.6 Mensch einschließlich Landschaftsbild	36

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“

Inhalt	Seite
4.5 Planwirkungen	36
4.6 Grünordernische Festsetzungen	37
4.7 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	40
5. SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	40
6. FLÄCHENBILANZ	41
7. SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	41
7.1 Bodenordnende Maßnahmen	41
7.2 Verträge	41
7.3 Kosten und Finanzierung	42
8. DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	42

Planverfasser:



## 1. Planungsanlass

### 1.1 Ziel und Zweck sowie Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ wurde von 1997 bis 1999 aufgestellt. Das Ziel bestand in der Sicherung des Standortes der Schiffswerft der ehemaligen Neptun- und heutigen Tamsen-Werft, des Sportboothafens und der Entwicklung eines südlich benachbarten Wohngebietes auf brachgefallenen, ehemaligen Industrieflächen der Werft. Aufgrund des hohen Wohnungsbedarfes sollte eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit Verbindung zum Sportboothafen entstehen. Außerdem sollten die Bebauungsmöglichkeiten für die Grundstücke an der Pressentinstraße in der zweiten Reihe geregelt werden. Die ehemalige „Direktorenvilla“ der Werft in der südlich gelegenen, verwilderten Parkanlage sollte als Ausflugslokal umgenutzt werden.

Die Planungen wurden jedoch bis dato nicht umgesetzt.

Nachdem ein neuer Flächeneigentümer das Gelände für das Wohngebiet erworben hat, soll nun die Planung aufgrund des erneuten, akuten Bedarfs an Wohnungen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes und auf aktualisierter Basis wieder aufgenommen werden.

Für die Erschließung und z.T. für die Nutzung liegen heute geänderte Konzepte vor. So ist z.B. ein Hotel im Nordwesten südlich der Werft-Bootshallen nicht mehr vorgesehen. Die Wahrnehmung der Kaikante und des Warnowufers soll durch die Verlegung einer Erschließungsstraße nach Osten und die Errichtung einer Uferpromenade deutlich verbessert werden. Außerdem hat sich in den vergangenen 20 Jahren die südlich gelegene Waldfläche nach Norden in den Bereich ehemals festgesetzter Baufelder ausgedehnt. Insgesamt sollen aber analog zum Ursprungsplan vorwiegend Mehrfamilienhäuser und damit dringend benötigte Mietwohnungen entstehen. Daher wurden für einen großen Teil des Wohngebietes auch bereits Bauanträge auf der Grundlage des bisherigen Bebauungsplanes eingereicht.

Die 2. Änderung umfasst damit vorwiegend diejenigen Bereiche, die planungsrechtlich an geänderte Zielstellungen angepasst werden müssen. Der zentrale Bereich des Wohngebietes braucht aufgrund der laufenden Bauantragsverfahren nicht neu überplant werden. Hier gilt der Ursprungs-Bebauungsplan weiter.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 wurde 2003/2004 ein Teilgebiet der Werft überplant, davon ist das vorliegende Plangebiet nicht betroffen.

Das Plangebiet der 2. Änderung soll teilweise wie bisher als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für eine vorwiegend zwei- bis viergeschossige Bebauung ausgewiesen werden. Ein kleineres Sondergebiet für die Hafennutzung des Sportboothafens bleibt bestehen. Das ehemalige Sondergebiet „Hotel“ und das ehemals östlich davon gelegene Baufeld südlich der Werft sowie die Mischgebiete an der Kaikante werden als Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO ausgewiesen, die v.a. in den Erdgeschosszonen gewerbliche, kulturelle, soziale oder andere Einrichtungen für die Gebietsinfrastruktur aufnehmen sollen. Zwei vorhandene Wohngebäude im Gebiet genießen Bestandsschutz und wurden in der Planung angemessen berücksichtigt.

Für den herangerückten Wald wurde ein Waldumwandlungsverfahren eingeleitet, um die südliche Bebauung realisieren zu können.

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“

Eine Baufeldfreimachung des brachgefallenen, zum Teil verbuschten und mit alten Erschließungsanlagen durchzogenen Geländes ist bereits erfolgt. Die Verkehrserschließung des Plangebietes sowie die Ver- und Entsorgung sind insgesamt neu zu regeln.

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.

### 1.2 Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Im Verlauf der Planung und nach der Diskussion mehrerer Vorentwürfe wurde deutlich, dass für den zentralen Bereich des Wohngebietes, für den bereits Bauanträge gestellt wurden, das Erfordernis einer Neuüberplanung nicht besteht, da das mit dem B-Plan angestrebte Konzept beibehalten werden soll. Die äußeren Straßen und Erschließungsanlagen sind allerdings heutigen Ansprüchen an Straßenquerschnitte, Fußwegbreiten und Pflanzflächen für Bäume anzupassen und daher Bestandteil der 2. Änderung. Die veränderten Baufelder, z.T. auch mit bereits laufender Bauantragstellung sowie mit Bestandsgebäuden, sind Inhalt der 2. Änderung. Auch der Zufahrtsbereich von der Pressentinstraße und die Uferpromenade zählen dazu, da diese neu gestaltet werden sollen. Eine Neuüberplanung der Grundstücke an der Pressentinstraße ist nicht erforderlich, da die Bebauung in der zweiten Reihe bereits weitgehend realisiert wurde. Erschließungstechnische Ansprüche für diesen Bereich werden berücksichtigt.

Das ca. 5,2 ha große Plangebiet liegt westlich der Bebauung an der Pressentinstraße, begrenzt im Norden durch das Gelände der Tamsen-Werft, im Westen durch die Warnow und im Süden durch die künftige Waldgrenze. Diese stimmt überein mit der Grenze des südlich anschließenden B-Planes Nr. 15.WA.178 „Obere Warnowkante“, der nun die Waldfläche mit beinhaltet.

Das Plangebiet umschließt als Ring den zentralen Bereich des Wohngebietes, der aus o.g. Gründen nicht neu überplant werden soll.



## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“



Luftbild des Planungsraumes von 2016: © GeoBasis DE/M-V 2016

Im Norden befindet sich das Werftgelände mit den südlich querstehenden beiden Bootshallen, im Osten die Wohnbebauung an der Pressentinstraße, im Süden Wald, im Südwesten der Sportboothafen und im Westen die Warnow. Zentral liegt das von Wegen durchzogene und durch einen lockeren Bewuchs gekennzeichnete ehemalige Werftgelände, das für eine Wohnbebauung vorgesehen ist.

### 1.3 Planverfahren, ergänzende Untersuchungen

Die Ursprungsplanung von 1999 weist im Norden Sondergebiete für Werft, Hotel und Sportboothafen sowie kleine Misch- und Gewerbegebietsflächen aus. Im Südwesten befindet sich ein weiteres Sondergebiet „Sportboothafen“. Östlich an der Pressentinstraße und südlich sind Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Im Süden befindet sich die Waldfläche, zu der ein Abstand von 15 m zur geplanten Bebauung vorgesehen war.

Der Ursprungsplan ist mit Begründung im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hansestadt Rostock, Neuer Markt 3, 18055 Rostock, einsehbar.

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“



Planauszug aus dem Bebauungsplan Nr. 15.W.99 aus dem Jahr 1999  
(Hansestadt Rostock/Planungsbüro Brockmüller, Hamburg)

Zu dem geplanten Wohngebiet gab es damals bereits ein Baukonzept, dass eine verdichtete städtische Bebauung mit vorwiegend dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Steildächern vorsah. Entlang der Kaikante sollte eine gemischte Nutzung erfolgen. Die Erschließungsstraße verlief direkt am Ufer.

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 sind bereits eine Reihe von Abstimmungen, Untersuchungen und Planungen durchgeführt worden. Die nachfolgend aufgeführten Untersuchungen sind in die vorliegende Planung eingeflossen.



## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“

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 Industriebrachen, 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. Ein großer Teil der Flächen war versiegelt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. eine Beeinträchtigung von Schutzgütern sind mit der beabsichtigten Planung von Wohnbauflächen im Vergleich zum vorher vorhandenen Industriegebiet nicht zu erwarten.

Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist die Prüfung, ob mehr als 20000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO versiegelt werden, auch im Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden. Da für den inneren Bereich zwar keine B-Plan-Änderung aufgestellt wird, jedoch der alte B-Plan gilt und die Bebauung derzeit umgesetzt wird, werden die Flächen der 2. Änderung einschließlich der inneren Bauflächen, für die Bauanträge eingereicht wurden, in die Berechnung einbezogen:

Baugebiet	Fläche in m <sup>2</sup>	zulässige GRZ	Versiegelung in m <sup>2</sup>
SO	1515	0,8	1212
MU 1	5073	0,5	2536
MU 2	1620	0,6	972
MU 3	3996	0,4	1358
WA 1	2300	0,4	920
WA 2	7376	0,4	2950
WA 3	8729	0,35	3055
innerer Bereich der Ursprungsplanung	16475	0,4	6490
Σ			19796

In der Summe werden im gesamten Baugebiet gemäß zulässiger Grundflächenzahl (GRZ) 19796 m<sup>2</sup> versiegelt. Damit liegt der Wert knapp unter 20000 m<sup>2</sup>, eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB ist nicht erforderlich.

Landschaftsplanerische und Naturschutzbelange sind im **Grünordnungsplan** (Büro Adolphi-Rose, Kahlenberg, 11.04.2018) 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** (Stadt- und Regionalplanung, 08.11.2017) wurde das potentielle Vorkommen gesetzlich geschützter Tierarten untersucht. Das Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie konnte weitgehend ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ist das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen soll die Gehölzbeseitigung außerhalb der Brutzeiten von Vögeln bzw. der Reproduktionsphasen von

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“

Fledermäusen durchgeführt werden. Die Untere Naturschutzbehörde hat der Relevanzprüfung zugestimmt.

Die **Schalltechnische Untersuchung** zur vorliegenden Bebauungsplanänderung vom 17.04.2018 (TÜV Nord, Rostock) hat die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen von der angrenzenden Werft und den an der Warnow gegenüber liegenden Gewerbe- und Umschlagplätzen sowie von Stellplätzen im Plangebiet untersucht. Darüber hinaus wurden die Verkehrslärmemissionen der Pressentinstraße und der Straßen im Plangebiet betrachtet. Daraus resultierten Schallschutzmaßnahmen, die im B-Plan festgesetzt wurden.

Ein **Gutachten zum Baugrund und zur Versickerungsfähigkeit** liegt vom 06.10.2016 vor (Ingenieurbüro für Geotechnik, Rostock). Eine Versickerung von Regenwasser sollte demnach nicht erfolgen.

Gemäß rechtskräftiger Ursprungsplanung und einer 1998 durchgeführten **Altlastenuntersuchung** (Analy-Tech-Ingenieurgesellschaft, Rostock) ist in den gekennzeichneten Teilflächen ein Bodenaustausch erforderlich und die ordnungsgemäße Entsorgung der belasteten Böden nachzuweisen. Eine aktuelle PCB-Nachuntersuchung wurde durch die RW Umweltberatung GmbH, Greifswald am 18.05.2017 erstellt.

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

Zur vorliegenden Bebauungsplanänderung und zu den o.g. Bauanträgen befindet sich die **Erschließungsplanung** für Straßenbau und Medien (VEA-Plan, Rostock) derzeit in der Abstimmung mit den Ämtern der Hansestadt und den Versorgungsträgern.

Bezüglich aufgewachsener Waldflächen im südlichen 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.

Im Rahmen der Waldumwandlung wurde eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass das Vorhaben der Waldumwandlung nicht UVP-pflichtig ist. Wesentliche Gründe sind, dass die untersuchten Schutzgüter (Wasser, Boden, Luft und Klima, Landschaft, Natur/ Schutzgebiete, Mensch, Kultur- und Sachgüter, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt) nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Ein Antrag auf Unterschreitung des Gewässerschutzstreifens von 50 m zur Warnow gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 4 Naturschutzausführungsgesetz wurde seitens der Stadt gestellt.

## 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 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193),

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

Die in der Satzung genannten Gesetze, DIN-Normen und Richtlinien können im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, Neuer Markt 3, 18055 Rostock, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan i.Z.m. dem Erschließungsplan von VEA-Plan, Rostock 2016; ein aktueller Flurkartenauszug, Vermessungsbüro Hansch & Bernau, Rostock, 2017; die topographische Karte © GeoBasis DE/M-V 2017; der Bebauungsplan Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ der Hansestadt Rostock von 1999 und die 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2004 sowie eigene Erhebungen verwendet.

Übergeordnete Vorgaben und Ziele sind im Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt 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. Die Einwohnerzahlen sollen bis 2030 um ca. 20000 Einwohner 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 gegenüberzustellen.

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 des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 als Sondergebiet Werft im Norden, Wohnbaufläche in der Mitte und Wald im Süden ausgewiesen. Die B-Plan-Änderung kann - inklusive der kleinteiligen SO- und MU-Flächen - also als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“

Die 2. Bebauungsplanänderung ist somit nicht genehmigungspflichtig, sondern wird durch die abschließende Bekanntmachung der Satzung rechtskräftig.

Die von der Bürgerschaft am 14. Mai 2014 als Leitlinie und Zielorientierung für die Entwicklung von Natur und Landschaft in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beschlossene 1. Aktualisierung des Landschaftsplanes ist eine Rahmenvorgabe bei der Durchführung der Bauleitplanung, aller Fachplanungen (einschließlich der landschaftspflegerischen Begleitpläne) und aller städtebaulichen Rahmenplanungen auf dem Gebiet der Stadt Rostock.

## **2.2 Angaben zum Bestand**

### **2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung**

Das Plangebiet liegt in Gehlsdorf an der Unterwarnow, westlich der Pressentinstraße. Während sich nördlich die Werft befindet, sind die umgebenden Gebiete ansonsten von einer Wohnbebauung geprägt. Die südlich angrenzenden Waldflächen und der vorgelagerte Sportboothafen sind zur Naherholung geeignet. Gegenüber befinden sich an der Warnow Umschlagplätze des Seehafens sowie Gewerbebetriebe, die neben der Werft für gewerbliche Lärmimmissionen verantwortlich sind.

Direkt nördlich grenzen an das Plangebiet zwei Bootshallen der Tamsen-Werft an, die gemäß rechtskräftigem B-Plan als Schallschutzanlagen für das Plangebiet dienen und bei Abgang durch geeignete Gebäude bzw. Maßnahmen zu ersetzen sind. Weiter nördlich befindet sich die markante Werfthalle. Die Zufahrt der Werft liegt im Nordosten.

Im Südosten stehen zwei Einfamilienhäuser im Plangebiet, die ursprünglich als Musterhäuser errichtet wurden. Im Osten liegen die Grundstücke an der Pressentinstraße, die mit Einfamilienhäusern, Gärten oder Garagen an das Plangebiet angrenzen.

Im Geltungsbereich waren früher Werftgebäude und großflächige Flächenversiegelungen vorhanden, die inzwischen beräumt worden sind, so dass hier Rohboden ansteht. Aufgewachsene Sträucher und Bäume sowie befestigte Wege und Fundamente wurden im Winter 2016/2017 größtenteils entfernt. Die Zufahrt zum Sportboothafen mit einer Parkplatzfläche besteht noch. Der Vereinshafen liegt südwestlich vorgelagert in der Warnow.

Für die südlich angrenzende Waldfläche wurde ein Waldumwandlungsverfahren für die Flächen mit einem Abstand von 30 m ab südlicher Baugrenze eingeleitet und die Genehmigung der Waldumwandlung wurde von der Forstbehörde in Aussicht gestellt.

Die ehemalige Direktorenvilla im südlich gelegenen Wald wurde bereits vor ca. 10 Jahren abgerissen.

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“



Werftgebäude und Bootshallen im Norden



Sportboothafen an der Warnow



Geländesprung an der Kaikante



Bebauung an der Pressentinstraße, rechts Waldkante

Die anstehenden Geländehöhen im Plangebiet fallen von ca. 6,0 m ü.HN im Süden auf ca. 3,0 m im Norden ab. Zur Kaikante gibt es einen Geländesprung auf ca. 2,0 m ü.HN, der durch Böschungen und Stützmauern abgefangen wird. Das Ufer ist durch Spundwände befestigt und diente einst als Anlegeplatz für die Werft.

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

### 2.2.2 Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Das Plangebiet wird über die Pressentinstraße in Richtung Zentrum sowie ins Umland über die B 105 und zur überregionalen Verkehrsachse der A 19 angebunden. Von der Pressentinstraße zweigt die vorhandene Straße zum Bootshafen bzw. zum Plangebiet ab. Sie ist asphaltiert und verfügt über einen separaten Fußweg. Eine Bushaltestelle befindet sich an der Pressentinstraße. Eine Personenfähre über die Warnow verbindet Gehlsdorf mit dem Zentrum.

Die Pressentinstraße ist stadttechnisch mit allen Medien im öffentlichen Raum ausgestattet, an die angebunden werden kann. Das Gebiet liegt im Fernwärme-Vorranggebiet der Hansestadt Rostock.

### 2.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privateigentum und südlich der Planstraße A im Eigentum der Hansestadt Rostock. Letztere Flächen sollen an den Erschließungsträger veräußert werden. Die Pressentinstraße ist ebenfalls im Eigentum der Hansestadt Rostock. Die Planstraßen sollen nach Fertigstellung durch den Erschließungsträger in die öffentliche Hand überführt werden.

## 3. PLANUNGSINHALTE

### 3.1 Städtebauliches Konzept und Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungskonzept ergibt sich aus der eingangs genannten Zielstellung zur Entwicklung eines attraktiven, städtischen Wohngebietes und damit zur zeitgemäßen Umnutzung des brachgefallenen Industriestandortes. Zu dem städtischen Charakter soll auch das geplante Urbane Gebiet an der Kaikante und fortgeführt im „industriell“ geprägten Norden des Plangebietes beitragen. In den Urbanen Gebieten sind die für ein städtisches Gebiet typischen Geschäfte, gewerblichen oder Dienstleistungsnutzungen insbesondere in den Erdgeschosszonen vorgesehen, die im Bereich der Uferpromenade auch mit Ausflugsgastronomie usw. ergänzt werden können.

Die Basis für das städtebauliche Konzept bildet dabei das ursprüngliche Bebauungskonzept zum rechtskräftigen B-Plan. Trotzdem sind mit der 2. Änderung Abweichungen davon vorgesehen und möglich, so dass keine vorhabenbezogene, sondern eine Angebotsplanung vorliegt. Im Ergebnis spiegelt der vorliegende Entwurf das abgestimmte, optimierte Erschließungs- und Bebauungskonzept wieder.

Der Bebauungsplanentwurf sieht für den Bereich der 2. Änderung ein hochwertiges Wohnen vor, welches den Bedürfnissen verschiedener Nutzergruppen über Generationengrenzen hinweg Rechnung tragen soll. Das Gebiet eignet sich als Standort für innovative Wohnformen und den Neubau energieeffizienter Wohngebäude unterschiedlicher Typologie und Dichte. Darüber hinaus soll es dem stark angewachsenen Bedarf nach Mietwohnungen gerecht werden.

Eine wesentliche Änderung zur Ursprungsplanung besteht darin, dass die Kaikante an der Warnow nun als öffentlich nutzbare Promenade dienen soll. In den anschließenden Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 (ehemals Mischgebiete und Sondergebiet Hotel) soll eine attraktive Wohnbebauung mit Warnowblick mit den o.g. Geschäften, Gastronomie und gewerblichen Ergänzungen im Erdgeschoss eine neue Raumkante bilden. Darüber sollen in der verdichteten Bebauung auf 3 Etagen Wohnungen angesiedelt werden, so dass keine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe zu gleichen Teilen wie in einem Mischgebiet vorgesehen ist. Eine solche ließe sich hier ggf. auch nur schwer realisieren.

Die ehemals direkt an der Kaikante geführte Planstraße B wird nach Osten hinter das MU 1 verlagert, so dass sich ein attraktiver Flanierbereich am Warnowufer ergibt.

Das im Nordwesten ursprünglich angedachte Hotel wird aus heutiger Sicht hier keinen geeigneten Standort finden. Daher soll das Baufeld neben Wohnungen für unterschiedliche, gemischte Nutzungen in den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 nach § 6a BauNVO zur Verfügung stehen. Auch das östlich anschließende Baufeld im MU 3 soll als Viergeschossiger noch in das Urbane Gebiet einbezogen und Möglichkeiten zu gewerblicher Nutzung bieten. Denkbar und nachgefragt sind auch Räume für Büros, freiberufliche Nutzungen etc. bis hin zum Pflegedienst.

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“

Nach Osten hin zu den Wohngebieten an der Pressentinstraße soll dann eine vorwiegende Wohnnutzung in Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – 3) umgesetzt werden.

Nach Süden lockert die Bebauung in den WA 2 und WA 3 weiter auf.

Im Südosten muss im WA 3 aufgrund des heutigen Waldbestandes auf einige, ehemals weiter südlich gelegene Baufelder verzichtet werden.

Ein neuer Antrag auf Unterschreitung des Gewässerschutzstreifens von 50 m zur Warnow gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 4 Naturschutzausführungsgesetz wurde entsprechend der neuen Baufelder an der Kaikante vorbereitet.

Ansonsten orientiert sich das Erschließungskonzept mit kleinen Abweichungen an der bisherigen Planung. Das Plangebiet wird über einen inneren Ring und eine Hauptzufahrt von der Pressentinstraße aus erschlossen. Nach Nordosten wird eine Trasse für den Havariefall vorgehalten, die an die im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes 15.W.99 geplante Erschließungsstraße (Planstraße E1) anbindet.

Die zentrale „Magistrale“ als alleebestandener Fuß- und Radweg findet seine Fortsetzung als Fußweg bis zur Uferpromenade. Aufgrund der starken Böschung endet der Fußweg in einer Treppenanlage. Zuwegungen für Fahrräder und Menschen mit Behinderungen befinden sich im Norden und Süden der Promenade.

Der wohngebietsnahen Erholung soll auch ein Treppenabstieg zur Warnow dienen, der vor der Spundwand realisiert werden soll, um den Fluss erlebbarer zu machen. Dazu wurde eine Vorabstimmung mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg geführt, nach der keine Einwände gegen die Abtreppe bestehen. Wellen-, Eis-, Hochwasser- und Windwirkungen sind bei der Bauplanung und Ausführung zu berücksichtigen.

Um begrünte Außenanlagen für die Anwohner zur Verfügung stellen zu können, sollen so viele Stellplätze wie möglich in den Urbanen Gebieten und im WA 1 in Tiefgaragen untergebracht werden.

Die anzupflanzenden Bäume auf den privaten Grundstücksflächen werden im Wesentlichen durch die textlichen Festsetzungen geregelt und nicht zusätzlich in der Planzeichnung dargestellt. Ausnahmen stellen die Bäume südlich der Werfthallen und im Promenadenbereich dar. Die Bäume im öffentlichen Straßenraum sind entsprechend der Erschließungsplanung festgesetzt. Insgesamt wurde bereits mit der Ursprungsplanung eine hohe Anzahl von anzupflanzenden Bäumen festgesetzt, so dass eine intensive Begrünung erfolgt.

Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 dienen vorwiegend dem Wohnen. Daneben sind gemäß § 4 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sollen in den Urbanen Gebieten angesiedelt und daher hier ausgeschlossen werden. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Diese Einrichtungen passen nicht zu dem angestrebten Charakter des Wohngebietes. Die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.



## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“

Mit dem direkten Ausschluss von Ferienwohnungen sollen diese entsprechend der BauGB-Änderung vom Mai 2017 sowohl als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes als auch als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden. Angesichts der ausreichenden Anzahl von Ferienwohnungen in Rostock und dem hohen Bedarf an Dauerwohnungen sollen an dieser Stelle keine weiteren Ferienwohnungen entstehen.

Die WA- wie auch die MU-Gebiete sollen auch der Errichtung von altersgerechten Wohnungen dienen. Es ist vorgesehen, Gebäude mit Altenwohnungen zu errichten, um dem steigenden Bedarf im Rahmen des demographischen Wandels gerecht zu werden. Die Wohnungen sollen barrierefrei bzw. barrierearm - mindestens nach den Anforderungen der Landesbauordnung M-V - und mit Fahrstuhl ausgestattet werden. Betreuungsleistungen sollen vor Ort realisiert werden können.

Diese Nutzungen sollen kombiniert werden mit Einrichtungen und Anlagen im Zusammenhang mit altersgerechten Wohnanlagen und Pflegeeinrichtungen bzw. Pflegedienstleistungen.

Die Urbanen Gebiete (MU) dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude bzw. Wohnungen, Geschäfts- und Bürogebäude bzw. -räume und, Einzelhandelsbetriebe bis max. jeweils 200 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche. Mit der Begrenzung der Verkaufsraumfläche sollen hier z.B. Einkaufsmärkte vermieden werden, deren Standort weder mit dem geplanten Wohngebiet noch mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt vereinbar wäre.

Die Urbanen Gebiete können auch Einrichtungen und Anlagen der touristischen und der Gebietsinfrastruktur wie Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke beherbergen.

Möglich sind zudem Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes außer Ferienwohnungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Ferienwohnungen sind aus o.g. Gründen unzulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind als störende Betriebe unzulässig. Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise unzulässig, da auch deren Charakter als nicht vereinbar mit dem geplanten Wohngebietscharakter angesehen wird.

In den MU ist je Gebäude auf mindestens 50 % der Fläche des Erdgeschosses die Wohnnutzung unzulässig. Die Flächen sind durch o.g. gewerbliche, soziale, kulturelle oder andere Einrichtungen zu nutzen. Zusätzlich ist im fünften Vollgeschoss des MU 2 die Wohnnutzung unzulässig. Hier könnte in dem markanten „Eckturm“ z.B. ein Restaurant entstehen, das interessante Blickbeziehungen in alle Richtungen ermöglicht.

Das Sonstige Sondergebiet „Sportboothafen“ (SO) nach § 11 BauNVO dient Einrichtungen und Anlagen im Zusammenhang mit der Nutzung des Sportboothafens. Zulässig sind Einrichtungen, die der Verwaltung und Versorgung des Sportboothafens dienen, Stellplätze für die Hafennutzer sowie Schank- und Speisewirtschaften.

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 Gebietes nicht mit den Zielen des Bebauungsplanes vereinbar.



## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“

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 Hundezwingern nicht gestattet, da auch von dieser Art der Tierhaltung in städtischen Wohngebieten unvereinbare Belästigungen ausgehen können.

### 3.2 Sonstige Nutzungsarten von Flächen

Im Südosten des Wohngebietes ist eine ca. 900 m<sup>2</sup> große Grünfläche vorgesehen, die für einen Spielplatz für Kinder im Alter von 7 bis 13 Jahren hergerichtet werden soll. 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 m<sup>2</sup> groß sein. Bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen erhöht sich die Mindestgröße der nutzbaren Spielfläche für jede weitere Wohnung um 5 m<sup>2</sup>.

Im Süden wurde ein 5 m breiter Grünstreifen als Waldrandzone zur Bepflanzung mit Sträuchern und Überhältern ausgewiesen.

Darüber hinaus sind zwei Flächen für Anlagen der Ver- und Entsorgung festgesetzt worden (vgl. Kap. 3.6).

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der umgebenden Bebauung und am ursprünglichen städtebaulichen Konzept. Entsprechend der o.g. Zielstellungen wird für das Plangebiet weiterhin eine verdichtete, städtische Bebauung in kleinstrukturierter Weise angestrebt mit dem Ziel, eine größere Anzahl von Dauerwohnungen in attraktiver Lage zu schaffen.

Insgesamt können im gesamten Wohngebiet, je nach Bebauung und Wohnungsgrößen, etwa 300 - 350 Wohneinheiten entstehen. Zusätzlich können die dem urbanen Charakter entsprechenden gewerblichen Einheiten in den Erdgeschosszonen der MU entstehen.

Im MU 1 ist vorgesehen, die Mehrfamilienhäuser in viergeschossiger Bauweise mit flachen Dächern zu errichten, wobei alle oberen Vollgeschosse als Staffelgeschoss zurückspringen. Die viergeschossigen Gebäude sollen durch zweigeschossige Gebäudeteile verbunden werden, um damit auch schalltechnisch die östlich gelegenen Flächen besser abzuschirmen. Damit soll an der Kaikante eine verdichtete, aber attraktive Bebauung entstehen. Durch den Rücksprung der oberen Geschosse wird eine zu massive Gebäudewirkung vermieden und es werden größere Durchblicke von den östlich gelegenen Baufeldern zur Warnow hin ermöglicht.

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 18,5 m ü.HN (Höhennull = Wasserspiegel) festgesetzt, was einer Höhe von ca. 14,50 m für ein Gebäude bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 4,0 m ü.HN entspricht. Dabei ist zu beachten, dass das Gelände von Süd nach Nord abfällt.

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“

Unter den Gebäuden soll eine durchgehende Tiefgarage entstehen, um den ruhenden Verkehr aufzunehmen. Die Tiefgaragen im MU 1 dürfen sich auch unterhalb der verlängerten „Magistrale“ – Öffentliche Verkehrsfläche Fußweg – zwischen der Planstraße B und der Uferpromenade fortsetzen.

Auch in den MU 2 und 3 sowie dem WA 1 sind Tiefgaragen vorgesehen. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf daher in den MU 1 und 3 und WA 1 für Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden und Tiefgaragen sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Gebäudelängen über 50 m zulässig. Sie sollen sich im Wesentlichen komplett unterhalb der anstehenden Erdoberfläche befinden, es sei denn, dass Teile aufgrund des abfallenden Geländes herausragen. In diesem Falle sind die Wände der Tiefgaragen vollflächig zu begrünen. Im SO ist keine Tiefgarage möglich bzw. vorgesehen. Im WA 5 sollen Carportanlagen entstehen.

Aus städtebaulichen Gründen soll hier zur Abschirmung gegenüber der Werft und in Anpassung an die dortige intensive Bebauung eine dichtere Bebauung erfolgen, die gleichzeitig die Vorteile der Blickbeziehungen an der Warnowkante nutzt. Nach Osten und Süden hin nimmt die zulässige GRZ in den Wohngebieten aufgrund der abnehmenden Geschossigkeit und großzügigerer Grundstücksflächen unter Beachtung der Nachbarbebauung bzw. des Waldes ab.

In den MU 2 und 3 und dem WA 1 ist jeweils mindestens das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Die Staffelgeschosse müssen im MU 1 um mindestens 1,5 m sowie in den MU 2 und 3 und dem WA 1 um mind. 2,0 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringen. Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen können als nicht überdachte Dachterrassen ausgebildet werden. Auch hier tragen die Rücksprünge der Staffelgeschosse zu einem aufgelockerteren Siedlungsbild bei und strukturieren die Bebauung.

Dachterrassen sind oberhalb des obersten Vollgeschosses unzulässig, um eine ungewollte Höhenentwicklung zu vermeiden.

Für das MU 3 ist ebenfalls eine viergeschossige Bauweise mit Flachdach vorgesehen, während das MU 2 durch einen turmartigen Aufsatz als fünftes Vollgeschoss eine Eckbetonung erhält.

Die oberirdische GRZ beträgt in den MU 1 0,5, MU 2 0,6 und MU 3 0,4, wobei eine 50 %-ige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten in allen Baugebieten zulässig ist.

Die festgesetzten Gebäudehöhen entsprechen den bisher zulässigen Höhen im Inneren des Baugebietes im Ursprungsplan.

Zum WA 2 hin lockert die an das Wohngebiet an der Pressentinstraße angrenzende Bebauung auf. Es sind nur noch kleinere Baufelder mit zwei bis dreigeschossiger Bauweise geplant bei einer GRZ von 0,4. Damit wird der Übergang zwischen der mehrgeschossigen Mehrfamilien- und der eingeschossigen Einfamilienhausbebauung hergestellt. Nur in diesem Baufeld wird die GFZ (Geschossflächenzahl) gemäß § 17 (2) BauNVO auf 1,2 begrenzt, da eine theoretische Überschreitung möglich wäre. Diese soll jedoch nicht zulässig sein.

Im südlichen Baufeld WA 3 ist von den Baugrenzen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Hier sollen Garten- und Stellplatzflächen untergebracht werden. Für letztere wurde die Ausnahmegenehmigung vom Forstamt befürwortet.

Das WA 3 dient ebenfalls der Errichtung von dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit ausschließlich Steildächern, analog zur Bebauung innerhalb des Straßenringes.

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“

Daher wurden hier Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt. Die GRZ beträgt aufgrund der größeren Stellplatzanlagen 0,35.

Im Sonstigen Sondergebiet „Sportboothafen“ (SO) sind Stellplätze und ggf. Hafenanlagen vorgesehen. Innerhalb der ausgewiesenen Baugrenze ist ein z.T. im Wasser aufgeständertes Hafengebäude vorgesehen, dass hafenaffine Einrichtungen und z.B. ein Ausflugslokal aufnehmen kann. Für das zweigeschossige Gebäude besteht bereits Baurecht nach dem alten B-Plan. Es wurde nun eine Gebäudehöhe von 12,0 m ü.HN festgesetzt, wobei das Flachdach als Dachterrasse oberhalb des 2. Vollgeschosses z.B. für Außengastronomie genutzt werden könnte. Die GRZ von 0,15 und die GFZ von 0,3 beziehen sich auf die überbaubare Grundstücksflächen des Gebäudes. Für die Hafen- und Stellplatzanlagen ist eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,8 zulässig.

Ein Überschreiten der Baugrenzen ist für Erker, Balkone und untergeordnete Gebäudeteile in allen Baugebieten um bis zu 1,5 m und für Terrassen um bis zu 2,5 m auf 50 % der jeweiligen Fassadenlänge zulässig. Abweichend davon ist eine Überschreitung der südlichen Baugrenzen im WA 3 innerhalb der Waldabstandsflächen von 30 m generell unzulässig.

Die Errichtung von Nebengebäuden gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (entspricht der Definition „Gebäude“ gemäß § 2 Abs. 2 Satz. 1 LBauO M-V) ist im Bereich zwischen den Baugrenzen sowie deren seitlicher Verlängerung und den Planstraßen (Vorgartenbereich) unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Im MU 1 sind zwischen den Baugrenzen sowie deren seitlichen Verlängerung und der Uferpromenade Anlagen oder Einrichtungen nach § 12 oder § 14 BauNVO unzulässig. Damit sollen unangemessene Baukörper in den öffentlich einsehbaren Bereichen vermieden und das Ortsbild somit aufgewertet werden.

Die Stellplätze sollen in den verdichteten urbanen Gebieten vorwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden. Sofern Stellplätze oberirdisch notwendig sind, sind dafür aus gestalterischen bzw. schallschutztechnischen Gründen Regelungen zu treffen:

Zur Promenade hin sollen im MU 1 keine Stellplätze entstehen. In den MU 2 und 3 sowie den WA 1 und 2 sind Stellplätze innerhalb der gesamten Baugebiete zulässig. Diese sollen hier individuell angeordnet werden können. Im WA 3 und im SO sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen zulässig. Damit sollen in diesen Bereichen geeignete Flächen von vornherein festgelegt werden. Der östlichsten Stellplatzfläche im WA 3 können bei Bedarf Stellplätze aus dem SO und den anderen Baugebieten zugeordnet werden.

Außer im WA 3 sind Carports (offene Garagen gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Garagenverordnung M-V) unzulässig. Sie sind ausnahmsweise entsprechend Festsetzung Nr. 6.3 aus Schallschutzgründen zulässig. Geschlossene Garagen sind generell unzulässig, um ortsbildstörende Garagenzeilen oder Einzelgaragen zu vermeiden.

### 3.4 Verkehrserschließung

Die Bezeichnung der Planstraßen stammt aus der Ursprungsplanung, die Planstraße D befindet sich außerhalb des Änderungsbereichs.

Die empfohlenen Straßenquerschnitte für die Planstraßen wurden entsprechend der Darstellung auf der Planzeichnung in ausreichender Größe mit separaten Gehwegen, Parkplätzen und Straßenbäumen bemessen.

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“

Die öffentliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die vorhandene Zufahrt an der Pressentinstraße. Diese wird entsprechend dem Straßenquerschnitt A-A auf der Planzeichnung umgestaltet, der Fußweg wird von der südlichen auf die nördliche Seite verlegt und ein Baumstreifen ergänzt. An diese Anbindung schließt sich im Plangebiet eine zweckmäßige Ringerschließung über die Planstraßen A, B und C an, die in ähnlicher Form bereits in der Ursprungsplanung angelegt war. Die Ausweisung einer Tempo 30 – Zone ist im Plangebiet angedacht.

Eine wesentliche Änderung zur Ursprungsplanung besteht darin, dass die Kaianlage an der Warnow künftig als öffentlich genutzte Promenade für Fußgänger und Radfahrer dienen soll. Die ehemals direkt an der Kaikante geführte Planstraße B wird nach Osten hinter das WA 1 verlagert, so dass sich ein attraktiver Flanierbereich an der Warnow als Bestandteil des durchgehend geplanten Warnowuferweges ergibt.

Die Verkehrserschließung im Nordosten und Osten (Planstraßen E, F, G) wird ebenfalls neu geordnet.

Die Havarietrasse im Nordosten, die im Notfall in nördliche Richtung genutzt werden soll, wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Dieser dient u.a. der Erschließung von Stellplätzen für das WA 1. Hier soll nach dem Ursprungs-Bebauungsplan und nach der 1. Änderung auch eine Fuß- und Radwegeverbindung östlich des Werftgeländes weiter geführt werden.

Die Planstraße G geht in den verkehrsberuhigten Abschnitt der Planstraße E über, die nur der Anlieger-Erschließung dient.

Die Fahrgeschwindigkeit auf den Straßen innerhalb des Planänderungsgebietes soll auf 30 km / h beschränkt werden. Dadurch ist eine Überschreitung der Orientierungswerte des WA von 3 dB(A) tags und nachts bzgl. der Planstraße A bei 50 km / h zu vermeiden. Außerdem wird eine Tempo 30-Zone für das Plangebiet als angemessen betrachtet, um dem Wohnwert und dem Charakter des Gebietes mit überwiegendem Anliegerverkehr zu entsprechen.

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind Nebenanlagen, Garagen und Carports im Sinne der §§ 12 und 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie private und öffentliche Parkplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen im Bereich der Sichtdreiecke eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,0 m.

Die benötigten Stellplätze sind entsprechend dem aktuellen Stellplatzschlüssel der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock vom 15.11.2017 herzustellen. In den Baufeldern ist ein adäquates Stellplatzangebot entsprechend der quantitativen Vorgaben der sich ansiedelnden Nutzungen bzw. der Anzahl der Wohnungen zu schaffen. Ein Großteil der Stellplätze soll in Tiefgaragen untergebracht werden, wozu die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen wurden.

Darüber hinaus ist innerhalb der Planstraßen die Errichtung von ca. 70 Besucherstellplätzen für das Wohngebiet geplant, dies entspricht einem öffentlichen Stellplatzschlüssel von 0,2 je Wohneinheit.

Die Elektromobilität soll durch die Einrichtung einer E-Tankstelle innerhalb der Stellplatzfläche am Gebietseingang gefördert werden.

Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über eine Bushaltestelle an der Pressentinstraße. Eine Personenfähre über die Warnow verbindet Gehlsdorf mit dem Zentrum von Rostock.

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“

Fuß- und Radwegeverbindungen spielen eine wichtige Rolle und unterstützen die Anstrengungen der Stadt zur Förderung des nicht motorisierten Verkehrs. Vom Plangebiet aus sollen Verbindungen in die umgebenden Gebiete geschaffen werden. Daher wird ein Fußweg von Süden über das Waldgebiet in das Plangebiet geführt. Das Ziel der Hansestadt ist die Realisierung eines durchgehenden Warnow-Uferweges. Daher werden auch in nördliche Richtung Fuß- und Radwegeverbindungen geplant. Damit wird eine optimale Vernetzung und Durchlässigkeit des neuen Wohngebietes für den Fußgänger- und Fahrradverkehr geschaffen.

### 3.5 Immissionsschutz

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 wurde zunächst eine Schalltechnische Untersuchung durch die TÜV Nord Umweltschutz GmbH, Rostock, vom 30.05.2017 erstellt. Außerdem wurden zum 1. und 2. Bauabschnitt der bereits beantragten Gebäude jeweils ein Lärmgutachten von acouplan Berlin, hier relevant: 2. Bauabschnitt 11.09.2017, erarbeitet.

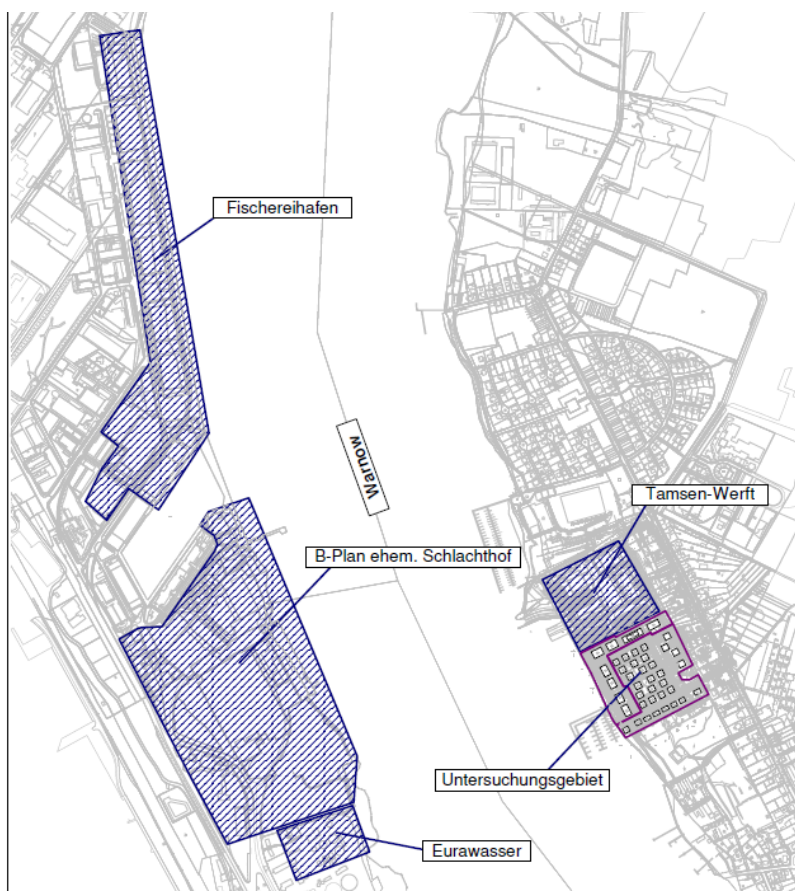
Eine aktualisierte und zusammenfassende schalltechnische Untersuchung erfolgte mit dem Gutachten des TÜV Nord vom 17.04.2018.

Im Rahmen der 2. Änderung des B-Plans waren im Hinblick auf die Bewältigung der immissionsschutzbezogenen Konflikte die Geräuscheinwirkungen der gewerblichen Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung, die nördlich angrenzende Werft und auf der gegenüberliegenden Seite der Warnow der Fracht- und Fischereihafen, die Kläranlage und die planbedingten Einwirkungen des B-Plans Nr. 10.GE.139 zu untersuchen. Außerdem waren die verkehrsbezogenen Geräusche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans zu betrachten.

Durch den Betrieb der gewerblichen Anlagen unter Einbeziehung der planbedingten Einwirkungen werden an den südwestlichen Seiten der Baugebiete MU1 und MU2 unter Berücksichtigung der Eigenschaften der Schallausbreitung über Wasser Beurteilungspegel von 48 bis 51 dB(A) tags und 44 bis 47 dB(A) nachts und an den nordwestlichen Seiten der Baugebiete MU2, MU3 und WA1 Beurteilungspegel von 51 bis 54 dB(A) tags und 42 bis 46 dB(A) nachts verursacht. Der Immissionsrichtwert des MU von 63 dB(A) tags, welcher orientierend herangezogen wird, und der Orientierungswert des WA von 55 dB(A) tags nach der DIN 18005 werden durch die gewerblichen Einwirkungen nicht überschritten. Damit sind diese als zumutbar zu bewerten. Dagegen werden die Werte von 45 bzw. 40 dB(A) nachts überschritten, jeweils um max. 2 dB(A). Dieses kann als zumutbar bewertet werden.

Die dem Seehafenumschlag zuzuordnenden Beurteilungspegel betragen an den südwestlichen Seiten der Baugebiete MU1 und MU2 48 bis 50 dB(A) tags und 47 bis 49 dB(A) nachts. Die Summen-Beurteilungspegel der gewerblichen Anlagen und des Seehafenumschlags betragen 52 bis 54 dB(A) tags und 49 bis 51 dB(A) nachts. Der Immissionsrichtwert des MU für den Tag wird eingehalten. Damit sind diese Einwirkungen als zumutbar zu bewerten. Der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) nachts wird jedoch um max. 6 dB(A) überschritten. Diese Einwirkungen können in Abwägung mit den städtebaulichen Belangen und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Konfliktbewältigung als zumutbar bewertet werden.

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“



Um die Wohnverhältnisse bzw. die Nachtruhe zu wahren, ist bei allen Wohnungen in den Baugebieten MU1, MU3 und WA1 mindestens ein schutzbedürftiger Raum lärmabgewandt anzuordnen, der vorzugsweise als Schlafräum genutzt werden soll. Abweichend sind die Schlafräume mit aktiven schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten. Übernachtungsräume von Beherbergungsbetrieben, die nicht lärmabgewandt angeordnet sind, sind ebenfalls mit aktiven schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten. Dieses ist auch für das Baugebiet MU2 vorgesehen. Dabei sind alle Schlafräume und Übernachtungsräume von Beherbergungsbetrieben mit aktiven schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten, weil dieses Baugebiet nord- und südwestseitig durch den Seehafenumschlag und südöstlich durch die Tiefgaragenzufahrt und den Seehafenumschlag beeinflusst wird. Durch die Anordnung mindestens eines schutzbedürftigen Raumes je Wohnung an der Südostseite wird eine werftabgewandte Ausrichtung der Wohnungen geschaffen. Dieses trägt zum Schutz des Wohnens gegen Entwicklungen der Werft als nächstgelegener gewerblicher Anlage bei. Zusätzlich sind Anforderungen des passiven Schallschutzes nach der DIN 4109 aufgenommen, um einen mit dem Wohnen bzw. der Nachtruhe verträglichen Innenraumpegel sicherzustellen. Außerdem haben die Baukörper der Baugebiete MU1, MU2 und MU3 eine schallabschirmende Wirkung in Bezug auf die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete. Dieses trägt zum Schutz der Wohnverhältnisse in diesen Gebieten bei.

An den nord- und südwestlichen Seiten der Baufelder des MU1 und an der nordwestlichen Seite des Baufeldes des WA1 sowie an den nord- und südwestlichen und südöstlichen Seiten des Baufeldes des MU2 werden die Immissionsrichtwerte des MU und des WA für die Nachtzeit, BImSchG i. V. m. der TA Lärm, überschritten. Die

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“

Erforderlichkeit eines Bebauungsplans ist in Frage gestellt, wenn dessen Verwirklichung an den Anforderungen anderer Gesetze scheitert und dieser dadurch vollzugsunfähig ist, z. B. BVerwG 4 CN 4.98. Dieses schließt die Bestimmungen des BImSchG einschließlich der TA Lärm und der TA Luft ein. Zur Bewältigung des Konfliktes entsprechend den Anforderungen der TA Lärm ist der Ausschluss der Immissionsorte durch lärmabgewandte Anordnung der schutzbedürftigen Räume, die Einrichtung nicht zu öffnender Fenster und die Errichtung von Vorbauten zulässig. In der Planung sind Vorbauten vorgesehen, weil die Ausrichtung von Wohnräumen zur Wasserseite ein Merkmal der standortbezogenen Wohnqualität ist und die Vorbauten auch für die Wahrung der Wohnverhältnisse in Bezug auf die Gesamtgeräuscheinwirkungen Bedeutung haben. Diese Vorbauten sind auch an den nordwestlichen Seiten der Baufelder des MU3 vorgesehen, um die Wohnverhältnisse in Hinblick auf Entwicklungen der Werft zu wahren.

Durch die Festsetzungen der MU-Gebiete sowie der abgewandten Ausrichtung der Schlafräume bzw. der technischen Maßnahmen zur Wahrung gesunder Wohn- bzw. Schlafverhältnisse und zum Ausschluss der Immissionsorte nach der TA Lärm in den Baugebieten MU1, MU2, MU3 und WA1 wird die Möglichkeit der Werft gewahrt, die Betriebstätigkeit v. a. in Hinblick auf die bekannt gegebenen Planungen zu erweitern.

Durch den Betrieb des Sportboothafens werden keine Konflikte ausgelöst, welche der Bewältigung bedürfen.

Die Festsetzung des Abstandes von mindestens 5 m zwischen Stellplätzen und den Baugrenzen bzw. der Carportanlagen dient der Minimierung von Belästigungen durch parkplatztypische, v. a. impulshaltige Geräusche. Die durch die Stellplätze des WA3 verursachten Beurteilungspegel Nacht sind um 3 bis 6 dB(A) größer als der Orientierungswert bzw. der Immissionsrichtwert nach der TA Lärm. Um die Wohnruhe zu schützen, sind hier Carportanlagen vorzusehen.

Die Beurteilungspegel des Verkehrs der Planstraßen betragen max. 58 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts am östlichen Teil der Planstraße A bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km / h. Damit werden die Orientierungswerte tags und nachts um max. 3 dB(A) überschritten. Bei einer Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km / h sind die Verkehrsgeräusche unbedenklich.

Durch den Verkehr der Pressentinstraße werden an der anliegenden Bestandsbebauung unter Berücksichtigung des planbedingten Verkehrs Beurteilungspegel von 66 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts verursacht. Diese Werte sind größer als die Auslöseschwellen der Lärmaktionsplanung. Deshalb ist dieser Straßenabschnitt in die Lärmaktionsplanung aufgenommen.

Die Auswirkungen des planbedingten Verkehrs auf die Bestandsbebauung an der Pressentinstraße waren in der Abwägung zur Planänderung nicht zu berücksichtigen. Bei der Änderung eines B-Plans sind nur die schutzwürdigen Belange in die Abwägung einzustellen, welche durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind dagegen nicht mehr in den Blick zu nehmen. Außerdem sind Lärmschutzbelange grundsätzlich nur dann in die Abwägung einzubeziehen, wenn die Lärmbelastung durch das Vorhaben ansteigt. Die Auswirkungen des planbedingten Verkehrs sind der Ursprungsplanung zuzurechnen und nicht mehr zu berücksichtigen, solange das planbedingte Verkehrsaufkommen durch die Planänderung nicht zunimmt. Dieses ist vorliegend gegeben. Durch die Änderung des B-Plans sinkt der

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“

Wert der planbedingten durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke DTV von 1920 Kfz / 24 h nach der Ursprungsplanung auf 1830 Kfz / 24 h.

### 3.6 Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind neu zu errichten. Die Pressentinstraße ist stadttechnisch mit Medien wie Strom, Wasser, Abwasser und Telekommunikationseinrichtungen erschlossen. Das Gebiet liegt im Fernwärme-Vorranggebiet der Hansestadt Rostock.

Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten und ggf. sind 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 Entsorgungsträgern 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 Entsorgungsleitungen zu gewährleisten.

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

#### 3.6.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die Anbindung an die Frischwasserleitung DN 300 in der Pressentinstraße sichergestellt.

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 im Plangebiet 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 ist mit dem Versorgungsunternehmen und dem Brandschutzamt abzustimmen.

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.



### 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. Im Bereich der Planstraße A verläuft bereits heute ein Regenwasserkanal DN 800 von der Pressentinstraße in die Warnow. Dieser wird im Plangebiet auf DN 1000 erweitert und ein neues Auslaufbauwerk in die Warnow errichtet.

Trotz einer zentralen Regenentwässerung wird aus Gründen des Ressourcenschutzes empfohlen, Regenwasser für die Bewässerung der Grünflächen aufzufangen. Private Maßnahmen der Rückhaltung durch begrünte Dächer, Zisternen usw. sind zu empfehlen.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird zentral abgeleitet. Innerhalb des Plangebietes ist ein neues Netzsystem aufzubauen. Gemäß Erschließungsplanung wird das Schmutzwasser zunächst über ein freies Gefälle einem Pumpwerk im Südwesten des Plangebietes zugeführt und von dort dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Pressentinstraße zugeführt. Die Schmutzwasser-Ableitung ist mit dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband abzustimmen. Die Schmutzwasserleitungen werden ebenfalls von der Eurawasser Nord GmbH betrieben.

### 3.6.4 Elektroenergieversorgung

Für die innere Erschließung des Plangebietes ist ein neues Versorgungsnetz aufzubauen. Südlich des Spielplatzes ist ein Trafogebäude vorgesehen. 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 auf Flachdächern nicht aufgeständert werden, um eine zu technisch ausgeprägte Gebäudeansicht mit Störwirkungen auf die Nachbarbebauung zu vermeiden. Stattdessen sollten Flachdach-Solaranlagen verwendet werden.

### 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 ausreichend ausleuchten. Die Beleuchtungsanlagen an den öffentlichen Verkehrsflächen gehen in die Baulast der Stadt über. Grundsätzlich sollen insektenschonende, quecksilberfreie Natrium-Hochdruckdampflampen oder solche mit LED-Technik eingesetzt werden, um eine übermäßige Lockwirkung auf Nachtfalter und andere nachtaktive Tierarten auszuschließen.

### 3.6.6 Wärmeversorgung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Daher soll das Gesamtgebiet an die Leitung aus Richtung Norden/Tamsen-Werft angeschlossen werden. Ein Anschluss an das Gasnetz ist dementsprechend nicht vorgesehen.

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 und des Kabelnetzes wird durch entsprechende Betreiber sichergestellt. Das Leitungsnetz ist dazu von der Pressentinstraße 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 Stadt durch die Stadtentsorgung Rostock. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Erschließungsstraßen gesichert.

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

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

Ein Stellplatz für Wertstoffcontainer soll südlich des Spielplatzes untergebracht werden.

Gemäß rechtskräftiger Ursprungsplanung und einer 1998 durchgeführten Altlastenuntersuchung (Analy-Tech-Ingenieurgesellschaft, Rostock) ist in den gekennzeichneten Teilflächen ein Bodenaustausch erforderlich und die ordnungsgemäße Entsorgung der belasteten Böden nachzuweisen. Eine aktuelle PCB-Nachuntersuchung wurde durch die RW Umweltberatung GmbH, Greifswald am 18.05.2017 erstellt. Zwischenzeitlich wurden belastete Böden ordnungsgemäß entsorgt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine weiteren Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. 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 des nach Norden abfallenden Geländes und des Geländesprunges zur Kaikante z.T. Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich. Zum Hochwasserschutz muss eine Mindestgeländehöhe und eine Erdgeschoss-Fußbodenhöhe in allen Baugebieten von 3,20 m ü.NHN angelegt werden (Bemessungshochwasserstand + Freibord).

### **3.8 Übernahme von Rechtsvorschriften**

#### **3.8.1 Örtliche Bauvorschriften, Gestaltung**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Wahrung eines einheitlichen Gebietscharakters, ohne jedoch die Möglichkeiten des individuellen Bauens zu sehr einzuschränken. Es werden Vorschriften für die Gestaltung der Gebäude und der Außenanlagen sowie für die Stellplätze nach § 86 LBauO M-V erlassen.

In den MU 1 bis 3 sowie im WA 1 und SO sollen nur Flachdächer (kleiner oder gleich 5° Dachneigung) zulässig sein. Damit soll die Zielvorstellung von zeitgemäßen Gebäuden mit Staffelgeschoss und ohne geneigte Dächer umgesetzt werden.

Bei Ziegel-Dacheindeckungen von Steildächern in den WA 2 und WA 3 gilt: es sind nur rote, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. Glänzende Dacheindeckungen sind generell unzulässig. Dadurch werden ortsbildstörende Einflüsse durch bunte oder glänzende Dachflächen vermieden.

Dächer von Tiefgaragen außerhalb der Gebäudekörper sind vollständig mit Mutterboden zu überdecken und zu begrünen (Ausnahme: Fußweg im MU 1). Sichtbare Wände von Tiefgaragen sind vollflächig zu begrünen.

Die nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden. Vorgärten sind die Flächen zwischen den Planstraßen und den Baugrenzen sowie deren seitliche Verlängerung. Diese örtliche Bauvorschrift gilt darüber hinaus auch für die Flächen zwischen den Baugrenzen sowie deren seitlicher Verlängerung und der Uferpromenade. Diese Festsetzungen dienen einer begrünten Gestaltung der Außenanlagen.

Stellplätze von Abfallbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

Dadurch sollen störende Elemente eingehaust bzw. vermieden werden.

Als Einfriedungen sind nur Zäune sowie geschnittene Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in 2xv Baumschulqualität, auch in Kombination mit Zäunen, zulässig. Entlang der Planstraßen dürfen Hecken und Zäune 1,25 m Höhe, zu anderen Grundstücksseiten 1,80 m Höhe nicht überschreiten. Im MU 1 und im SO sind abweichend davon Hecken und Zäune generell nur bis zu 0,70 m Höhe zulässig. Im MU 2 sind abweichend davon Hecken und Zäune zur Uferpromenade und zum Fuß- und Radweg nur bis zu 0,70 m Höhe zulässig. Mauern oder hohe Stahlmattenzäune sollen z.B. vermieden werden. Die Promenade, Planstraßen und Fußwege sollen optisch nicht durch hohe Einfriedungen beeinträchtigt werden.

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“

Werbeanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung und nur im Erdgeschossbereich zulässig. Im gesamten Geltungsbereich gilt: Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Auch dadurch sollen das Wohnen störende Einrichtungen unterbunden werden.

Nach § 84 der LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer glänzende Dacheindeckungen verwendet, bei Ziegel-Dacheindeckungen von Steildächern in den WA 2 und WA 3 nicht nur rote, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Tonziegel oder Betonpfannen verwendet, Dächer von Tiefgaragen außerhalb von Gebäudekörpern nicht vollständig mit Mutterboden überdeckt und begrünt (Ausnahme: Gehrecht im MU 1) 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, begrüntem Umkleidung oder Rankgittern versieht, Einfriedungen nicht als Zäune oder Hecken ausführt und entlang den Planstraße mit einer Höhe über 1,25 m oder zu anderen Grundstücksseiten über 1,80 m Höhe, im MU 1 und SO über 0,70 m oder im MU 2 zur Uferpromenade und zum Fuß- und Radweg über 0,70 m Höhe anlegt, oberirdisch Gas- oder Ölbehälter aufstellt, Werbeanlagen in den WA außerhalb der Stätte der Leistung, außerhalb der Erdgeschosszone oder im Gesamtgebiet mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem 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.

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

### 3.9 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

Zum Hochwasserschutz muss eine Mindestgeländehöhe und eine Erdgeschoss-Fußbodenhöhe in allen Baugebieten von 3,05 m ü.HN angelegt werden (Bemessungshochwasserstand + Freibord). Kellerräume dürfen daher nicht dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen. Schutzbedürftige Anlagen sind in allen Baugebieten in höheren Gebäudeteilen unterzubringen.

Für die fünf gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist nach den Angaben im Ursprungsplan und einer 1998 durchgeführten Altlastenuntersuchung ein Bodenaustausch erforderlich und die ordnungsgemäße Entsorgung nachzuweisen. Nach dem Bericht der Analy-Techn Ingenieurgesellschaft, Rostock, Juni 1998, wurden 9 altlastenverdächtige Flächen untersucht. 4 Flächen wiesen keine Kontaminationen auf. Auf den beiden Flächen im Südosten wurden sog. Z 2-Böden ermittelt, deren Verwendung z.B. in Lärmschutzwällen oder bei Straßenbaumaßnahmen außerhalb von Wohngebieten zulässig ist. Auf den drei Flächen entlang der Planstraße B sind die Böden stärker als Z 2 kontaminiert und nicht verwertbar, sondern als überwachungsbedürftiger Abfall außerhalb

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“

des B-Plan-Gebietes zu entsorgen (vgl. dazu Angaben in der Begründung zum B-Plan Nr. 15.W.99, Kap. 3.11).

Eine aktuelle PCB-Nachuntersuchung wurde durch die RW Umweltberatung GmbH, Greifswald am 18.05.2017 erstellt.

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.

Im gesamten Plangebiet dürfen Lichter, Beleuchtungsanlagen sowie sonstige Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb die Schifffahrt stören, zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Werbeanlagen in Verbindung mit Schifffahrtszeichen sind unzulässig.

Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

## **4. Umweltbelange**

### **4.1 Eingriffsregelung gemäß § 13a BauGB**

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da es sich bei dem Plangebiet um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, speziell um die Umnutzung einer innerörtlichen Industriebrache handelt.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Das entbindet nicht davon, die erheblichen Umweltbelange zu ermitteln. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist jedoch für das Planverfahren zur 2. Änderung Bebauungsplanes „Gehlsdorfer Nordufer“ nicht erforderlich (vgl. Kap. 1.3).

Im Pkt. 4 der Begründung werden die Umwelt- und Grünordnerischen Belange zusammenfassend dargestellt. Die ausführlichen Darstellungen sind im gesonderten Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ausgeführt.

### **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)**

- Der Stadtteil Gehlsdorf ist der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und der Großlandschaft „Unterwarnowgebiet“ sowie der Landschaftseinheit „Toitenwinkel“ zugeordnet (Karte 1, GLRP MM/R 2007).
- Im GGLRP MM/R lassen sich Klimaverhältnisse für den planungsrelevanten Bereich als niederschlagsneutral ableiten (Karte 7, GGLRP MM/R, 2007).

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

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Tourismusschwerpunktraumes (Karte 3, RREP MM/R, 2011).
- Die Schutzwürdigkeit der Deckschichten wird für das Plangebiet als ungünstig ausgewiesen (Karte 11, RREP MM/R, 2011).

#### **Landschaftsplan der Hansestadt Rostock (LP HRO)**

Der Landschaftsplan wurde am 01.04.1998 von der Bürgerschaft als Leitlinie und Zielorientierung für die Entwicklung von Natur und Landschaft in der Hansestadt Rostock beschlossen und am 14.05.2013 erstmalig aktualisiert. Er dient der Rahmenvorgabe zur Durchführung von Bauleitplanungen, Fachplanungen und Rahmenplanungen im Stadtgebiet der Hansestadt Rostock im Hinblick auf die Ziele von Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung. Dem Landschaftsplan der Hansestadt Rostock sind nachfolgende Aussagen zum Plangebiet zu entnehmen:

- Gemäß Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes ist das Plangebiet als Wohnbaufläche mit einer wichtigen Wegeverbindung an der Unterwarnow und im Gebiet parallel zur Südgrenze des Werftgeländes ausgewiesen worden.

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“

- Das Plangebiet gehört naturräumlich innerhalb des Unterwarnowgebietes in die Landschaftseinheit Toitenwinkel (Karte 1, LP HRO 2013).
- Die Schutzwürdigkeit der Bodentypen wird mit mittlerer Schutzwürdigkeit eingestuft (Karte 5, LP HRO 2013).
- Der Geschütztheitsgrad des Grundwasser wird als nicht geschützt eingestuft (Karte 7, LP HRO 2013).
- Das Vorhabengebiet ist als Siedlungsbereich ausgewiesen worden (Karte 14, LP HRO 2013).

### Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock (vom 01.12.2009) als Wohnbaufläche ausgewiesen worden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit der kleinteiligen SO- und MU-Ausweisung für das Änderungsgebiet nicht erforderlich.

### 4.3 Wirkfaktoren des Vorhabens

Temporäre **baubedingte Wirkungen** sind bei dem geplanten Vorhaben durch visuelle Störwirkungen und Lärmemissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge während der Bauzeit zu erwarten. Die Baufeldfreimachung wie Gebäudeabbruch und Beseitigung von Sukzessionsflächen ist, bis auf die Beseitigung von versiegelten Flächen, im Wesentlichen abgeschlossen.

**Anlagebedingte Wirkfaktoren** ergeben sich aus der Überbauung von Flächen zur Errichtung von Gebäuden und Herstellung erforderlicher Erschließungsflächen mit einhergehendem Verlust der Biotop- und Bodenfunktion auf bislang unversiegelten Flächen. Habitatverluste potentiell vorkommender Arten können, entsprechend dem Artenschutzbeitrag, ausgeschlossen werden.

**Betriebsbedingte Wirkungen** ergeben sich aus Geräuschwirkungen, hervorgerufen durch Fahrzeuge. Der Standort des Vorhabens ist bereits von Geräuschwirkungen durch die industrielle und gewerbliche Nutzung des benachbarten Werftgeländes und gegenüberliegender Industriestandorte am westlichen Ufer der Unterwarnow gekennzeichnet. Eine Erhöhung der Lärmemissionen der vorhandenen Nutzungen ist mit Realisierung des Vorhabens entsprechend der vorliegenden Immissionsgutachten auszuschließen. Die weitere Betrachtung betriebsbedingter Wirkungen auf potentiell vorkommende Arten entfällt damit.

### 4.4. Bestandserfassung und Prüfung der zu erwartenden erheblichen Umweltbelange

#### 4.4.1 Biotope

Der Änderungsbereich umfasst Flächen des ehemaligen Werftgeländes an der Unterwarnow. Dementsprechend befanden sich im Plangebiet eine Vielzahl versiegelter Flächen und Fahrwege, die stark befestigte Kaikante mit Uferstraße und ein Bootstellplatz südlich der TAMSEN- Werft. Im gesamten Gelände befinden sich Fundamente ehemaliger Gebäude. Die Wege werden zum Teil als Zufahrten zu Grundstü-

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“

cken an der Pressentinstraße genutzt. Im Süden liegen die Zufahrt und ein befestigter Stellplatz des Sportboothafens.

Durch die Nutzungsaufgabe des Industriegeländes entwickelte sich im Verlauf der zurück liegenden Jahre eine typische Industriebrache. Im Untersuchungsraum hatten sich Ruderalstrukturen angesiedelt. Diese bestanden im Wesentlichen aus ausgedehnten Grasfluren, dominiert durch das dichte- und hochwüchsige Land- Reitgras (*Calamagrostis epigejos*). Ein Großteil der Flächen war mit dichten, gebüschartigen Jungaufwuchs aus Birke (*Betula pendula*) und Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) bestanden. Der Standort ist überwiegend als trockenwarm einzustufen. In den feuchteren Randbereichen im Nordosten des Plangebietes waren einzelne Weiden (*Salix spec.*) vorhanden. Im Nordwesten wurden diese Strukturen durch Brombeere (*Rubus fruticosus*) ergänzt. Auch im Übergang zur südöstlich liegenden Waldfläche dominierten im Jungwuchs Birken und vereinzelt Weiden.

Im Zuge der Baufeldfreimachung zur Umsetzung des 1. Bauabschnitts des Bebauungsplanes „Gehlsdorfer Nordufer“ wurde bis Ende Februar 2017 der vorhandene Gehölzbestand beseitigt.

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

Code	Biotopbezeichnung	Status
FFU (4.2.4)	Übermäßig geschädigter Fluss	
OEL (14.4.2)	Lockeres Einzelhausgebiet	
OVW (14.7.4)	Wirtschaftsweg, versiegelt	
OVL (14.7.5)	Straße	
OBV (14.11.3)	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	
RHU (10.1.2)	Ruderal Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	
WVT (1.9.2)	Vorwald aus heimischen Baumarten trockener Standorte	BWB

Die erfassten Biotoptypen der Industriebrache wiesen innerhalb des Plangebietes insgesamt eine deutliche anthropogene Überformung, insbesondere durch den hohen Versiegelungsgrad auf. Aufgrund der Versiegelungen und den einhergehenden Geräuschkwirkungen werden die anthropogen geformten Biotopstrukturen als naturfern und somit auch als von geringer ökologischer Bedeutung für den Naturhaushalt eingestuft.

Mit Realisierung der Planung erfolgt die Überbauung bereits versiegelter Bereiche, die kaum Bedeutung für den Naturhaushalt besitzen. Darüber hinaus werden bisher unversiegelte Flächen durch die Planung in Anspruch genommen. Dabei handelt es sich überwiegend um Sukzessionsstrukturen einer Industriebrache, die aufgrund vorhandener Störwirkungen eine geringe Wertigkeit aufweisen und kaum Bedeutung als Lebensraum der vorkommenden Tierarten besitzen. Mit Überplanung der Strukturen geht die Biotopfunktion der bisher unversiegelten Flächen vollständig und dauerhaft verloren. Der Verlust der Biotopfunktion wird im Planverfahren zur Innenentwicklung ohne Ausgleichsmaßnahmen bilanziert.

#### 4.4.2 Fauna

Im Zusammenhang mit dem Planverfahren war im Rahmen eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Stadt- und Regionalplanung, 08.11.2017) zu prüfen, ob mit Realisierung des Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten



## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“

gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt werden können. Die gutachterliche Untersuchung erfolgte auf Grundlage einer Lebensraumpotentialanalyse zur Abschätzung der potentiell vorkommenden Arten.

Das Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie konnte weitgehend ausgeschlossen werden.

In Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse stellt der Untersuchungsraum ein Teilhabitat potentiell vorkommender Fledermausarten dar. Dabei handelt es sich um ein Jagdhabitat, das auch bei Umsetzung der Planung erhalten bleibt. Aufgrund der vorhandenen jungen Gehölzbestände ist nicht mit Quartieren der potentiell vorkommenden Arten zu rechnen.

Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für Rastvögel und Nahrungsgäste.

Im Rahmen der Potentialanalyse wurde ein potentielles Vorkommen von Gehölz-, Gebüsch- und einem Bodenbrüter festgestellt. Unter Berücksichtigung der im Artenschutzgutachten aufgeführten Vermeidungsmaßnahme, wonach Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, d.h. innerhalb eines Zeitraumes vom 01.10. bis zum 29.02. auszuführen sind, ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat der Relevanzprüfung zugestimmt.

### 4.4.3 Schutzgebiete und Naturschutzobjekte

#### Internationale und nationale Schutzgebiete

Es befinden sich keine Schutzgebiete von nationaler und internationaler Bedeutung innerhalb des Änderungsbereichs sowie des Wirkungsraumes des Vorhabens.

#### Küsten- und Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V)

Die Warnow stellt ein Gewässer 1. Ordnung dar. Gemäß § 29 (1) NatSchAG M-V sind bauliche Anlagen an einem Gewässer 1. Ordnung in einem Abstand 50 m land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie ausgeschlossen. Der Änderungsbereich befindet sich teilweise innerhalb des Gewässerschutzstreifens der Unterwarnow. Die Hansestadt Rostock hat für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ eine Ausnahme gem. § 29 (3) Nr. 4 NatSchAG M-V beantragt.

#### Gesetzlich geschützte Biotope (§ 20 NatSchAG M-V)

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

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

Im Ergebnis der im Plangebiet durchgeführten Biotopkartierung konnte keine gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte Allee oder/ und Baumreihe aufgenommen werden.

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

Die Hansestadt Rostock verfügt über eine 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 fortgefallenen Bäume sind größtenteils ungeschützte Bäume als Bestandteil von Gehölzflächen, die Brachflächen des Industriegebietes bilden. Die Kompensation des Verlusts erfolgt in der Regel anhand eines flächenhaften Ausgleichs gemäß den Vorgaben der „Hinweise zur Eingriffsregelung“, LUNG, 1999. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ist im Zuge dieses Änderungsverfahrens nicht zu erstellen.

Künftig fortfallende bzw. bereits entfallene 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.

Als Grundlage für eine Bilanz der zu ersetzenden Bäume im Zuge des Änderungsverfahrens dienen die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ aus dem Jahr 1999. In diesem gültigen Bebauungsplan wurden für das Gesamtgebiet 359 Stück zu pflanzende Bäume festgesetzt. Diese setzen sich zusammen aus Bäumen, die aus Gründen des notwendigen Baumersatzes für zu fällende Bäume anzupflanzen sind, und Bäumen, die als Ausgleich für flächenhafte Eingriffe innerhalb des Plangebietes anzupflanzen sind.

Für das Plangebiet zur 2. Änderung sind im Ursprungsplan 210 Bäume festgesetzt worden. Den Maßnahmen für die geplanten Wohngebiete wurde auch die Einordnung einer Baumreihe an der Pressentinstraße aus 39 zu pflanzenden Bäumen zugeordnet. Diese Bäume lassen sich ohne eine Überplanung des gesamten Straßenraumes

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“

jedoch nicht einordnen. Deshalb werden diese geplanten Bäume zur Ablösung mit Festlegungen im städtebaulichen Vertrag vorgeschlagen. Eine detaillierte Aufstellung zur Bilanz und zum Ersatz geschützter Bäume wird im Grünordnungsplan aufgezeigt.

### **Berücksichtigung von Waldbelangen (§ 2 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern)**

Der Änderungsbereich beinhaltet im südlichen Plangebiet eine Waldflächen gemäß § 2 LWaldG M-V. Die Waldfläche hat sich aus einer parkartigen Anlage an der ehemaligen Direktorenvilla, die sich südlich des Plangebietes befand, entwickelt. Die Waldfläche reicht bis an die ehemalige südliche Erschließungsstraße im Werftgelände heran. Waldflächen sollen für die künftige Planstraße A und zur Einordnung der künftigen Flächen des Wohnbaulandes WA 3 in Anspruch genommen werden.

Inzwischen wurde ein Antrag auf Waldumwandlung beim zuständigen Forstamt Billenhagen eingereicht. Die Genehmigung wurde durch das Forstamt in Aussicht gestellt. 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, welches erteilt worden ist.

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. Der Waldverlust beträgt insgesamt 1,3 ha. Dafür ist die Erstaufforstung einer Fläche von 2,06 ha zu erbringen. In Abstimmung des Forstamtes Billenhagen mit dem Stadtforstamt Rostock wird die Ersatzaufforstung in der Gemarkung Rostocker Heide, Flur 12, auf den Flurstücken 41/4 und 42/1 anteilig vorgesehen.

Der Errichtung von Stellplatzflächen innerhalb des Waldabstandes von 30 m wurde seitens der Forstbehörde im Rahmen der Waldumwandlungserklärung zugestimmt.

#### Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen der Waldumwandlung

Die Waldumwandlung fällt in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) für die Rodung von Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes zum Zwecke der Umwandlung in eine andere Nutzungsart. Danach ist für das Vorhaben eine Standortbezogene Einzelfallprüfung ab einer Größe von 1,0 Hektar bis weniger als 5,0 Hektar Wald durchzuführen (Anlage 1 Nr. 17.2.3. UVPG, hier: ca. 1,3 ha). Ziel der Vorprüfung ist es, in Abhängigkeit vom Auftreten erheblicher Umweltauswirkungen über die Durchführung eines förmlichen UVP-Verfahrens für die Waldumwandlung zu entscheiden (Feststellen der UVP-Pflicht).

Die Waldumwandlung selber stellt einen separaten forstrechtlichen Genehmigungsvorgang nach

§ 15 Abs. 1 LWaldG M-V dar. Die Grundlage zur Durchführung der UVP-Vorprüfung ist hierbei das UVPG. Die Genehmigung zur Waldumwandlung erfolgt durch die zuständige Landesforstanstalt als eigenständiges Verfahren mit eingeschlossener UVP-Vorprüfung.

Das Ergebnis einer UVP-Vorprüfung ist für die Aufstellung von Bauleitplänen nach BauGB § 13a (B-Pläne der Innenentwicklung) relevant. Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur dann aufgestellt werden, wenn u. a. auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären (BauGB § 13a Satz 2).

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“

Die Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Billenhagen, hat eine vorläufige standortbezogene Prüfung des Einzelfalls nach UVPG durchgeführt mit dem Ergebnis, dass das Vorhaben (Waldumwandlung) nicht UVP-pflichtig ist. Wesentliche Gründe für die Entscheidung sind, dass die untersuchten Schutzgüter (Wasser, Boden, Luft und Klima, Landschaft, Natur/ Schutzgebiete, Mensch, Kultur- und Sachgüter, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt) nicht erheblich beeinträchtigt werden.

#### 4.4.4 Wasser

Der Änderungsbereich befindet sich an der westlichen Grenze des Gewässerschutzstreifens der Unterwarnow. Die Ausführungen zum Gewässerschutz im Kapitel 4.4.3 sind zu beachten.

Der Grundwasserflurabstand liegt im Geltungsbereich bei  $> 2$  m. Das bedeutet, dass der Geschütztheitsgrad des Grundwassers aufgrund der Nähe zur Flur äußerst gering ist. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches der Hansestadt Rostock ist keine Schutzwürdigkeit des Wassers im GLRP MM/R, 2007 festgelegt.

#### **Umweltqualitätsziele der Hanse- und Universitätsstadt Rostock für das Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser (Hansestadt Rostock, 2007)**

Die beschlossenen Umweltqualitätsziele sollen für Rostock durch eine beschränkte Wasserentnahme aus dem Grundwasserkörper und ein Absenken der stofflichen Belastung des Grundwassers erreicht werden. Langfristig sollen die Prüfwerte der LAWA- Richtlinie unterschritten werden.

Im Plangebiet sind bzw. waren ausgedehnte Flächenversiegelungen vorhanden. Die Grundwasserneubildung ist dadurch insgesamt vermindert. Regenwasserversickerung und Grundwasserneubildung finden innerhalb der unversiegelten Sukzessionsflächen statt. Wegen des hoch anstehenden Grundwassers besteht dort eine höhere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen aus dem Boden.

Eine Versickerung der gesamten anfallenden Regenwassermengen ist gemäß Bodengutachten nicht möglich. Das Regenwasser von Dach- und Verkehrsflächen soll daher zentral abgeleitet werden. Der im Plangebiet vorhandene Regenwasserkanal wird erweitert und ein neues Auslaufbauwerk in die Warnow errichtet.

Trotz zentraler Regenentwässerung wird aus Gründen des Ressourcenschutzes empfohlen, Regenwasser für die Bewässerung der Grünflächen aufzufangen. Private Maßnahmen der Regenwasserrückhaltung durch begrünte Dächer, Zisternen usw. sind zu empfehlen.

#### 4.4.5 Klima/Luft

Der Geltungsbereich innerhalb des Stadtgebietes Rostock 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. Höhere Windgeschwindigkeit mit Winden aus südlichen und westlichen Richtungen ist vorherrschend. Die Land-Seewind-Zirkulation übernimmt die Belüftungsfunktion für das Stadtgebiet. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 590 mm, das langjäh-

rige Temperaturmittel bei 8,4 °C. Die Produktion von Frisch- und Kaltluft ist innerhalb des Plangebietes aufgrund von Bodenversiegelungen gering. Das Kleinklima des Plangebietes ist aufgrund der Versiegelung von Erwärmung gekennzeichnet. Das Plangebiet ist kleinräumig wegen vorhandener Versiegelungen aus der Industriebranche als innerstädtischer klimatischer Belastungsraum einzustufen.

#### **Umweltqualitätsziele der Hanse- und Universitätsstadt Rostock für das Schutzgut Klima/Luft (Hansestadt Rostock, 2007)**

- Freihaltung von Frischluftbahnen,
- Vermeidung der Ausbildung bzw. Verschärfung vorhandener klimatischer Belastungsbereiche,
- Erhalt wichtiger Frischluftentstehungsgebiete,
- Erhalt städtischer Freiflächen mit deren Vielfalt unterschiedlicher Mikroklimata,
- Keine gravierende Zunahme der Immissionen im ländlich geprägten Umland der Stadt,
- Abbau der lokalen verkehrsbedingten Belastungsspitzen in der Innenstadt,
- Begrenzung der Luftbelastung aus Gewerbe und Industrie.

Das Plangebiet ist kleinräumig als innerstädtischer klimatischer Belastungsraum (angrenzende Verkehrs-, Industrie- und Gewerbeemissionen, Versiegelungen) einzustufen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen aus den Brachflächen aus aufgegebenen Industrie- und Gewerbenutzungen waren bisher lokal kleinflächig für Frischluftproduktion und Staub- und Schadstoffabsorption von Bedeutung.

#### **4.4.6 Mensch einschließlich Landschaftsbild**

Das Plangebiet wird durch die versiegelten Flächen ehemaliger Gebäude des Industriegebietes geprägt. Landschaftsbezogene Erholung ist im Plangebiet kaum möglich. Gemäß des rechtskräftigen Landschaftsplanes der Hansestadt Rostock bestehen Konflikte in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild durch Entwicklung von Baugebieten. Die genannten Konflikte gelten nicht für das geplante Vorhaben, da sich dieses auf bereits baulich genutzten Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches befindet.

Das Stadt- und Landschaftsbild des Plangebietes ist stark von anthropogenen Strukturen, wie Bodenversiegelungen und dem benachbarten bzw. dem aufgelassenen Industrie- und Gewerbebestandort gekennzeichnet. Eine Erholungseignung der Landschaft liegt im Plangebiet aufgrund der genannten Nutzungen nicht vor.

Die Wirkungen auf das Landschafts- bzw. Stadtbild sind mit Realisierung der Planung vielmehr positiv zu bewerten. Die Versiegelungen der Industriebranche werden beseitigt. Durch Gestaltungsfestsetzungen für die künftigen Wohnbauland- Gebiete und Festsetzungen grünordnerischer Maßnahmen wird ein attraktives Bild, das sich in die angrenzenden baulichen Strukturen einfügt, geschaffen. Durch die Uferpromenade mit Verbindung zum Sportboothaben und verbleibenden benachbarten Wäldchen wird die wohngebietsnahe Erholungseignung gesteigert.

#### **4.5 Planwirkungen**

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Umwandlung von Industriebrachen in Allgemeine Wohngebiete und Sondergebiete. Die großflächig vorhandenen Bodenversiegelungen werden vollständig zurückgebaut. Auf den frei gewordenen Flächen

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“

werden künftig Mehrfamilienhäuser mit dazugehörigen Gärten und Grünflächen sowie Erschließungsstraßen entstehen.

Insgesamt wird mit Realisierung der Planung eine städtische Industriebrache beseitigt und die Flächen einer neuen Nutzung für Wohnbebauung mit gemischten Nutzungen und einem Sondergebiet für einen Sportboothafen zugeführt. Mit der Umsetzung der Planung ist eine Aufwertung des Stadtbildes der Hansestadt Rostock an der Unterwarnow verbunden.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der gegenwärtige Zustand der Fläche als Industriebrache erhalten. Auf dem Gelände der ehemaligen Werft sind, zur Baufeldfreimachung für den 1. Bauabschnitt des Plangebietes, ehemalige Gehölzstrukturen der Brache bereits beseitigt worden. Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich hier weiterhin sukzessiv Grünstrukturen entwickeln.

### 4.6 Grünordnerische Festsetzungen

Im Folgenden werden die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ aufgelistet, die sich aus dem Grünordnerischen Begleitplan ergeben. Die Maßnahmen besitzen vor allem gestalterische Funktionen zur Eingliederung des Vorhabens in das Landschaftsbild und sie dienen der Kompensation der vom Vorhaben herbeigeführten Eingriffe in den ehemals vorhandenen Gehölzbestand:

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

Innerhalb der Straßenräume der Planstraßen A, B, C und F sind mindestens 67 Bäume in Reihen in der Mindestqualität Hochstamm, 4xv, StU 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, mittel- und kleinkronige Bäume der Pflanzenliste 2 zu verwenden. Für die Planstraße F sind Bäume der gleichen Art wie innerhalb der Planstraße C zu verwenden.

Die Baumscheiben sind mittels Einbauten vor Befahren zu schützen. Die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe darf 12 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Der durchwurzelbare Raum muss eine Mindestfläche von 16 m<sup>2</sup> und eine Mindestdiefe von 0,8 m aufweisen. Bei Baumpflanzungen an Erschließungsstraßen ist ein Abstand von 8-10 m der Bäume untereinander, von 2,5 m zu Ein- und Ausfahrten und eine Mindestbreite der Pflanzstreifen für Baumpflanzungen von 2,5 m zu gewährleisten.

Innerhalb des Geh- und Radwegbereiches der Uferpromenade und der südlichen Verlängerung in Richtung Wald sind mindestens 30 Bäume in einer Reihe in der Mindestqualität Hochstamm, 4xv, StU 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, großkronige Bäume der Pflanzenliste 2 zu verwenden. Die Baumscheiben sind mittels Einbauten vor Befahren zu schützen. Die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe darf 12 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Der durchwurzelbare Raum muss eine Mindestfläche von 16 m<sup>2</sup> und eine Mindestdiefe von 0,8 m, bei Verwendung von mineralischen Tragschichtmaterialien, aufweisen. Begehbare Baumscheiben sind mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

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

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“

Auf den privaten Baugrundstücken ist zur Begrünung je 100 m<sup>2</sup> Gartenfläche ein Laubbaum der Pflanzenliste 2 in der Mindestqualität Hochstamm, 4xv, StU 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zwischen Baumneupflanzungen und Gebäudefassaden ist ein Abstand von 6-8 m einzuhalten.

Innerhalb der privaten Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ sind zur Gestaltung des Waldrandes Sträucher aus den Arten und Qualitäten der Pflanzenliste 3 in einer Breite von 5,0 m, 1 St./ m<sup>2</sup>, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Gehölzfläche sind mindestens 8 standortgerechte, kleinkronige Bäume der Pflanzenliste 2 in der Mindestqualität Hochstamm, 4xv, StU 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Baugrundstücken MI, WA 2 und WA 3 sind zur Gestaltung der nördlichen Gebietsgrenze Sträucher aus den Arten und Qualitäten der Pflanzenliste 3 in einer Breite von 5,0 m, 1 St./ m<sup>2</sup>, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Gehölzfläche ist eine Reihe aus mindestens 24 säulenförmigen Bäumen der Art *Quercus robur* „Fastigiata Koster“ (Säulen-Eiche) in der Mindestqualität Hochstamm, 4xv, StU 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf den privaten Baugrundstücken der Gebiete MU 3 und WA 1 ist nördlich der Planstraße C eine Reihe aus mindestens 11 Bäumen in der Mindestqualität Hochstamm, 4xv, StU 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Bäume der gleichen Art wie innerhalb der Planstraße C zu verwenden.

Auf den privaten Baugrundstücken des Gebietes WA 1 ist auf dem östlichen Baufeld entlang der geplanten Stellplätze an der Mischverkehrsfläche eine Reihe aus mindestens 6 Bäumen in der Mindestqualität Hochstamm, 4xv, StU 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind Spielgerätekombinationen für Kinder der Altersgruppe 7-13 mit den entsprechenden Fallschutzbereichen und -materialien sowie dazugehörige Wege und Aufenthaltsbereiche herzustellen. Wege und Platzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster oder wassergebundene Wegedecke) herzustellen. Es sind 26 standortgerechte, mittel- bis kleinkronige Bäume der Pflanzenliste 2 in der Mindestqualität Hochstamm, 4xv, StU 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf 30 % der Vegetationsfläche sind Gehölzgruppen anzupflanzen, wobei 60 % der heimischen, standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste 3 zu verwenden sind. Die übrigen Vegetationsflächen sind als Gebrauchsrasen (Typ RSM 2.3) anzulegen. Es sind keine Pflanzen zulässig, die aufgrund ihrer Giftigkeit für Kinderspielplätze 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.

Für alle Baumpflanzungen entlang der Planstraßen gilt, dass die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung geringfügig verschoben werden können. Dabei ist für Baumpflanzungen an Erschließungsstraßen ein Abstand von 8-10 m der Bäume untereinander, von 2,5 m zu Ein- und Ausfahrten und eine Mindestbreite der Pflanzstreifen für Baumpflanzungen von 2,5 m zu gewährleisten.

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

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

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“

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

Es sind folgenden Bäume in einer Mindestqualität StU 18-20 cm, 4xv. und folgende Sträucher in einer Mindestqualität  $\geq 125-150$  cm zu verwenden:

**Pflanzliste 1: Bäume für Stellplätze**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn i. S.
Aesculus x carnea	Rotbl. Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Robinia pseudoac.	Robinie
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere
Tilia europaeus	Europäische Linde

**Pflanzliste 2: Bäume**Groß- und Mittelkronige Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus x carnea	Rotbl. Kastanie
Betula pendula	Birke
Platanus x acerif.	Platane
Prunus avium i.S.	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Resista- Ulmen	Ulme i.S.
Robinia pseudoac.	Robinie
Salix alba	Silberweide
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Kleinkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Malus spec. i.S.	Apfel
Pyrus callery. „Chan.“	Wildbirne

**Pflanzliste 3: Sträucher**

Amelanchier ovalis	Gewöhl. Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Gemeiner Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schw. Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

**Pflanzliste 4: Geschnittene Hecken**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rotbuche

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.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. Vogelschutzrichtlinie sind notwendige Maßnahmen zur Gehölz- und Vegetationsbeseitigung vor Beginn der Brutzeit, d.h. innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis zum 29.02. auszuführen, sodass weder aktuell genutzte Niststätten noch die Gelege der potentiell vorkommenden Brutvögel zerstört werden können.

Innerhalb der Plangrenze ist zu Realisierung von Teilflächen der Planstraße A, Teilflächen des Sonstigen Sondergebietes SO - Sportboothafen, Teilflächen von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Uferpromenade, einer Fläche für Versorgungsanlagen - Pumpwerk, Flächen für das Allgemeine Wohngebiet WA 5 und zur Herstellung privater Grünflächen für „Abstandsgrün“ als Waldmantel, ein Verfahren zur Umwandlung von Waldflächen gemäß § 15 LWaldG durchzuführen. Zur Realisierung der vorgesehenen Nutzungen und Flächen für den notwendigen Waldabstand ist auf den Grundstücken 64/45, 64/29, 64/46, 64/47, 64/48, 64/49 der Gemarkung Gehlsdorf, Flur 1 die Waldnutzung in einer Größe von 13.000 m<sup>2</sup> aufzugeben.



## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“

Um die Folgen der Waldumwandlung auszugleichen, ist auf den Grundstücken 41/4 und 42/1 der Gemarkung Rostocker Heide, Flur 12 eine Erstaufforstung in einer Größe von 2,06 ha vorzunehmen. Ziel der Erstaufforstung stellt die Abrundung und Bildung einer zusammenhängenden Waldfläche gem. § 24 LWaldG mit dem angrenzenden, ausgedehnten Waldgebiet der Rostocker Heide dar. Auf den Flurstücken vorhandene Gehölzstrukturen oder gesetzlich geschützte Biotope sind fachgerecht in die Neuwaldbildung zu integrieren.

### 4.7 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Da das Planverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, kommt das Planverfahren ohne Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung aus. Das Verfahren stellt von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung frei, sofern die zulässige Grundfläche nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Dieser Fall liegt hier vor.

## 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 Bebauungsplan der Innenentwicklung im sog. beschleunigten Verfahren ohne einen separaten Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Prüfung 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 m<sup>2</sup> beträgt. Diese Maßgabe wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfüllt;
- die städtebauliche Gestaltung des Wohngebietes wurde in intensiven Abstimmungen beraten; dabei ist auch hervorzuheben, dass der ruhende Verkehr der Mehrfamilienhäuser bzw. MU hauptsächlich in Tiefgaragen untergebracht werden soll, die als Grünflächen überdeckt sind;
- den Schallschutz der Wohnbebauung gegenüber den Gewerbelärmimmissionen. Die Berücksichtigung dieser Belange führte zur Festlegung passiver Lärmschutzmaßnahmen. Eine höhere Lärmbelastung durch die Gewerbebetriebe und den Hafenumschlag, als in allgemeinen Wohngebieten empfohlen, muss an dieser Stelle in Kauf genommen werden.

## 6. FLÄCHENBILANZ

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes 12.W.99 beträgt rund 5,2 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

<b>Flächennutzung Bebauungsplan Nr. 12.W.99</b>	<b>Flächengröße ca. in m<sup>2</sup></b>
Allgemeine Wohngebiete	
WA 1	2344
WA 2	7376
WA 3	8730
Urbane Gebiete	
MU 1	5079
MU 2	1620
MU 3	4106
Sonstiges Sondergebiet SO Sportboothafen	1465
<b><math>\Sigma</math> Bauflächen</b>	<b>30720</b>
Planstraßen	12642
Pressentinstraße	946
Fußweg	415
Fuß- und Radwege	2913
Warnowtreppe	396
<b><math>\Sigma</math> Verkehrsflächen</b>	<b>17312</b>
Versorgungsflächen	171
Spielplatz öffentlich	908
Abstandsgrün privat	1355
Wasserflächen Warnow	1922
<b><math>\Sigma</math> gesamt</b>	<b>52388</b>

## 7. SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

### 7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Planstraßen und sowie die öffentlichen Grünfläche - Spielplatz - werden nach deren Herstellung der Stadt Rostock übergeben.

### 7.2 Verträge

Es ist vorgesehen, die Herstellung der Erschließungsanlagen, der öffentlichen Grünanlage und der Waldersatzpflanzungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB zu realisieren. Die öffentlichen Flächen werden nach Umsetzung

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“

der Planung unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Hanse- und Universitätsstadt Rostock übergeben.

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 Planungskosten zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan sowie die Erschließungskosten einschließlich etwaiger Grunderwerbskosten sowie Kosten für die Waldersatzmaßnahmen werden vom Erschließungsträger für das Wohngebiet getragen.

## 8. DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

### Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. 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.

### Kampfmittel

Aufgrund der Bombardierungen Rostocks im II. Weltkrieg und aufgrund vorliegender Krieglufbilder sind Munitionsfunde oder andere Kampfmittelbelastungen wahrscheinlich. Aus diesem Grunde ist im Vorfeld von Tiefbauarbeiten eine Kampfmittelsondierung in Abstimmung mit dem Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V erforderlich.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

<b>Beschlussvorlage</b>	Datum: 24.04.2018	
Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling bet. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		
Beteiligte Ämter: Ortsamt Nordwest 1 Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Amt für Verkehrsanlagen Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz		
<b>Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 "Ortsteilzentrum Markgrafenheide"</b> <b>Abwägungs- und Satzungsbeschluss</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
23.05.2018	Ortsbeirat Seebad Markgrafenheide, Seebad Hohe Düne, Hinrichshagen, Wiethagen, Torfbrücke (2)	Vorberatung
06.06.2018	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
07.06.2018	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
19.06.2018	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
27.06.2018	Bürgerschaft	Entscheidung

### 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. 01.SO.169 "Ortsteilzentrum Markgrafenheide" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung (Anlage 2).
3. Die Begründung wird gebilligt (Anlage 3).

**Beschlussvorschriften:**

§ 22 Abs. 2 KV M-V

§ 3 Abs. 2 BauGB

**bereits gefasste Beschlüsse:**

--

**Sachverhalt:**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.



Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:



liegen nicht vor.



werden nachfolgend angegeben

Bezug zum zuletzt beschlossenen Haushaltssicherungskonzept:

Kein Bezug zum Haushaltssicherungskonzept.

Roland Methling

**Anlage/n:**

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

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

**Übersicht zu den Stellungnahmen, Hinweisen und deren Berücksichtigung:**

**Berücksichtigt werden die Stellungnahmen bzw. die Hinweise von:**

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

**Teilweise berücksichtigt werden die Hinweise von:**

- 34. Stadtwerke Rostock AG

**Nicht berücksichtigt werden die Hinweise von:**

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

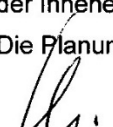
**Die Stellungnahmen von:**


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

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

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



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

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

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

Seite 1 von 2


Lfd. Nr.	Behörde, TöB	Schreiben vom	Posteingang
05.1	Amt für Stadtgrün	12.09.2017	19.09.2017

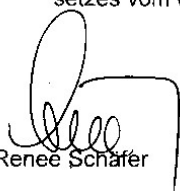
Stellungnahme	Behandlung
---------------	------------

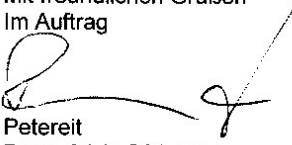
  
Dr. Ute Fischer-Gäde

Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes wird auf die entsprechende Abwägung (S. 4 der Abwägungsvorlage) verwiesen. In der Endfassung der Begründung werden die Ergebnisse der Kartierung aus dem Jahre 2017 dargelegt. Eine Änderung der Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Dauerhafte Vollzugshindernisse stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

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


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

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

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

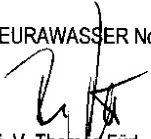




Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		B-Plan Nr. 01.W.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf			
Lfd. Nr.	Behörde, TöB	Schreiben vom	Posteingang
14	Brandschutz- und Rettungsamt	04.09.2017	11.09.2017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


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

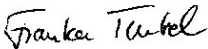
Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		B-Plan Nr. 01.W.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf			
Lfd. Nr.	Behörde, TöB	Schreiben vom	Posteingang
15	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz/Bundeswehr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

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

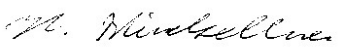
Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		B-Plan Nr. 01.W.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf			
Lfd. Nr. 21	Behörde, TöB EURAWASSER Nord GmbH	Schreiben vom 01.09.2017	Posteingang 04.09.2017
Stellungnahme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

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

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

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



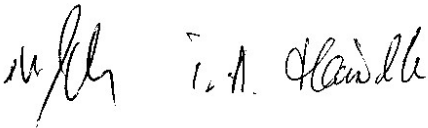
Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		B-Plan Nr. 01.W.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf			
Lfd. Nr.	Behörde, TöB	Schreiben vom	Posteingang
31	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres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

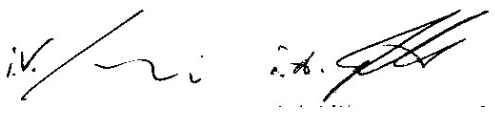
Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		B-Plan Nr. 01.W.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf			
Lfd. Nr.	Behörde, TöB	Schreiben vom	Posteingang
34	Stadtwerke Rostock-Stromversorgung	15.08.2017	28.08.2017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

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

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

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

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

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		B-Plan Nr. 01.W.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf			
Lfd. Nr.	Behörde, TöB	Schreiben vom	Posteingang
34.5	Stadtwerke Rostock-Straßenbeleuchtung	03.08.2017	23.08.2017
Stellungnahme		Behandlung	
<p><b>Ihr Vorhaben: Satzung der Hansestadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“ südlich der Warnemünder Straße, nördlich, östlich und westlich der Albin-Köbis-Straße</b> unsere Reg.-Nr.: LS 17_1622</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Wir gehen davon aus, dass die neu zu errichtende Beleuchtungsanlage in die Baulasträgerschaft des Amtes für Verkehrsanlagen der Hansestadt Rostock übergeht.</p> <p>Entsprechend Verkehrssicherungspflicht (die u.a. durch eine Beleuchtung entsprechend DIN 13201 abgesichert wird), geben wir wichtige Hinweise zur Planung/Ausführung der Beleuchtungsanlage:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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.</li> <li>➤ Die Planung der Beleuchtungsanlage muss nach Projektierungsvorschrift, Beleuchtungskatalog und Einmessvorschrift des Amtes für Verkehrsanlagen erfolgen.</li> <li>➤ Lichtpunkte mit gelenkter Lichtausstrahlung und hausseitiger Abschirmung sind unter Berücksichtigung des speziellen Anwendungsfalls zu bevorzugen.</li> <li>➤ Das Aufstellen von Bäumen/Grünanlagen ist in der Planungsphase rechtzeitig zwischen Grün- und Elektroplaner (speziell Lichtplaner) abzustimmen.</li> <li>➤ Wenn im Bebauungsgebiet Lichtsignalanlagen oder Informationskabel der Hansestadt Rostock geplant sind, dann wenden Sie sich bitte an:</li> </ul> <p>Herr Hensch (Lichtsignalanlagen)      0381 381-6624 Herr Hennigfeld (Informationskabel)      0381 381-2411 oder 0171 8604442</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft</p> 		<p>Die Hinweise sind im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung sowie im Planvollzug zu beachten. Abwägungsrelevante Sachverhalte ergeben sich für den Bebauungsplan daraus nicht.</p>	

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



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

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

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

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			B-Plan Nr. 01.W.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“	
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf				
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben vom	Posteingang	
04	Hotel Godewind	28.08.2017	28.08.2017	
Stellungnahme		Behandlung		
<p>Sehr geehrter Herr Müller,</p> <p>wie wir aus dem Städtischen Anzeiger entnehmen konnten gibt es einen Neuen Entwurf für die Bebauung von Markgrafenheide.</p> <p>Aus diesem geht hervor das die rund 40 gesunden großen Eichen weichen müssen!!! Nun frage ich mich wieso wird die Bebauung nicht angepasst mit den Eichen, sonder 40. Bäume müssen dafür weichen?</p> <p>Mit dem Neu Entwurf bin ich nicht einverstanden!</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p>28.08.2017 61.35</p> <p>Von Seiten des Hotels Godewind wird kritisiert, dass rund 40 gesunde Eichen für das Vorhaben gefällt werden müssen. Die Neubebauung sollte an den Baumbestand angepasst werden.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass eine Neugestaltung der Fläche mit den im Bebauungsplan genannten Planungszielen unter Beibehaltung des jetzigen Baumbestandes nicht möglich ist. Die Erhaltung des jetzigen Baumbestandes würde voraussetzen, dass die Neubebauung so ausgerichtet wird, dass innerhalb des Kronentraufbereiches zuzüglich eines Sicherheitszuschlags von 1,5 m um den Kronentraufbereich herum, keine Flächenbefestigungen vorgenommen werden. Da der Baumbestand und auch die angesprochenen Eichen nahezu flächenhaft im Plangebiet verteilt sind, würde das praktisch auf einen Verzicht der Neubebauung hinauslaufen. Dem steht entgegen, dass der Bebauungsplan auch im Zusammenhang mit der Wohnungsbauoffensive der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu sehen ist. Entsprechend dem Bedarf aus der Bevölkerungsprognose (Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose bis 2015 für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock) sollen im Zeitraum 2018 bis 2023 jährlich 1.200 Wohnungen neu geschaffen werden. Hierbei hat der mehrgeschossige Wohnungsbau Priorität bei Neubauvorhaben im innerstädtischen Bereich. Im Rahmen der Fortführung der Wohnungsbauoffensive sollen weiterhin Bebauungspläne im Rahmen des geltenden Flächennutzungsplans aufgestellt werden. Außerdem sollen Innenentwicklungspotenziale auf stadteigenen Flächen und auf Flächen Dritter genutzt werden. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W 17.3) dargestellt. Dieses langfristige Planungsziel soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.W.169 für das „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“ nunmehr umgesetzt werden. In Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün ist eine besonders prägende Eiche im Südosten des Plangebietes zum Erhalt festgesetzt worden. Der Kronentraufbereich zuzüglich des Sicherheitszuschlags ist von Stellplätzen, Nebenanlagen und sonstigen Flächenversiegelungen freizuhalten. Für den übrigen, im Rahmen des Planvollzugs nicht zu erhaltender Baumbestand wird Ersatz durch Neupflanzung oder Ausgleich über den Baumfonds der Hanse- und Universitätsstadt Rostock geleistet.</p>		

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

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

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



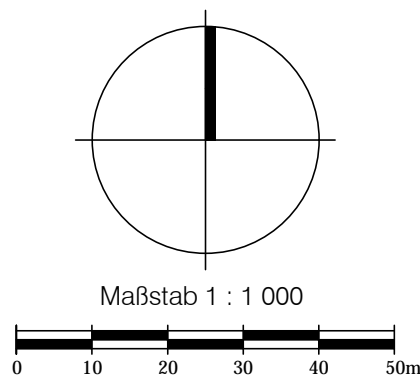
# SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

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

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



### TEIL A: PLANZEICHNUNG



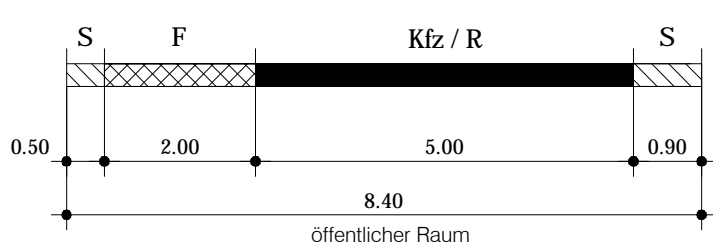
Planmündiger:  
Lage- und Höhenplan mit Grenzen vom 02.12.2009  
Rostock, Warnemünde, Flur 1, Flurstück 863/79  
Baugesysteme Lage: 4208, Höhe: HN 9  
Vermessungsbüro Hensch & Bernau, OOO  
Tallner Str. 1, 18107 Rostock, Tel. 0381-778710  
mit Ergänzungen aus dem ALKS der Hanse- und  
Universitätsstadt Rostock, Stand: 22.02.2018



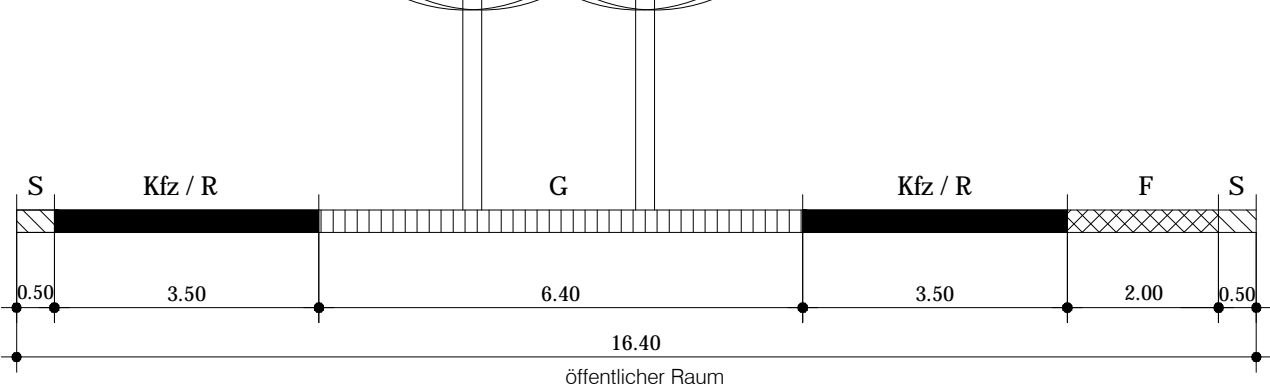
#### empfohlene Straßenquerschnitte

M. 1:100

Schnitt A - A



Schnitt B - B






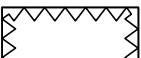





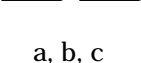
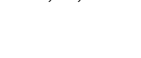
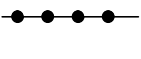

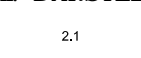
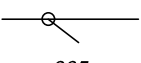
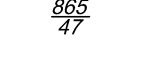

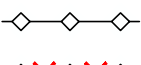


Kfz = Kraftfahrzeuge  
R = Radfahrer  
F = Fußgänger  
G = Grün  
S = Schutz- und Randstreifen (Überhang)

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
<b>SO</b>	Sonstiges Sondergebiet	(§ 11 BauNVO)
<b>L</b> <b>Lebensmittelmarkt</b>		
<b>MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
<b>GRZ</b>	Grundflächenzahl	
<b>III</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: drei Vollgeschosse	(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
<b>TH</b>	Traufhöhe als Höchstmaß über HN	(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
<b>FH</b>	Firsthöhe als Höchstmaß über HN	(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
<b>Baugrenze</b>		
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
	Straßenverkehrsflächen (öffentlich)	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)	
<b>Zweckbestimmung:</b>		
	öffentliche Parkfläche	
<b>Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)		
	Ein- und Ausfahrtbereich	
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, mit Ausnahme von Feuerwehr- und -ausfahrten	
<b>FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN</b>		
	Flächen für die Abfallentsorgung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
<b>Zweckbestimmung:</b>		
	Wertstoffcontainerstellplatz	

<b>GRÜNFLÄCHEN</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Grünflächen	
	öffentliche Grünflächen	
<b>Zweckbestimmung:</b>		
	Straßenbegleitgrün	
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>		
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)		
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern		
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)		
	Anpflanzen von Bäumen	
	Erhaltung von Bäumen	
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>		
	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind.	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
<b>Zweckbestimmung:</b>		
	Stellplätze	
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 Abschn. 5.1, hier: Lärmpegelbereich III	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Bezeichnung von Baugebietsflächen mit besonderen Zulässigkeitsvorschriften (siehe Text Nr. 1.1)	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung sowie des Maßes der baulichen Nutzung	(§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
<b>II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>		
	vorhandene Höhe über HN	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	Flurstücksbezeichnung	
	vorhandener Gebäudebestand	
	unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	
	unterirdische Hauptwasserleitung fortfallend	

### TEIL B: TEXT

- FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)
1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 6 BauNVO)
- 1.1 **Allgemeine Wohngebiete (WA)** (§ 4 BauNVO)
- Auf den Teilflächen „a“ und „c“ des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind zulässig:
- Wohngebäude,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Zusätzlich sind im Erdgeschoss zulässig:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplans für die Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 werden:
- Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.
- Auf der Teilfläche „b“ des allgemeinen Wohngebietes WA 1 und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind zulässig:
- Wohngebäude
- Zusätzlich sind im Erdgeschoss zulässig:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplans für die Teilfläche „b“ des WA 1 und für das WA 2 werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.
- 1.2 **Sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ (SO)** (§ 11 BauNVO)
- Das sonstige Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ dient der Unterbringung eines verbrauchernahen Lebensmittel Discountmarktes mit ergänzenden Back- und Fleischwarenläden.
- Zulässig sind:
- ein Lebensmittel Discountmarkt mit ergänzenden Back- und Fleischwarenläden mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 800 m²,
  - Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
2. **Von Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- 2.1 Innerhalb der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO unzulässig. Befestigungen oder Versiegelungen jeglicher Art sind ebenfalls unzulässig.
3. **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 3.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nachfolgenden Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu realisieren:
- Fassaden und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, etc.) sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und dem festgesetzten Lärmpegelbereich so auszuführen, dass die nachfolgend aufgeführten resultierenden bewerteten Schalldämmmaße ( $R_{w,red}$ ) gem. Tab. 8 der DIN 4109 eingehalten werden:

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

- 3.2 Übernachtungsräume (Schlafräume, Kinderzimmer) sollten auf den lärmabgewandten Gebäudeselten angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, so sind ab Lärmpegelbereich III aktive schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- 3.3 Innerhalb des Lärmpegelbereichs III sind offene, unverglaste Balkone oder Terrassen unzulässig.
- 3.4 Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes der Teilflächen „a“ und „b“ des WA 1 ist die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 in Richtung SO „Lebensmittelmarkt“ sowie an den Nord- und Südfassaden der Gebäude nur zulässig, wenn durch festverglaste Fenster oder andere bauliche Maßnahmen (z.B. geschlossene Laubengänge, Vorhangsfassaden oder vergleichbare Maßnahmen) ein ausreichender Schutz der Wohnräume vor gewerblicher Immission im Sinne der TA Lärm gewährleistet werden kann. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch einen Einzelnachweis ermittelt wird, dass die Gewerbelärmbelastung an den betroffenen Fassaden aufgrund der tatsächlichen Bebauungsstruktur einen Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts vor den Fenstern schutzbedürftiger Räume nicht überschreitet.
- 3.5 Für lärmabgewandte Gebäudeselten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Abschn. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
- 3.6 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen unter 3.1 bis 3.3 abgewichen werden.
4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.1 Im WA 1 sind insgesamt vier Fledermausquartiere im Dachbereich neu zu errichtender Gebäude als Spaltenquartiere in zugluftfreier und lichtdichter Bauweise anzulegen. Die Einflüge dürfen keiner direkten Beleuchtung ausgesetzt sein. Sie sind so anzulegen, dass die Tiere einen freien Anflug haben.
- 4.2 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgesamt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.
5. **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- 5.1 Als Ersatz für fortfallende geschützte Bäume sind im WA 1 fünf und im WA 2 fünfzehn heimische standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen aufgrund der Grünflächengestaltungssatzung bei Herstellung von Stellplätzen (siehe Hinweis B) kann auf die festgesetzte Anzahl angerechnet werden.
6. **Örtliche Bauvorschriften:** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)
- 6.1 Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der Traufe (Schnittlinie Fassade-Dachhaut) zulässig. Die Länge einer Werbeanlage an der Fassade darf 2/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist ein Abstand von 0,60 m einzuhalten.
- 6.2 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 12,5 m über HN nicht überschreiten.
- 6.3 Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltungen sowie Lauflichter sind unzulässig.
- 6.4 Die Errichtung von Großtafelwerbung ab einer Größe von 2,60 m x 3,60 m ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 6.5 In den allgemeinen Wohngebieten ist in Anlehnung an die „Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Ablosebeiträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung)“ vom 02. November 2017 (rechtskräftig seit 01. Oktober 2013), je Wohnung ein Stellplatz herzustellen.

#### Hinweise:

- A Auf die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sowie des § 18 NatSchG M-V wird hingewiesen. Bei nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Baumfällungen ist ein Fallantrag beim Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, als zuständiger Naturschutzbehörde einzureichen. Als Ersatz für fortfallende geschützte Bäume sind entsprechende Einzahlungen in den städtischen Baumbonds zu leisten. Die Höhe richtet sich nach dem jeweiligen Stammumfang des zu fällenden Baumes.
- B Auf die Bestimmungen des § 3 Abs. 4 der Grünflächengestaltungssatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 9. Oktober 2001 wird hingewiesen. Danach ist für je vier ebenerdige Kraftfahrzeugstellplätze mindestens ein Baum mit 18/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.
- C Auf die Bestimmungen der Spielplatzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, vom 07.11.2001 wird hingewiesen. Danach müssen Spielplätze, die gem. § 8 Abs. 1 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.
- D Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Text 1.1.1 nur auf den Teilflächen „a“ und „c“ des WA 1 zulässig sind. Auf der Teilfläche „b“ des WA 1 und im WA 2 sind Ferienwohnungen durch den Ausschluss der genannten Nutzungen unzulässig.
- E Die DIN 4109, auf die in den textlichen Festsetzungen 3.1, 3.4 und 5.5 Bezug genommen wird, ist im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Neuer Markt 3 in 18055 Rostock, einsehbar.

### VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am ..... erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
- Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten über die wesentlichen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb dieser Frist zur Planung äußern. Die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung ist durch Abdruck im amtlichen Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Bürgerschaft hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung mit der Begründung hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, (Siegel) KVL-Amt, im Auftrag

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ..... gebilligt.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, (Siegel) Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

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

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, (Siegel) Oberbürgermeister

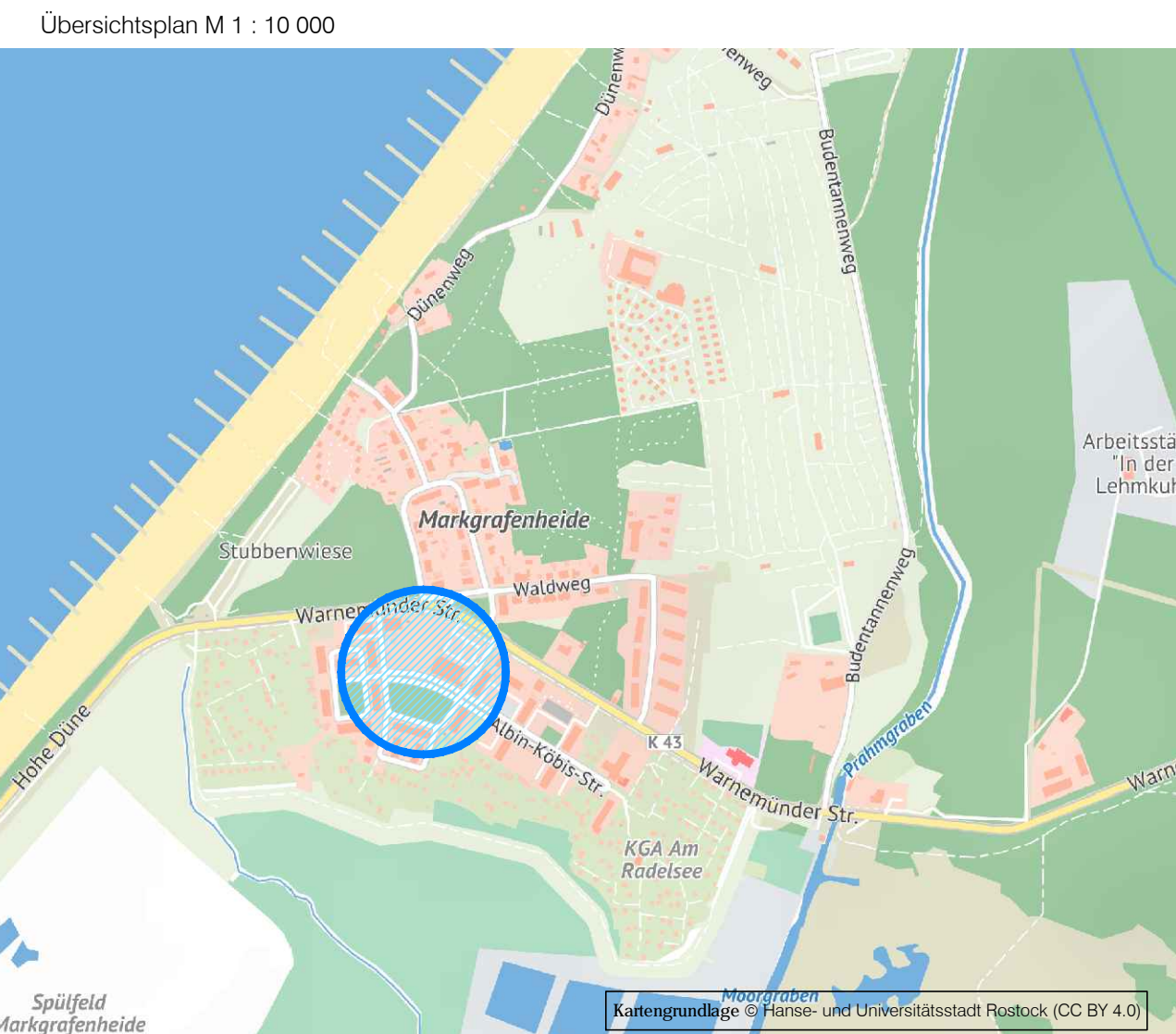
Der Beschluss über den Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock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

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, (Siegel) Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

### zu 2018/BV/3709 Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.169  
"Ortsteilzentrum Markgrafenheide"  
südlich der Warnemünder Straße,  
nördlich, östlich und westlich der Albin-Köbis-Straße

Bearbeitungsstand: 23.04.2018



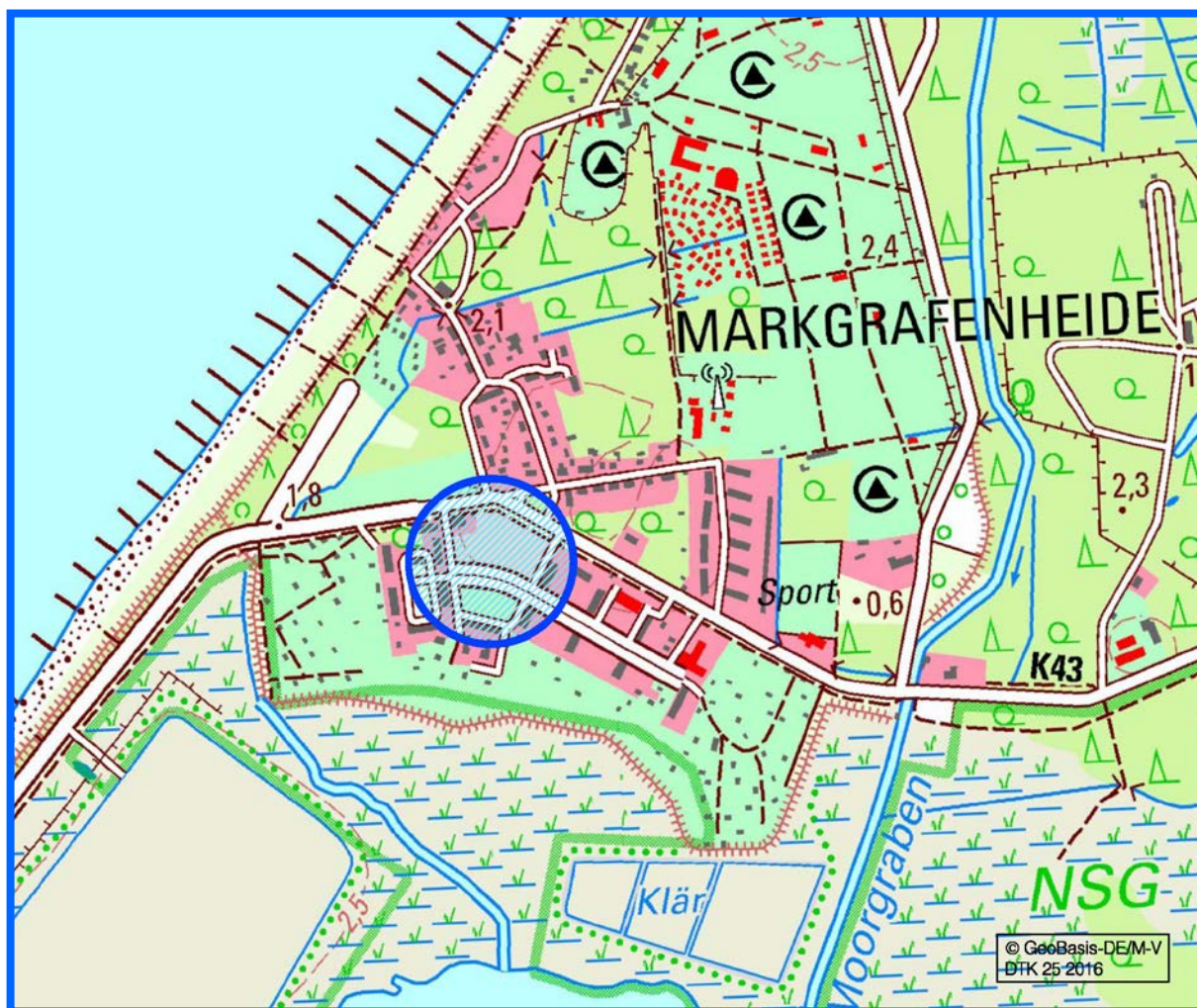
Hanse- und Universitätsstadt Rostock, (Siegel) Oberbürgermeister

Dipl.- Ing. Reinhard Böhm Architekt für Stadtplanung, AKMV 2014-95-1-d  
bsd • Warnemünder 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 41 • Fax (0381) 377 06 59





zu 2018/BV/3709



Übersichtsplan

**Hanse- und Universitätsstadt Rostock**  
Land Mecklenburg - Vorpommern

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

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

## Begründung

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

ausgefertigt am .....

(Siegel)

Oberbürgermeister

Arbeitsstand: 23.April 2018

## Inhalt

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

# 1 PLANUNGSANLASS

## 1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

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

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

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

## 1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

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

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

## 1.3 Verfahrensablauf / beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

### 1.3.1 Verfahrensablauf

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **1.3.2 Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB**

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

#### **Anwendungsvoraussetzungen:**

#### **Wiedernutzbarmachung von Flächen / Nachverdichtung / andere Maßnahmen der Innenentwicklung**

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

zulässige Grundfläche

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

Bei zulässigen Grundflächen von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> ist eine überschlägige Prüfung dahingehend vorzunehmen, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

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

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

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

Umweltverträglichkeitsprüfung

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

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

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

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

## 2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

*Grundlagen des Bebauungsplanes und des Aufstellungsverfahrens sind insbesondere:*

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

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

#### Ziele der Raumordnung

Maßgebend ist

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

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

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

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



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

### Flächennutzungsplan

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

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

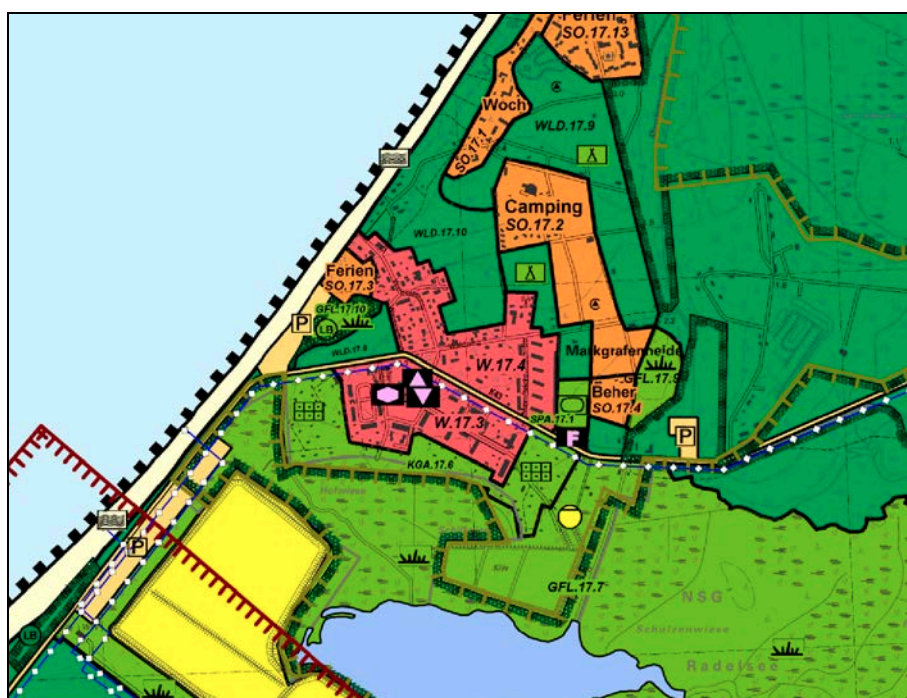


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

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

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Unterbringung eines Lebensmittelmarktes als Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup> sowie für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen. Damit entspricht der Bebauungsplan der grundsätzlichen städtebaulichen Konzeption des Flächennutzungsplans. Aus der dargestellten Wohnbaufläche lässt sich im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet entwickeln. Einzelhandelsbetriebe zur verbrauchernahen Gebietsversorgung können in allgemeinen Wohngebieten zugelassen werden. Eine Festsetzung im Bebauungsplan als sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ ist insbesondere zur Standortsicherung des bestehenden Nahversorgers erfolgt.

## **2.2 Angaben zum Bestand**

### **2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung**

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

Das Plangebiet ist von zwei- bis dreigeschossigen Wohnhäusern umgeben.

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

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

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

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

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

### **2.2.2 Nutzung und Bebauung**

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

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

### **2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur**

#### *2.2.3.1 Soziale Infrastruktur*

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

#### *2.2.3.2 Verkehrliche Infrastruktur*

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

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



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

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

### 2.2.3.3 *leitungsgebundene Infrastruktur*

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

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

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

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

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

### 2.2.4 **Baugrund**

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

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

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

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

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

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

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

### **2.2.5 Hinweise auf Bodenkontamination**

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

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

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

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

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

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

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

### 2.2.6 Eigentumsverhältnisse

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

## 3 PLANUNGSMATERIALIEN

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

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

#### allgemeine Wohngebiete (WA)/§ 4 BauNVO

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

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

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

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

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

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

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

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

Zusätzlich sind im Erdgeschoss zulässig:

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

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

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Wohngebäude.

Zusätzlich sind im Erdgeschoss zulässig:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ (SO<sub>L</sub>) / § 11 BauNVO

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

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

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

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

Zulässig sind:

- ein Lebensmittel Discountmarkt mit ergänzenden Back- und Fleischwarenläden mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 800 m<sup>2</sup>,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Der Lebensmittel Discountmarkt ist Bestandteil der zulässigen Nutzungsarten und bereits errichtet worden. Mit der Beschränkung auf 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bleibt er unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit und dient damit der Nahversorgung der Bevölkerung.

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

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### Grundflächenzahl

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

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

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

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

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

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

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

mitzurechnen.

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

#### Zahl der Vollgeschosse

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

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

#### Höhe baulicher Anlagen/Bezugsebene

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

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

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

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

### 3.3 überbaubare Grundstücksflächen

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

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

### 3.4 Verkehrserschließung

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

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

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

#### privater Stellplatzbedarf:

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



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

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

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

- WA 1: 37 WE

- WA 2: 33 WE

---

gesamt: 70 WE

Die festgesetzten Stellplatzflächen ermöglichen die Unterbringung folgender Stellplätze:

- WA 1:  $38 + 8 = 46$  Stellplätze

- WA 2:  $25 + 8 = 33$  Stellplätze

---

gesamt = 79 Stellplätze

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

#### öffentlicher Stellplatzbedarf

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

### **3.5 Flächen für die Abfallentsorgung**

An der nördlichen Fahrbahn des in Ost-West Richtung verlaufenden Abschnitts der Albin-Köbis-Straße ist auf Höhe des Netto-Marktes eine Fläche für die Abfallentsorgung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt worden. Es handelt sich hierbei um eine Fläche für Sammelssysteme zur Erfassung von Altglas. Bei der Planverwirklichung sollte die Größe der Fläche mindestens 18 m<sup>2</sup> (3 x 6 m) aufweisen.

### **3.6 Technische Infrastruktur**

#### **3.6.1 Wasserversorgung**

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

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

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

### **3.6.2 Löschwasser/ Brandschutz**

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W 405 der technischen Regel des DVGW davon auszugehen, dass eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden bereitzuhalten ist.

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

### **3.6.3 Abwasserableitung**

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

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

### **3.6.4 Elektroenergieversorgung**

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

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

### **3.6.5 Erdgasversorgung**

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

### **3.6.6 Anlagen der Telekommunikation**

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

### **3.6.7 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft**

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

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

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

### **3.7 Grünordnung**

#### **3.7.1 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Nach § 13a BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Mit dieser Gesetzesfiktion sind die zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig.

#### **3.7.2 grünordnerisches Konzept**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.7.3 Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes

#### 3.7.3.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

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

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

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

#### 3.7.3.2 Baumersatzmaßnahmen

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

### 3.7.4 Schutzgebiete

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



Luftbild: Vogelperspektive, Bing Maps

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

Die Änderung der Planungsabsichten von ursprünglich Beherbergung hin zu Wohnungen und wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen macht eine Neubewertung der Sachlage erforderlich. Aus diesem Grunde ist die FFH- Verträglichkeitsvorprüfung aktualisiert worden<sup>1</sup>. Dabei wurden die Schutzerfordernisse des FFH-Gebietes „Wälder und Moore der Rostocker Heide“ (DE 1739-304) betrachtet. Grundlage für die Bewertung der Schutzerfordernisse des FFH-Gebietes (Arten und FFH-LRT) bilden der Managementplan für das FFH-Gebiet (UmweltPlan, 2006) bzw. der Standarddatenbogen (SDB) sowie die Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung (Natura 2000-LVO M-V, 2016).

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

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

### 3.7.5 artenschutzrechtliche Aspekte der Planung

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

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

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

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

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

Zu den untersuchungspflichtigen Artenschutzbelangen konnte folgender Sachstand festgestellt werden:

#### Brutvögel –

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

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

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

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

**Tabelle 1: Gesamtartenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet**

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL): X

Art gemäß Artikel 1

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV): Bg

besonders geschützte Arten

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

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

#### Fledermäuse –

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

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

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

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

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

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

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

**Tabelle 4 Gesamtartenliste der Fledermäuse im Untersuchungsgebiet**

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

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

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt nicht vor.

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

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

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

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

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

### 3.8 Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan Nr. 01.SO.169 „Ortsteilzentrum Markgrafenheide“ ist im Jahre 2010 eine Schalltechnische Untersuchung<sup>2</sup> erarbeitet worden. Das Gutachten ist überarbeitet und an die neuen Planinhalte angepasst worden<sup>3</sup>.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Beurteilungspegel Straße

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

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

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

### Beurteilungspegel Gewerbe

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

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

### Gesamtbelastung

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

### Wohnanlagenstellplätze

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

### Lärmpegelbereiche

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

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

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

### Lärmminderungsmaßnahmen

#### *Straße*

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

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

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

Text 3.1:

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

Text 3.3:

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

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

### Gewerbe

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

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

Im Bebauungsplan ist hierzu folgende Festsetzung getroffen worden:

Text 3.4:

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

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

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

Generell gilt:

Text 3.1:

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

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

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

Text 3.5:

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

Text 3.6:

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

### 3.9 Übernahme von Rechtsvorschriften

#### 3.9.1 Örtliche Bauvorschriften

##### **Gestaltung**

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

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

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

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

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

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

### **Stellplätze**

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

Text 6.5:

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

### **3.10 Nachrichtliche Übernahmen**

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

## 4 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

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

## 5 ÄNDERUNGEN AM PLANKONZEPT

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

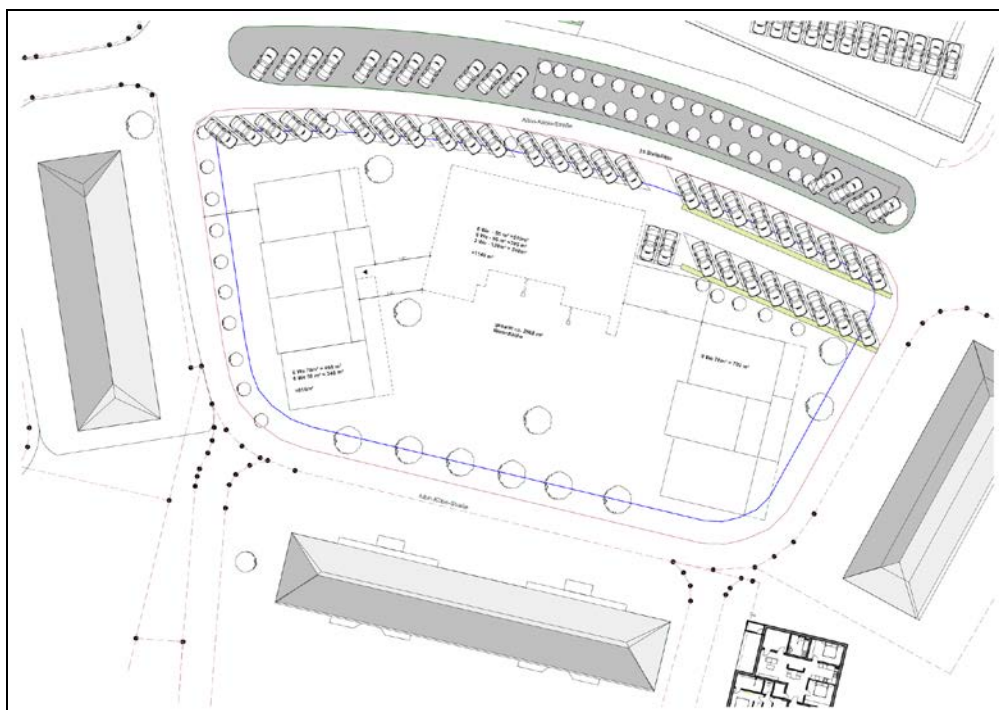


Abb.: ursprüngliches Baukonzept für das WA 2

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

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

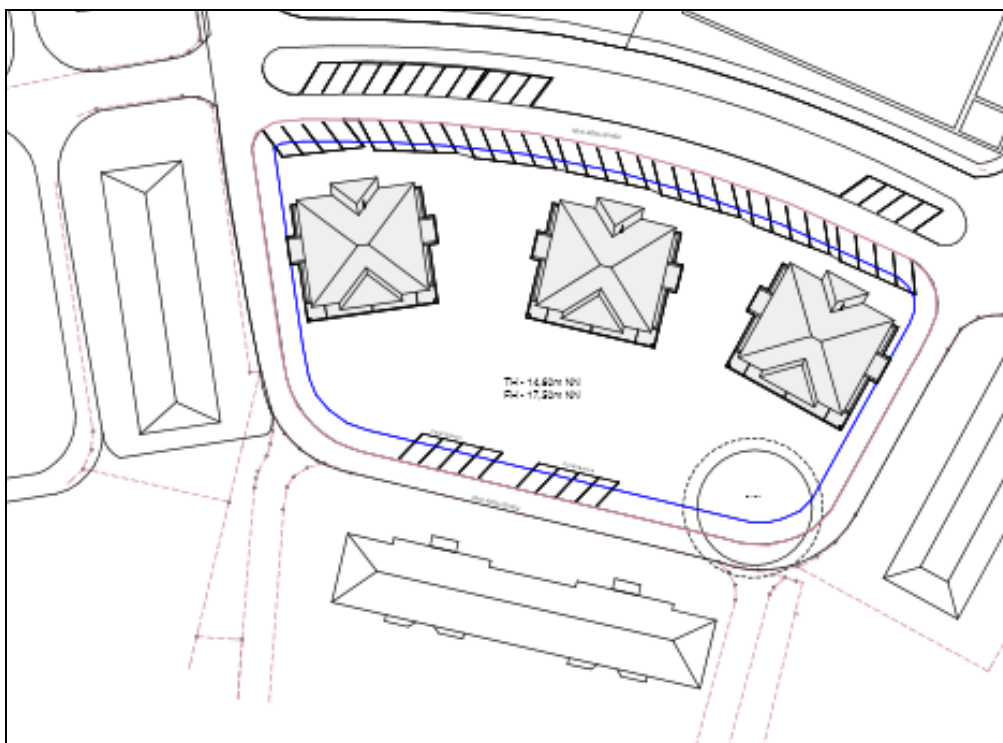


Abb.: aktuelles Baukonzept für des WA 2

## 6 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

### 6.1 Bodenordnende Maßnahmen

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

### 6.2 Verträge

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

## 7 HINWEISE FÜR DIE PLANVERWIRKLICHUNG

### Immissionsschutz

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

### Bodendenkmale

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



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

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

Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer:

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

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

#### Kampfmittel

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

#### Baugrundbohrungen

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

#### Schutz des Mutterbodens

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

#### Ausbau der Albin-Köbis-Straße

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

#### Nach dem SachenRBerG gesicherte Schmutzwasserleitung

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

Überflutungsgefahr WA 2

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

Altlasten

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

Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Baumpflanzungen

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

**8 ANLAGEN**

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

<b>Beschlussvorlage</b>	Datum:	08.05.2018
Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>	fed. Senator/-in:	S 2, Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski
	bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Senator für Finanzen, Verwaltung und Ordnung	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter: Finanzverwaltungsamt Brandschutz- und Rettungsamt Stadtamt Hauptamt Zentrale Steuerung		
<b>Masterplan Kommunale Sicherheit für die Hanse- und Universitätsstadt</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
07.06.2018	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung Vorberatung	
13.06.2018	Sozial- und Gesundheitsausschuss	Vorberatung
19.06.2018	Jugendhilfeausschuss	Vorberatung
27.06.2018	Bürgerschaft	Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft stimmt der Erarbeitung eines Masterplans Kommunale Sicherheit unter Einhaltung der in der Anlage beschriebenen Eckpunkte zu und beauftragt die Verwaltung mit der Erstellung, unter Einbezug der Fachämter, der Einsatz- und Rettungsdienste, der Polizei, der Energieversorger, der Wissenschaft sowie unter Berücksichtigung einer angemessenen Bürgerbeteiligung.

Beschlussvorschriften: § 22 Abs. 2 Kommunalverfassung M-V  
 bereits gefasste Beschlüsse: -

### Sachverhalt:

Die Hansestadt Rostock in ihrer Position als Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum der Region ist beliebter Veranstaltungsort von politischen und touristischen Großereignissen und ist mit Blick auf die weltpolitische Lage aufgefordert, mögliche Gefahren und Risiken bei der Weiterentwicklung von Sicherheitskonzepten zu berücksichtigen bzw. geeignete Veranstaltungsräume bereitzustellen. Dies betrifft sowohl den innenstadtnahen öffentlichen Raum als auch die Quartiere.

Hierbei beeinflusst neben der Betrachtung der technischen und ordnungsrechtlichen Bedingungen auch der Aspekt des individuellen Sicherheitsgefühls der Bevölkerung.

Der Anspruch an die Sicherheit im Lebensumfeld als Standortfaktor für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist komplex und vielschichtig.

Der Masterplan Kommunale Sicherheit stellt eine differenzierte Sicherheitsanalyse auf lokaler Ebene dar und ist Basis für angemessene Präventionsstrategien und –konzepte zur Anpassung der technischen und ordnungsrechtlichen Bedingungen insbesondere bei Großveranstaltungen oder besonderen Gefahrenlagen sowie zur Stärkung des sozialen Zusammenhaltes.

Der Masterplan soll neben der Institutionalisierungsbereitschaft der Beteiligten, der Problemanalyse und Ursachenorientierung, die differenzierte und kompetenzorientierte Aufgabenwahrnehmung anregen.

Es sind Fragen zu erörtern, wie: Wie ist die Hanse- und Universitätsstadt auf aktuelle Gefahrenlagen vorbereitet? Wo gibt es Handlungsbedarfe, die zur Anpassung an zeitgemäße Erfordernisse notwendig sind? Welchen Einfluss hat eine Kommune in sicherheitsrelevanten Fragen? Inwieweit ist das subjektive Sicherheitsempfinden im Verhältnis zur objektiven Sicherheitslage für Handlungsbedarfe relevant?

Die Betrachtung sollte stadtteil- bzw. sozialraumbezogen erfolgen, um besondere Entwicklungsbedarfe für Quartiere ermitteln zu können, die eine Konzentration sozialer Probleme und ethnischer Gruppen aufweisen.

Der Masterplan kommunale Sicherheit soll Handlungsempfehlungen für eine sichere Stadtgesellschaft entwickeln, um das objektive und subjektive Sicherheitsgefühl der Bevölkerung zu stärken. Dabei wird die Sicherheit und Sauberkeit im Wohnumfeld des Einzelnen als Faktoren für eine hohe Lebens- und Standortqualität bewertet.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Es wird davon ausgegangen, dass mit Kosten in Höhe von 20.000 Euro für eine externe Begleitung während des Beteiligungsprozesses zu planen ist. Die Mittel werden im Zuge der laufenden Haushaltsführung bereitgestellt. Diese finanziellen Mittel werden innerhalb des Produktkontos 11111.56251000 / 76251000 Verwaltungsleitung - Vergütungen einschließlich Reisekosten an Sachverständige abgedeckt.

Weiterhin ist eine Vollzeitäquivalente mit Befristung auf den Projektzeitraum von 2 Jahren vorgesehen. Die befristete Finanzierung der VZÄ im Projektzeitraum ist innerhalb der Deckungskreise Personal (5802,7802) zu gewährleisten.

Bezug zum zuletzt beschlossenen Haushaltssicherungskonzept:  
Keiner

in Vertretung

Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski  
Senator für Finanzen, Verwaltung und Ordnung  
und Erster Stellvertreter des Oberbürgermeisters

### **Anlage:**

Eckpunkte zur Erarbeitung des Masterplans Kommunale Sicherheit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

## **Anlage zur Beschlussvorlage „Masterplan Kommunale Sicherheit der Hansestadt Rostock“**

### **Vorgehensweise:**

Der Masterplanprozess soll in der Breite partizipativ angelegt werden. Neben der Kommune und ihren zuständigen Fachämtern sollen Vertreter der Polizei, der Feuerwehr und Rettungsdienste, der Wissenschaft, der Wirtschaft und der Versorgungsträger den Prozess in verschiedenen Arbeitsgruppen gestalten. Die Beteiligung der Rostocker Bürgerinnen und Bürger ist hierbei über Bürger- und Fachforen vorgesehen, die nicht nur zentral, sondern auch sozialraumbezogen in einzelnen Stadtbereichen stattfinden werden.

Um eine zielorientierte und konstruktive Diskussion auf Augenhöhe zu erreichen, soll insbesondere in den öffentlichen Terminen eine externe Moderation eingebunden werden, die sowohl die Veranstaltungen und Sitzungen begleitet als auch die Ergebnisse zusammenfasst, mit dem Lenkungskreis erörtert und schriftlich in Berichtsform dokumentiert. Die Moderation soll sicherstellen, dass während des Diskurses alle Meinungen in die Abwägungsprozesse einfließen und am Ende einen möglichst breit getragenen Konsens entwickeln und verschriftlichen.

Hinsichtlich der Öffentlichkeitsarbeit ist eine kontinuierliche Information der Stadtgesellschaft über entsprechende Presseveröffentlichungen und die städtische Webseite vorgesehen. Für die Bewerbung der öffentlichen Veranstaltungen kann und soll auf die funktionierenden Netzwerke vor Ort zurückgegriffen werden. Inwieweit zusätzlich eine interaktive Einbindung der Bevölkerung zielführend und machbar ist, wird im weiteren Verlauf des Prozesses zu prüfen sein.

### **Zeitplan:**

#### **Oktober 2018 – Februar 2019 (5 Monate) – Vorbereitung**

Darstellung der Ausgangssituation:

- Betrachtung von Kriminalitätsstatistiken
- Betrachtung des Bewusstseins für Sicherheit in der Politik und der Stadtgesellschaft
- Betrachtung der Ordnungspartnerschaft zwischen der Stadtverwaltung und der Polizei
- Betrachtung der Sicherheitsarchitektur in der HRO insgesamt

#### **März 2019 – Oktober 2019 (8 Monate) – Masterplanprozess**

- Definition eines Lenkungskreises als Entscheidergremium zur Festlegung strategischer und operativer Teilschritte in der Prozessbegleitung
- Definition von Handlungsfeldern und Arbeitsgruppen z.B.
  - o Sicherheitsrelevante Infrastruktur (Wasser- und Energieversorgung, relevante Bauwerke)
  - o Gefahrenabwehr (Handlungsrahmen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, des Brandschutzes, der Rettungsdienste, des Katastrophenschutzes)
  - o Sozialer Zusammenhalt vor Ort (Anlehnung an die DESI-Studienergebnisse, Stärkung und Ausbau der Gemeinschaftsstrukturen z.B. SBZs)
  - o Prävention (Beeinflussung der Ursachen von Kriminalität zur Stärkung des Einzelnen in Anlehnung an die Bürgerumfragen)
- Auswertung in den Arbeitsgruppen und in den Quartieren
- Textentwürfe aus den Arbeitsgruppen und Entwurf des Masterplans

#### **November 2019 - Januar 2020 (3 Monate) – Finaler Masterplan**

Ein den Gremien der Bürgerschaft vorzulegendes Ergebnis des Diskussionsprozesses ist für Frühjahr 2020 vorgesehen.

### **Kosten:**

Für die Einbindung einer externen Moderation und Beratung sowie für die Gestaltung des Beteiligungs- und Informationsprozesses werden Gesamtkosten in Höhe von 20 000 Euro für den Projektzeitraum erwartet. Die Mittel werden im Zuge der laufenden Haushaltsführung bereitgestellt. Inwieweit übergeordnete Fördermittel in die Finanzplanungen eingebunden werden können, ist zu prüfen. Weiterhin ist eine VZÄ mit Befristung auf den Projektzeitraum von 2 Jahren vorgesehen.

<b>Beschlussvorlage</b>  Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>  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:	
<b>Bebauungsplan Nr. 12.W.188 "Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße, Teilfläche 1"</b> <b>Abwägungs- und Satzungsbeschluss</b>		
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

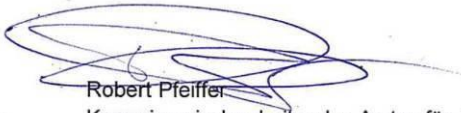
Hanse- und Universitätsstadt Rostock

**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><b>Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern</b> 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><b>Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei [...]“</b> <b>Ihr Schreiben mit Bitte um Stellungnahme vom 15.11.2017</b></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"><li>- Entwicklung der Sozialstruktur des Stadtbereiches (und deren Einzugsbereiche)</li><li>- Wertung der sozialen Infrastruktur (insbesondere in Bezug auf das Angebot an Arztpraxen, ambulanten Diensten, Pflegewohnformen, Apotheken, Kindergärten und Horteinrichtungen)</li><li>- Verkehrsinfrastruktur</li><li>- Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs</li><li>- Nachbarschaftsverträglichkeit / Auswirkungen auf Dritte</li><li>- Abgleich von sozialen und wirtschaftlichen Belangen.</li></ul> <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 Stadtbereich 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 Tagespflegereinrichtung, 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>  <p>Robert Pfeiffer Kommissarischer Leiter des Amtes für Jugend, Soziales und Asyl</p>		<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><b>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</b></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: <b>Landesplanerische Stellungnahme zum Entwurf des B-Plans Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ – Teilbereich 1 – der Hansestadt Rostock</b></p> <p>Es haben folgende Unterlagen vorgelegen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Satzung über den B-Plan mit Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 und Textteil (Entwurf, Stand 14.07.2017)</li><li>- Begründung zum B-Plan (Entwurf, Stand 14.07.2017)</li></ul> <p><b>1. Planungsinhalt</b></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><b>2. Beurteilungsgrundlagen</b></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>		<p>Die Beurteilung 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. 5 5-1	TÖB Amt für Schule und Sport	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 13.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p><b>Bebauungsplan Nr. 12.W.188</b> <b>„Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ – Teilbereich 1</b> <b>Ihr Schreiben vom 10.11.2017</b></p> <p><b>hier: Stellungnahme des Amtes für Schule und Sport</b></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 Schulstandorten erforderlich ist.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Beschulung der im Neubaugebiet zu erwartenden Schüler durch die vorhandenen Einrichtungen im Umfeld abgedeckt werden 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 zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet sind öffentliche Spielflächen im Norden und im Süden angrenzend geplant bzw. vorhanden. Die Berücksichtigung von Kleinsportanlagen wird in den künftigen Planungen im nördlichen Teilbereich 2 sowie gegenüberliegend (Gelände südlich der Bahnlinie) geprüft.</p> <p><b>Die Anregungen werden berücksichtigt.</b></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><b>Stellungnahme Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB</b> <b>hier: Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege</b></p> <p>Für die Beurteilung wurden folgende Unterlagen vorgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Entwurf B-Plan: Planzeichnung, Stand 14.07.2017</li><li>Entwurf B-Plan: Begründung, Stand 14.07.2017</li><li>Grünordnerischer Begleitplan, Stand 14.07.2017</li><li>Artenschutzfachbeitrag für den Bebauungsplan 12.W.188 Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße der Hansestadt Rostock, Stand 23.05.2017</li></ul> <p><b>1. Bebauungsplan</b> 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 Baumsachver- ständiger 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><b>2. Grünordnerischer Begleitplan</b> 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			
		<p>1.3.3 Der Hinweis gemäß Pkt. 2.3.4 wird in die Begründung Kap. 3.4 und 4.4.3 aufgenommen.</p> <p>1.3.4 Die grünordnerischen Festsetzungen werden entsprechend überarbeitet.</p> <p>1.3.5 Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Zahlenwerte und Zuordnungsfestsetzungen werden entsprechend der Eingriffs- und Minderungswerte korrigiert. Die nachfolgende Tabelle wird ebenfalls entsprechend korrigiert. Die Zuordnungsfestsetzungen werden entsprechend angepasst.</p> <p>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 Stadtgrün abgestimmt worden ist. Dazu wurde die textl. Festsetzung Nr. 10.8 entsprechend ergänzt.</p> <p>2.1.1 Der Hinweis entsprechend Pkt. 1.1.1 wird berücksichtigt.</p> <p>2.1.2 Die Hinweise werden entsprechend B-Plan berücksichtigt.</p> <p>2.1.3 Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>2.1.4 Die Planzeichenerklärung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>2.1.5 Der Hinweis 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 6-4	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 1 und 2 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>		



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 6-5	TÖB Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>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.“</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>2.3.8 In der Liste der eingriffsrelevanten Biotoptypen (u.s. Tabelle S. 15) sollte der Biotoptyp Hybridpappelbestand (WYP – 1.11.1) ergänzt werden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>2.3.12 In dem Kapitel 9 „Kostenschätzung“ sollten Kosten für die Unterhaltungspflege des Spielplatzes berücksichtigt werden (sh. Hinweis 1.3.6)</p> <p><b>3. Artenschutzfachbeitrag</b> 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.</p> <p><i>1. v. [Signature] 24.12.</i></p> <p>Dr. Ute Fischer-Gäde</p>		<p>2.3.5 Die Werte wurden überprüft und korrigiert. Dadurch ergibt sich ein etwas höheres Kompensationserfordernis. Die Zuordnungsfestsetzung wurde angepasst.</p> <p>2.3.6 Die KFÄ werden korrigiert und die anteilige Zuordnung geändert.</p> <p>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.</p> <p>2.3.8 Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>2.3.9 Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>2.3.10 Die KFÄ werden auf 29053 korrigiert. Der Wert 57440 stammte versehentlich noch aus der Gesamtüberplanung der Teilbereiche 1 und 2.</p> <p>2.3.11 In der Beschreibung GM 8 wird der Wert auf 4xv korrigiert.</p> <p>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.</p> <p>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...).</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> <p><b>Die Anregungen werden weitgehend berücksichtigt.</b></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 6-6	TÖB Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
-------------------	---	-------------	---------------	---------------------------

### Bedenken und Anregungen

### Behandlung

**Prüfprotokoll (Bauleitplanungen)**  
**Abnahme artenschutzrechtlicher Auseinandersetzungen**  
Planung: ... *Bebauungsplan 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ in Rostock-Kassebohm*  
Planungsträger: ... *Hansestadt Rostock*  
Verfasser Artenschutzfachbeirat: ... *Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Dipl.-Ing. Björn Russow*  
Bearbeiter: ... *Uwe Hermanns*  
Az (UNB): ... *6713AS013\_17*  
Artenschutzrechtliche Auseinandersetzung vom: ... *23.05.2017*

#### 1. Datenbasis, Vollständigkeit und Prüffähigkeit

Artenschutzrechtliche Auseinandersetzung	Prüfrelevante Unvollständigkeit der vorgelegten Unterlagen / Ermittlungen ...	
	... wegen der Behörde vorliegenden Erkenntnissen zu tatsächlichen Vorkommen	... wegen der Behörde vorliegenden Erkenntnissen zu potentiellen Vorkommen
Artengruppe	Nicht betrachtete Arten oder Artengruppen	
Zurefendendes ankreuzen		
Vögel		
Säugetiere		
(Fledermäuse)		
Reptilien		
Amphibien		
Fische		
Schmetterlinge		
Käfer		
Libellen		
Weichtiere		
Pflanzen		

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

2. Behördliche Prüfung und Abgleich mit dem vorliegenden Erkenntnisstand

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

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

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

3. Prüfergebnis (zutreffendes ankreuzen)

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

3.1. ☐ Die vorgelegte artenschutzrechtliche Auseinandersetzung war nicht prüffähig. Die unter 1. genannten prüfrelevanten Unvollständigkeiten sind abzuarbeiten und die artenschutzrechtliche Auseinandersetzung erneut vorzulegen. (weiter mit 4.1.)

3.2. ☐ Die Planung führt bei Realisierung der einzelnen Vorhaben voraussichtlich nicht zum Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (weiter mit 4.2.)

3.3. ☒ Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann durch geeignete Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen auf Planungsebene ausgeschlossen werden. (weiter mit 4.3.)

3.4. ☐ Für folgende mit der Planung verbundenen Maßnahmen kann laut Erkenntnisstand der Behörde auch unter Berücksichtigung der in der artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht sicher ausgeschlossen werden.


Lfd. Nr. gemäß Nr. 2	Begründung

2

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Eintreten von Verbotstatbeständen durch geeignete Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen ausgeschlossen werden kann.

<b>Hanse-und Universitätsstadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1													
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen</b>																
Lfd. Nr. 6 6-8	TÖB Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017												
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>														
<p>Für den Planungsträger bestehen folgende Möglichkeiten:</p> <p>a) <input type="checkbox"/> Überarbeitung des Maßnahmekonzeptes und Durchführung vollständig geeigneter Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen (erneute Prüfung der artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung)</p> <p>b) <input type="checkbox"/> 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.)</p> <p>3.5 <input type="checkbox"/> (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)</p> <p>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 Rechtfertigung über die Vollzugsfähigkeit der Planung ist damit zum Erfassungszeitpunkt jedoch nicht gegeben.</p> <p><b>4. Verfahrensfolgen</b></p> <p>4.1. <input type="checkbox"/> Die Vollzugsfähigkeit der Planung kann angesichts prüfrelevanter Unvollständigkeit der bisher vorgelegten artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung nicht bestätigt werden.</p> <p>4.2. <input type="checkbox"/> keine Festsetzung von artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- oder Begleitmaßnahmen in der Bauleitplanung</p> <p>4.3. Aufnahme folgender Festsetzungen in die Bauleitplanung:  <input checked="" type="checkbox"/> Festsetzung der Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung  <input type="checkbox"/> Festsetzung der ergänzend zur artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung erforderlichen Auflagen gemäß Nr. 5 dieses Prüfprotokolls  <input type="checkbox"/> Festsetzung der Maßnahmen zur Gewährleistung der dauerhaften Artenschutzfunktionen (Sicherung der Maßnahmen und Monitoring)</p> <p>4.4. <input type="checkbox"/> Beauftragung der Inaussichtstellung einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verböten auf der Ebene der Planung bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde</p> <p><b>5. Ergänzend erforderliche Auflagen für die Festsetzung der Planung</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr style="background-color: #f2f2f2;"> <th style="width: 10%;">Lfd. Nr. gemäß Nr. 2</th> <th style="width: 40%;">Auflage</th> <th style="width: 50%;">Begründung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>		Lfd. Nr. gemäß Nr. 2	Auflage	Begründung										<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>		
Lfd. Nr. gemäß Nr. 2	Auflage	Begründung														


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		
<div>6. <u>Hinweise</u></div> <div>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme 1</div> <div><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 Vergrämungsmaßnahmen sicher zu stellen, dass keine Brutplätze im Baubereich besetzt werden.</div> <div>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme 2</div> <div><i>Fledermäuse und heimische Brutvögel</i> Einsatz einer ökologischen Baubegleitung bei gebäudeumbauten und -abbrüchen sowie bei Flächenberäumung während der Brutzeit der einheimischen Vogelarten.</div> <div>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme 3</div> <div><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.</div> <div>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme 4</div> <div><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.)</div> <div>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme 5</div> <div><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).</div> <div>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme 6</div> <div><i>Fledermäuse</i> Ersatz von Winterquartierstrukturen durch die Errichtung eines Ersatzwinterquartiers (Planteil Nord).</div> <div>4</div>		<div>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...).</div> <div>Im Rahmen der B-Planung wurde abgestimmt, nur die für diesen Planteil künftig noch erforderlichen Maßnahmen in den Teil B Text aufzunehmen.</div>		

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		
<div>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme 7</div> <div>Fledermäuse</div> <div>Freihalten von Flugkorridoren von Bebauung und Beleuchtung als Verbindung zwischen Sommerquartieren und Nahrungsgebieten an der Warnow (Planteil Süd: textliche Festsetzung).</div> <div>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme 8</div> <div>Zauneidechse</div> <div>Herstellung eines Zauneidechsenhabitats am Südrand des Wohngebietes Kassebohm.</div> <div>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme 9</div> <div>Amphibien</div> <div>Abfangen und Umsiedeln von Amphibien aus dem Regenrückhaltebecken auf dem Gelände der Neuen Molkerei.</div> <div>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme 10</div> <div>Beleuchtungen</div> <div>Bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen sind zum Schutz der Fledermäuse nur umweltverträgliche Lichtquellen wie Natriumdampflampen einzusetzen. Die Leuchtkörper müssen nach unten abstrahlen.</div> <div>Rostock, den 12.12.2017</div> <div></div> <div>Bearbeiter: Uwe Hermann</div> <div>5</div>		<div>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...).</div> <div>Im Rahmen der B-Planung wurde abgestimmt, nur die für diesen Planteil künftig noch erforderlichen Maßnahmen in den Teil B Text aufzunehmen.</div>		

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		
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.			Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Amtes für Umweltschutz berücksichtigt worden sind.		

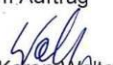




Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 9 9-2	TÖB Amt für Verkehrsanlagen	Postausgang	Schreiben 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 &lt; 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 &lt; 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><b>Die Anregungen werden berücksichtigt.</b></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>		

<b>Hanse-und Universitätsstadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen</b>				
Lfd. Nr. 10 10-2	TÖB Deutsche Telekom Technik GmbH	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 20.11.2017
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>		
<p>             Erschließungsvereinbarung ist der Fachreferent Herr Jens Bolsewig, erreichbar per Telefon unter 030-835379501 oder 0170-4592662 bzw. per E-Mail unter <a href="mailto:j.bolsewig@telekom.de">j.bolsewig@telekom.de</a> . 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. <b>Michael Höhn</b> <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>		

<b>Hanse-und Universitätsstadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen</b>				
Lfd. Nr. 11 11-1	TÖB Abteilung Bauordnung	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>		
Aktenzeichen: <b>03174-17</b>  Vorhaben: <b>Anforderung Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 12.W.188 "Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße" - Teilbereich 1</b>  Bauort: <b>Rostock, Neubrandenburger Str.</b>  Gemarkung: <b>Flurbez.II</b> Flur: Flurstück:  <b>hier: Ihr Schreiben vom 10.11.2017</b>  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. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einbau andersfarbiger Ziegel-Dacheindeckungen wie unglasierte rote, braune anthrazitfarbene oder rote Tonziegel oder Betonpfannen</li> <li>• gärten. Anlegen privater Grünflächen,</li> <li>• Umkleidung von Stellplätzen von Abfallbehältern</li> <li>• Hecken entlang den Planstr. mit einer max. Höhe von 1,25 m</li> </ul> ist ordnungsbehördliches Handeln gar nicht bzw. nur in Ausnahmefällen möglich.		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.  <b>Die Anregungen werden berücksichtigt.</b>		
Freundliche Grüße im Auftrag  Karen Wolter				






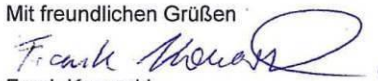






Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 13 13-1	TÖB Bergamt Stralsund	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p><b>STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme</p> <p><b>Bebauungsplan Nr. 12.W.188 "Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße" - Teilbereich 1 der Hansestadt Rostock</b></p> <p>berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG).</p> <p>Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.</p> <p>Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen und Glückauf Im Auftrag</p> <p> Olaf Blietz</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände oder Anregungen vorgebracht werden.</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 14-1	TÖB Amt für Brandschutz und Rettungswesen	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p><b>Brandschutztechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 12.WA.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ – Teilbereich 1</b></p> <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. <b>Um Streuung dieser Information im Amt 61 wird gebeten!</b></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. <b>Auch hier wird um Streuung dieser Information im Amt 61 gebeten!</b></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 Schotterrassen 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><b>2. Hinweise</b></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 <math>Ev2 \geq 120</math> MPa gesichert ist.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen  Frank Konarski</p> <p><b>Anlagen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Entwurfsauszug Teilbereich1, Stand 14.07.2017 mit rot und grün Eintragungen rot = Sicherstellung 2. Rettungsweg über die DLK 23/12 grün evtl. störende Bäume</li><li>- Information zur Löschwasserversorgung der AGBF – Bund- vom 16.11.2009</li></ul>		<p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Der Wendehammer wird freigehalten.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Die Anregungen werden berücksichtigt.</p>		



Hanse-und Universitätsstadt Rostock  
 Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

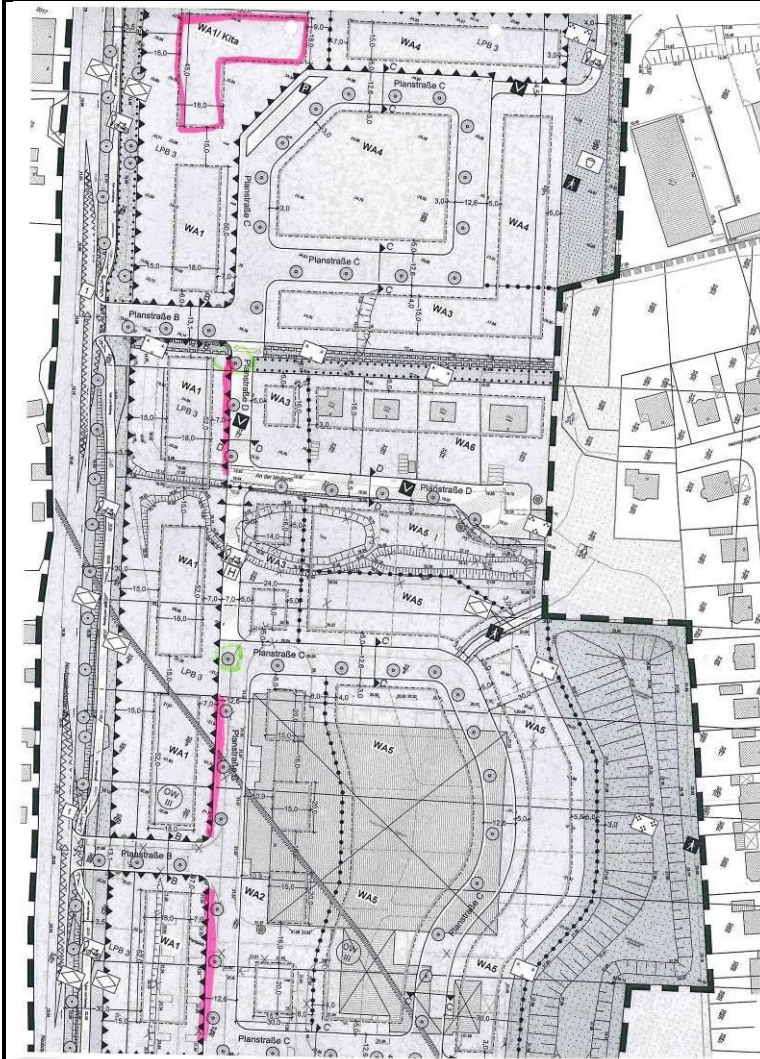
Satzung über den Bebauungsplan  
 Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu-  
 brandenburger Straße“ – Teilbereich 1

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 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><b>Betreff: Satzung über den B-Plan Nr. 12.W.188 "Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße" - Teilbereich 1</b></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. 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. Auf den öffentlichen Grünflächen sollten einheimische und standortgerechte Wildblumenmischungen aus dem Fachhandel (<a href="http://www.naturgarten.org">www.naturgarten.org</a>) eingesät werden. Die Wiesen sollten maximal zweimal pro Jahr gemäht und anschließend abgeräumt werden. 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> <b>Energieeffizienz:</b> siehe unsere Forderungen unter Punkt "Bauweise". <b>Dachbegrünung / Fassadenbegrünung:</b> 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: <a href="mailto:susanne.schumacher@bund.net">susanne.schumacher@bund.net</a></p> <p>BUND (Bund für Umwelt &amp; Naturschutz Deutschland) e.V. BUND-Gruppe Rostock Wismarsche Str. 3 18057 Rostock</p> <p>E-Mail: <a href="mailto:info@bund-rostock.de">info@bund-rostock.de</a> Internet: <a href="http://www.bund-rostock.de">www.bund-rostock.de</a></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><b>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</b></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		
<p><b>Bebauungsplan Nr. 12.W.188" Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Str." - Teilbereich 1</b> Ihr Schreiben vom 10. November 2017 Reg.-Nr.: Plu/17/37</p> <p>Sehr geehrte Frau Schabehorn,</p> <p>gegen die o.g. Planung bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Im Planungsbereich befinden sich keine Anlagen der E.DIS.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>E.DIS Netz GmbH</p> <p><i>R. A. Bessert</i> Raik Bessert</p> <p><i>K. H. Schurr</i> Karl-Heinz Schurr</p>			<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die EDIS keine Bedenken hat und keine Anlagen betroffen sind.</p>		

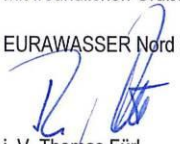

Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 22 22-1	TÖB Eigenbetrieb KOE	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 01.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p><b>Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ - Teilbereich 1</b></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><b>Die Anregungen werden berücksichtigt.</b></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"> <li>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.</li> <li>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.</li> </ol> <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>		

<b>Hanse-und Universitätsstadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen</b>				
Lfd. Nr. 24 24-2	TÖB EURAWASSER Nord GmbH	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 11.12.2017
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>		
<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 style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">               i. V. Thomas Fühl              Leitung Planung/Bau           </div> <div style="text-align: center;">               i. A. Udo Schultz              Leitung Baumanagement           </div> </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><b>Die Anregungen werden berücksichtigt.</b></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 24-3	TÖB EURAWASSER Nord GmbH	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 11.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<div></div> <p>B-Plan "Alte Molkerei" in Rostock</p> <p>Übersicht Bereitstellung Löschwasser in Fa (2 x 48m³/h über 2 h) über das Trinkwassernetz</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  
24-4

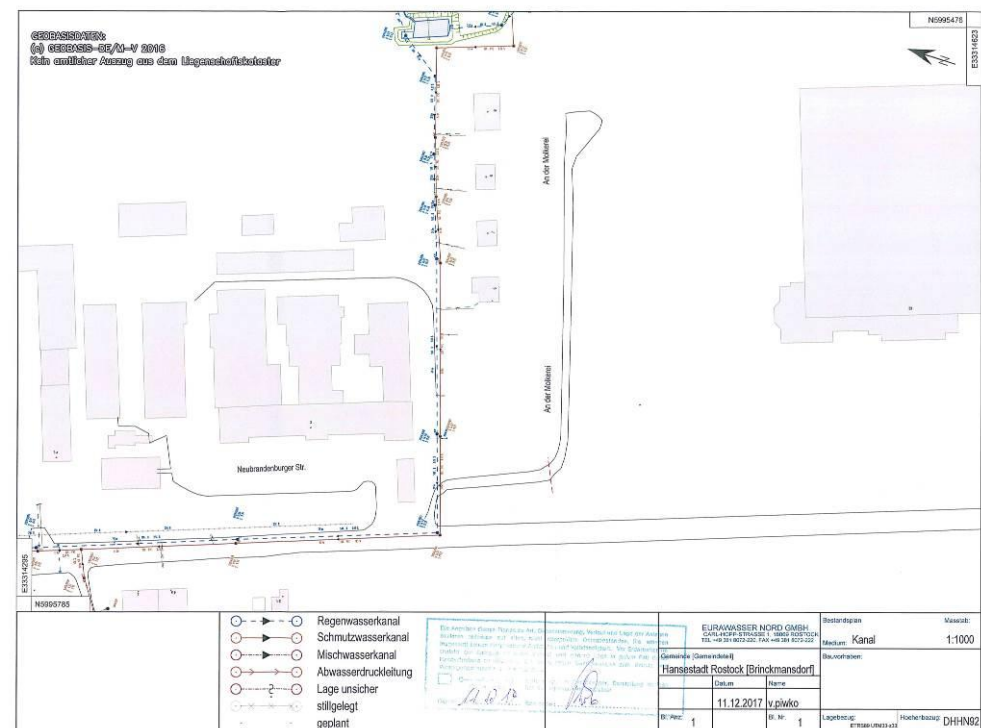
TÖB  
EURAWASSER Nord GmbH


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		
<p><b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>seitens der Gemeinde Dummerstorf erteilen wir Ihnen die Zustimmung zum o. g. Entwurf vom 14.07.2017.</p> <p>Es werden keine Bedenken, Hinweise und Anregungen vorgebracht.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Axel Wiechmann Bürgermeister</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinde Dummerstorf der Planung zustimmt und keine weiteren Hinweise gibt.</p>		



<b>Hanse-und Universitätsstadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>			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		
<b>Bebauungsplans Nr. 12.WA.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ Teilbereich 1</b>  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><b>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</b></p>		


<b>Hanse-und Universitätsstadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen</b>				
Lfd. Nr. 33 33-1	TÖB Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 09.01.2018
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>		
<p> <b>Von:</b> &lt;Kathrin.Fleisch@lung.mv-regierung.de&gt;  <b>An:</b> &lt;angelika.schabehorn@rostock.de&gt;  <b>Datum:</b> 09.01.2018 08:34  <b>Betreff:</b> S17445, B-Plan Nr. 12.W.188 "Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße" - Teilbereich 1, Hansestadt Rostock         </p> <p>           Sehr geehrte Damen und Herren,             vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Vorhaben.             Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 10.11.2017 keine Stellungnahme ab.         </p> <p>           Mit freundlichen Grüßen             i. A.             K. Fleisch             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       + 49 (0) 38203 488 14 Fax       + 49 (0) 38203 488 31 E-Mail    <u>e.zur@rebus.de</u></p> <p><b>rebus</b> <b>Regionalbus Rostock GmbH</b> Parumer Weg 35   18273 Güstrow</p>			<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung zugestimmt wird.</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. 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>  <p>Andreas Lüdtke          Abt. Ltr. Technischer Service -          Betriebsanlagen</p>  <p>Astrid Fischer          Mitarbeiterin Planung Gleisbau/          Streckenanlagen</p>		<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><b>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</b></p>		





<b>Hanse-und Universitätsstadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen</b>				
Lfd. Nr. 41 41-1	TÖB Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 07.12.2017
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>		
<p> <b>Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ - Teilbereich 1</b>          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            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><b>Rostock   Brinkmannsdorf   Wohngebiet „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Str.“   B-Plan Nr. 12.W.188 - TÖB Stellungnahme</b></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><div><p>Henning Möbius Geschäftsführer</p></div><div><p>Birger Bludszweit Geschäftsführer</p></div></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>			

<b>Hanse-und Universitätsstadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen</b>				
Lfd. Nr. 45 45-1	TÖB Stadtwerke Rostock AG	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>		
<p><b>Ihr Vorhaben:</b> 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"> <li>• Stromnetz der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH</li> <li>• Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG</li> <li>• Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG</li> <li>• Informationskabelnetz der Stadtwerke Rostock AG</li> <li>• Straßenbeleuchtung des Amtes für Verkehrsanlagen Rostock</li> <li>• Unternehmensentwicklung der Stadtwerke Rostock AG</li> </ul> <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"> <li>• Lichtsignalanlagen des Amtes für Verkehrsanlagen Rostock</li> <li>• Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hansestadt Rostock</li> </ul> <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><b>Tipp:</b> Ab sofort können Sie auch unser Online-Planauskunftsportal für Ihre Anfragen zur Netzauskunft unter <a href="https://netzauskunft.swrag.de">https://netzauskunft.swrag.de</a> 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>		

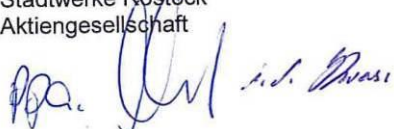
Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 45 45-2	TÖB Stadtwerke Rostock AG	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p><b>Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ - Teilbereich 1</b> <b>unsere Reg.-Nr.: NG 17_2515</b> <b>unser Schreiben ist gültig bis zum 10.06.2018</b></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><b>Baufreimachung Mittelspannung (MS)</b></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><b>Baufreimachung Niederspannung (NS)</b></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><b>Errichtung einer Trafostation:</b></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><b>Anmerkung zum Punkt 3.6.4 Elektroenergieversorgung:</b></p> <p>Versorgungsträger ist die Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH.</p> <p>Bitte beachten Sie:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Die unmaßstäbliche Lage der Anlagen sehen Sie in den beigegeführten Plänen.</li><li>➤ Anlagen dürfen nicht unter-/überbaut werden und sind von Bepflanzungen, Anschüttungen oder ähnlichem freizuhalten.</li><li>➤ Maßnahmen zur Baufreimachung gehen bei Erfordernis zu Lasten des Verursachers.</li><li>➤ Gesetzliche Vorschriften (z. B. Landesbauordnung, Baugesetzbuch) und das geltende technische Regelwerk sind einzuhalten.</li></ul> <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: <b>Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ - Teilbereich 1</b> <b>unsere Reg.-Nr.: W 17_2515</b> <b>unser Schreiben ist gültig bis zum 10.06.2018</b></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>   <p style="text-align: right;"><b>Anlage</b></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><b>Die Anregungen werden berücksichtigt.</b></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><b>Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ - Teilbereich 1</b> 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>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><b>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</b></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: <b>Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ - Teilbereich 1</b> <b>unsere Reg.-Nr.: G 17_2515</b> <b>unser Schreiben ist gültig bis zum 10.06.2018</b></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><b>Die Anregungen werden berücksichtigt.</b></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><b>Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ - Teilbereich 1</b> <b>unsere Reg.-Nr.: B 17_2515</b> <b>unser Schreiben ist gültig bis zum 10.06.2018</b></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"><li>➤ Die Lagepläne beschreiben nur den Trassenverlauf und nicht die Tiefenangaben.</li><li>➤ Anlagen sind vereinzelt nicht durch Kabelwarnband markiert.</li><li>➤ Bitte setzen Sie Baumaschinen in Leitungsnähe (&gt; 1,0 m) erst ein, wenn Sie die eindeutige Lage der Leitung festgestellt und eine Gefährdung ausgeschlossen haben.</li><li>➤ Arbeiten Sie in unmittelbarer Nähe der Leitung (&lt; 0,5 m), ist Handschachtung erforderlich.</li><li>➤ Bei Änderung der geplanten Bauausführung holen Sie bitte eine neue Stellungnahme ein.</li></ul>			<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 45-9	TÖB Stadtwerke Rostock AG	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 18.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>Ihr Vorhaben: <b>Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ - Teilbereich 1 unsere Reg.-Nr.: LS 17_2515</b></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"><li>➤ 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.</li><li>➤ Die Planung der Beleuchtungsanlage muss nach Projektierungsvorschrift, Beleuchtungskatalog und Einmessvorschrift des Amtes für Verkehrsanlagen erfolgen.</li><li>➤ Lichtpunkte mit gelenkter Lichtausstrahlung und hausseitiger Abschirmung sind unter Berücksichtigung des speziellen Anwendungsfalls zu bevorzugen.</li><li>➤ Das Aufstellen von Bäumen/Grünanlagen ist in der Planungsphase rechtzeitig zwischen Grün- und Elektroplaner (speziell Lichtplaner) abzustimmen.</li><li>➤ Wenn im Bebauungsgebiet Lichtsignalanlagen oder Informationskabel der Hansestadt Rostock geplant sind, dann wenden Sie sich bitte an:</li></ul> <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><b>Die Anregungen werden berücksichtigt.</b></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"><li>• <u>Wichtiger Hinweis</u></li><li>• <u>Kabelschutzanweisungen</u></li><li>• <u>Zeichenerklärung</u></li></ul>			<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>		



<b>Hanse-und Universitätsstadt Rostock</b> <b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
<b>Behandlung der Bedenken und Anregungen</b>				
Lfd. Nr. 48 48-1	TÖB Warnow- Wasser- und Abwasserverband	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 22.12.2017
<b>Bedenken und Anregungen</b>		<b>Behandlung</b>		
<p><b>B-Plan 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ – Teilbereich 1</b>  <b>Stellungnahme des WWAV im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange</b></p> <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 style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">             Katja Gädke         </div> <div style="text-align: center;">             i. A. Stefan Bräunlich         </div> </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><b>Die Anregungen werden berücksichtigt.</b></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: <a href="mailto:gyoengyver.foth@wbv-mv.de">gyoengyver.foth@wbv-mv.de</a> <a href="http://wbv-untere-warnow-kueste.de">wbv-untere-warnow-kueste.de</a></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><b>1. Der B-Plan entspricht nicht dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Rostock</b></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><b>2. Keine frühe Bürgerbeteiligung, insbesondere die unmittelbar betroffenen Nachbarn im angrenzenden Wohngebiet Kassebohm wurden nicht informiert</b></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><b>3. Der vorgelegte B-Plan Entwurf verstößt gegen den Aufstellungsbeschluss und die Leitlinien zur Stadtentwicklung ( Rostock 2025 ) sowie das BNatSchG</b></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 „Wiedernutzbar-machung 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 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>		

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. 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><b>4. Die Teilung der Gesamtüberplanung der bisher als Gewerbegebiet beplanten Fläche in zwei Teilbereiche ist nicht sachgerecht und führt im Ergebnis zu rechtswidrigen Planungen.</b></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. 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. 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><b>5. Die Planung berücksichtigt nicht ausreichend die Belange der geschützten Tierarten, insbesondere den besonders zu schützenden Arten der Fledermaus, Verstoß gegen § 44 BNatSchG</b></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. 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><b>6. Die Schallschuttimmissionen wurden nicht ausreichend berücksichtigt</b></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. 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. 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 <b>derzeitigen Bebauungsplanentwurf dahingehend zu überarbeiten, so dass der vorhandene Grünwall vollständig als innerstädtische Parkanlage erhalten bleibt.</b></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><b>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</b></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><b>Betreff:</b> 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><b>1. Der B-Plan entspricht nicht dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Rostock</b></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-rächen, 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><b>2. Keine frühe Bürgerbeteiligung, insbesondere die unmittelbar betroffenen Nachbarn im angrenzenden Wohngebiet Kassebohm wurden nicht informiert</b></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><b>3. Der vorgelegte B-Plan Entwurf verstößt gegen den Aufstellungsbeschluss und die Leitlinien zur Stadtentwicklung (Rostock 2025) sowie das BNatSchG</b></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><b><u>Dort ist in der Aufgabenstellung klar formuliert:</u></b></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 (<b>Rostock 2025</b>). Dort wird in der <b>Leitlinie VIII</b> 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 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><b>4. Die Teilung der Gesamtüberplanung der bisher als Gewerbegebiet geplanten Fläche in zwei Teilbereiche ist nicht sachgerecht und führt im Ergebnis zu rechtswidrigen Planungen.</b></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><b>5. Die Planung berücksichtigt nicht ausreichend die Belange der geschützten Tierarten, insbesondere den besonders zu schützenden Arten der Fledermaus, Verstoß gegen § 44 BNatSchG</b></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><b>6. Die Schallschuttimmissionen wurden nicht ausreichend berücksichtigt</b></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. 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 Böschungsbeereich zwischen dem neuen und dem alten Wohngebiet angelegt, so dass sich eine begrünte, visuelle Untergliederung ergibt.</p> <p><b>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</b></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		
<b>Bebauungsplan „Ehemalige Molkerei“</b>  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"><li>- 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.</li><li>- Es wird stark angezweifelt, ob auf eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung verzichtet werden kann.</li><li>- 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.</li><li>- 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.</li></ul>		<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>		

# 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

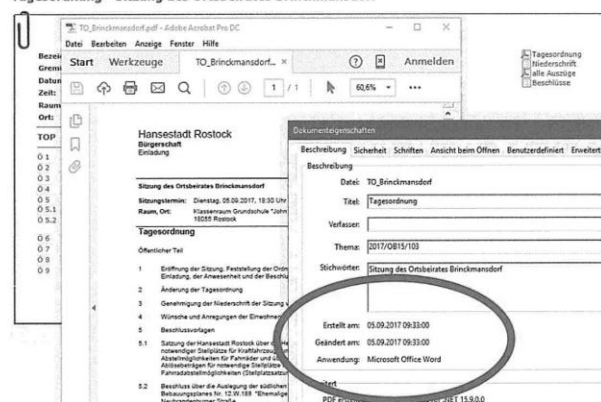
## Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 3 3-2	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"><li>- 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.</li><li>- 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.</li><li>- 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.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>- Die Erhaltung des südlichen Grünwalls würde auch bestens die Höhenunterschiede zwischen den Baugebieten ausgleichen (terrassenartige Flächen).</li><li>- 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.</li><li>- 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.</li></ul>		<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>		

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 3-4	Bürger	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 14.12.2017
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<ul style="list-style-type: none"><li>- Der bewaldete Erdwall bietet für das Wohngebiet Kassebohm einen hervorragenden Lärmschutz/Windschutz aufgrund der teils vorherrschenden Windrichtung aus Westen.</li><li>- Dieser Knick-ähnlich bewaldete Erdwall steht zum Beispiel in Schleswig-Holstein unter Naturschutz!</li><li>- 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.</li></ul>  <ul style="list-style-type: none"><li>- 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.</li><li>- 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.</li><li>- 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-Geschoss + 2-Dachgeschoss bauen.</li><li>- 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.</li><li>- 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</li></ul>		<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>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>Es ist nicht nachvollziehbar, wieso das Wallstück im Norden einen Windschutz vor Westwinden bilden soll. Dazu dient der Lärmschutzwall im Westen.</p> <p>Eine Bebauung „nur im südlichen Teil“ kann nicht nachvollzogen werden.</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> <p>Der vorhandene Baumbestand wird durch entsprechenden Waldersatz ausgeglichen.</p> <p>Eine starke Durchgrünung des Gebietes ist gewährleistet.</p> <p>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.</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. 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><b>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</b></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"><li>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.</li><li>Feuerwehraufstellflächen sind ebenfalls bei der GRZ zu berücksichtigen.</li><li>im Plangebiet sind aufgrund der Höhenunterschiede Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich. Diese sollen nicht auf die zulässige GRZ angerechnet werden.</li></ul> <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).</p> <p>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><b>Die Anregungen werden berücksichtigt.</b></p>		



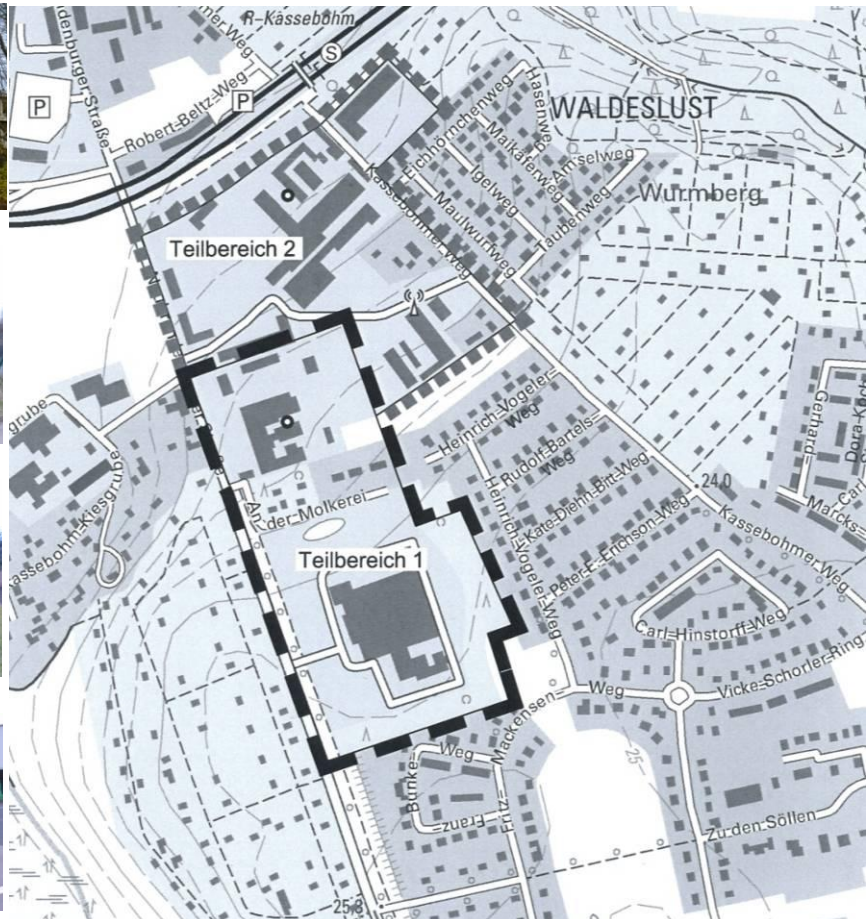
Hanse-und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neu- brandenburger Straße“ – Teilbereich 1	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 9 9-1	Bürger	Postausgang	Schreiben vom	Posteingang 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 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><b>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</b></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 align="center"><b>Bürgerinitiative „Rettet den Grünwall“</b></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><b>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</b></p>		









Übersichtsplan: Auszug aus der topographischen Karte © GeoBasis DE/M-V 2015

**Hanse- und Universitätsstadt Rostock**  
Land Mecklenburg - Vorpommern

# Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“

**- Teilbereich 1 -**

gelegen in Brinkmannsdorf, 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)

## Begründung

## Satzungsbeschluss

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom .....

ausgefertigt am .....

(Siegelabdruck)

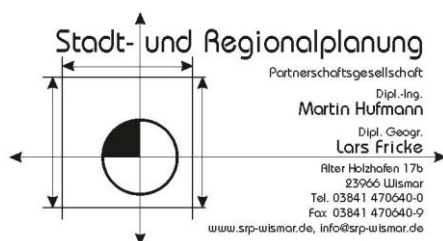
Oberbürgermeister

Arbeitsstand 16.05.2018

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 Neubrandenburger 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 Kassebohmer 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.

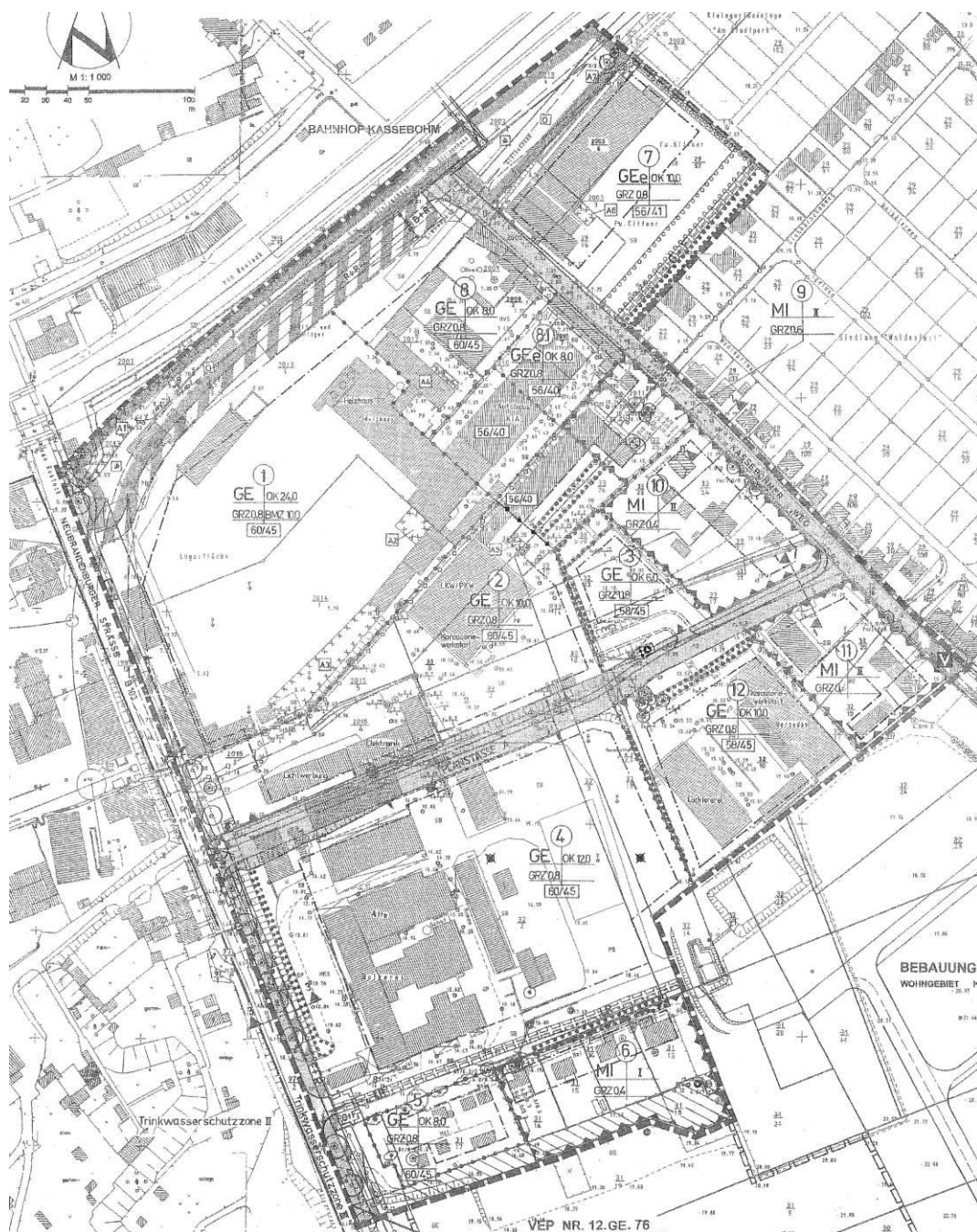


### 1.3 Planverfahren, ergänzende Untersuchungen

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

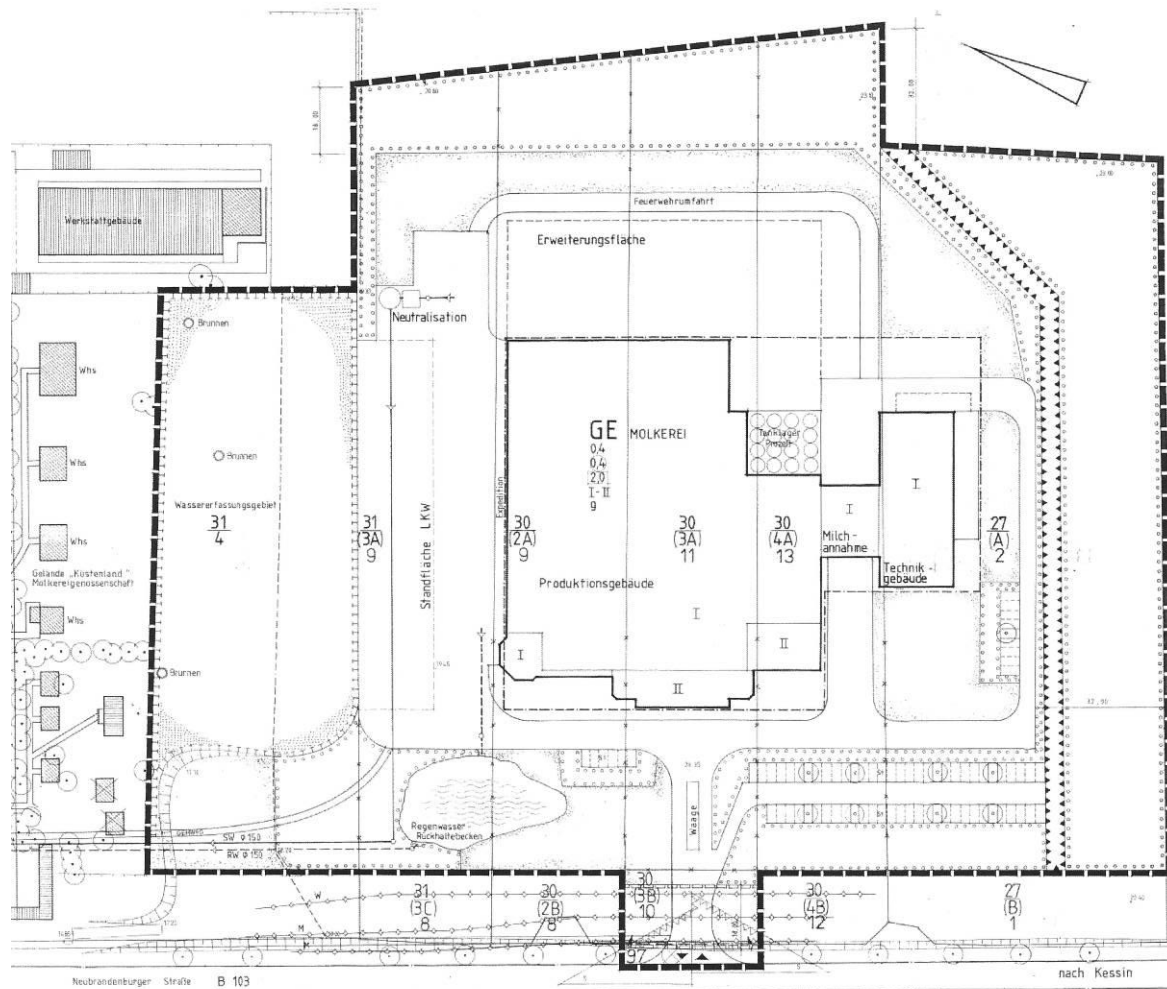
Der Bebauungsplan Nr. 12.GE.68 „Gewerbegebiet Kassebohm“ für den nördlichen Teil des Gewerbegebietes einschließlich der alten Molkerei und der südlich anschließenden vier Wohnhäuser ist seit 2002 rechtskräftig.

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 m<sup>2</sup> 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.

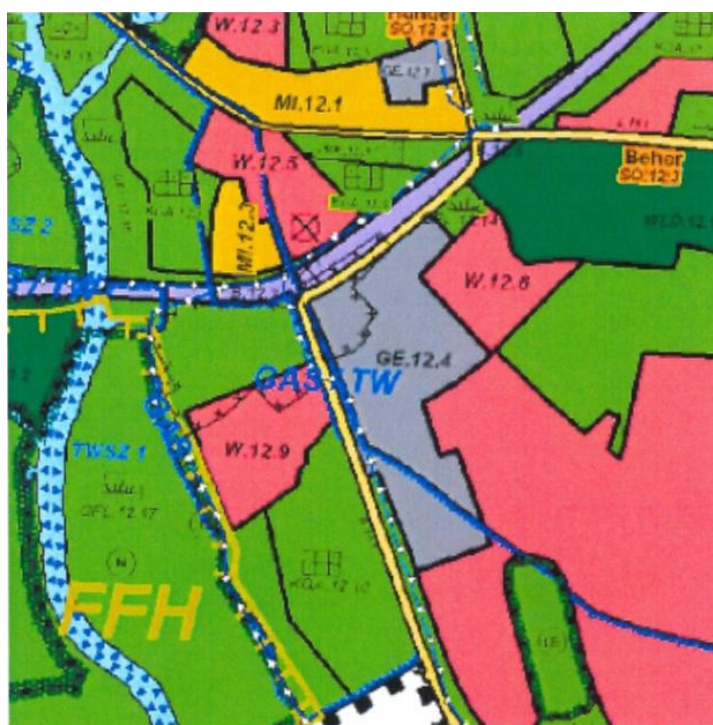
Die Umnutzung einer innerörtlichen Brachfläche entspricht außerdem den raumordnerischen Zielen und den Zielen des Umweltschutzes, bereits bebaute Flächen zu reaktivieren und einer Neubebauung auf "freiem Feld" vorzuziehen.

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. PLANUNGSMATERIALIEN**

### **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 Molkereistandorte 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 m<sup>2</sup> groß sein. Bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen erhöht sich die Mindestgröße der nutzbaren Spielfläche für jede weitere Wohnung um 5 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> für eine Einzelhausbebauung und auf 800 m<sup>2</sup> für eine Doppelhausbebauung (bzw. 400 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup>/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 nachtaktive 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 m<sup>2</sup> (Kita 2,0 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> bzw. bei der Kita größer als 2,0 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Erdoberfläche 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 Kotspuren 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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 Biotope (§ 20 NatSchAG M-V)**

Im Geltungsbereich sind keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope gemäß des Kartenportals Umwelt für Mecklenburg-Vorpommern vorhanden. Im direkten Umfeld zum Geltungsbereich sind keine unter Schutz stehenden Biotope verzeichnet. Bei der Erhebung des aktuellen Biotopbestandes konnten ebenfalls keine geschützten Biotope 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 m<sup>2</sup> ha, davon für den Teilbereich 1 13450 m<sup>2</sup>. Somit ist eine Ersatzaufforstung insgesamt in Höhe von 31679 m<sup>2</sup> zu erbringen, davon 18158 m<sup>2</sup> 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 Trinkwasserschutzgebietes Warnow. Teile der Neubrandenburger Straße überschneiden sich mit der Schutzzone II des Trinkwasserschutzgebietes 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 Trinkwasserschutzbereiches „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 Trinkwasserschutzbereiches „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 beräumte 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 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Der durchwurzelbare Raum muss eine Mindestfläche von 16 m<sup>2</sup> 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./m<sup>2</sup>) 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 Gebrauchsrasen (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 m<sup>2</sup> zugeordnet.



Von der Ersatzaufforstungsmaßnahme (Hinweis H) wird dem Eingriff durch die Allgemeinen Wohngebiete WA1/KITA bis WA5 ein Anteil von 5941 m<sup>2</sup> zugeordnet.  
 Von der Ersatzaufforstungsmaßnahme (Hinweis H) wird dem Eingriff durch die öffentlichen Grünflächen ein Anteil von 323 m<sup>2</sup> 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  $\geq 125$ -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 m <sup>2</sup> Kfä	Minderung in m <sup>2</sup> Kfä	Interner Aus- gleich in m <sup>2</sup> Kfä	Kompensationsbedarf der jeweiligen Nut- zung in m <sup>2</sup> Kfä
WA1/Kita	8346	3099	-	5247
WA2	955	1446	-	-491
WA3	2964	878	-	2086
WA4	5305	1387	-	3918
WA5	8746	10001	-	-1255
<b>Gesamtkompensationsbedarf für die Gebiete WA1 bis WA5</b>				<b>9505</b>

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
<b>Gesamtkompensationsbedarf für Erschließungsanlagen</b>				<b>6088</b>
Spielplatz, öffentlich	1260	768	-	492
Wall, öffentlich	0	27	-	-27
Parkanlage, öffentlich	199	147	-	52
<b>Gesamtkompensationsbedarf für öffentliche Grünflächen</b>				<b>517</b>

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 m<sup>2</sup> 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 Verkehrsgerauschemissionen 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:

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

## 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.

<b>Beschlussvorlage</b>	Datum:	24.05.2018
Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>	fed. Senator/-in:	S 4, Holger Matthäus
	bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Stadtforstamt	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter:		
<b>Fördernde Mitgliedschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zum Europäischen Kommunalwaldbesitzerverband (FECOF)</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
14.06.2018	Finanzausschuss	Vorberatung
27.06.2018	Bürgerschaft	Entscheidung

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beschließt die fördernde Mitgliedschaft zum Europäischen Kommunalwaldbesitzerverband (FECOF).

#### **Beschlussvorschriften:**

§ 22 Abs. 3 Nr. 13 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern,  
 Art. 3 Abs. 5 der Statuten des FECOF

bereits gefasste Beschlüsse:  
 keine

#### **Sachverhalt:**

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist die fünftgrößte Kommunalwaldbesitzerin innerhalb der waldbesitzenden Gemeinden in Deutschland. Als solche ist Rostock von europäischen und nationalen Auswirkungen auf Gemeindewälder in starkem Maße betroffen. Es ist daher von außerordentlicher Bedeutung, über entsprechende Vorhaben frühzeitig Kenntnis zu erlangen, diese in geeigneten Gremien abzustimmen und Einfluss auszuüben. Ferner sollte die Hanse- und Universitätsstadt Rostock auch ihre Erfahrungen und Interessen als Eigentümerin von Wald mit herausragenden Funktionen insbesondere für Umwelt (Naturschutz- und FFH-Gebiete, seltene Arten, Bewirtschaftung nach FSC-Zertifizierungsstandard des Forest Stewardship Council® (FSC®) gemäß Bürgerschaftsbeschluss 1887/71/1999) und Soziales/Kulturelles (intensive touristische Nutzung, Umweltbildung) in die Vertretungen kommunaler Waldeigentümer einbringen. Die FECOF setzt sich für die Belange der Kommunalwälder auf europäischer Ebene ein. Sie sucht den Kontakt zu den europäischen Institutionen, ist auf der Arbeitsebene in den für die Forstwirtschaft relevanten Gremien der EU-Kommission vertreten („Ständiger Forstausschuss“; „Zivile Dialoggruppe Forstwirtschaft und Kork“; „Beratender Ausschuss für die Holzwirtschaftspolitik“) und arbeitet eng mit anderen forstlichen Verbänden

zusammen.

Ihr Ziel ist es,

1. die Zusammenarbeit der in ihr zusammengeschlossenen Organisationen im Verhältnis zur Europäischen Gemeinschaft auf Gebieten zu ermöglichen, die die kommunalen Gebietskörperschaften in ihrem Waldbesitz berühren,
2. auf ein besseres Bewusstsein der Menschen für die ökologische, ökonomische und gesellschaftliche Bedeutung des Körperschaftswaldes hinwirken,
3. den Erfahrungsaustausch über die Bewirtschaftung des Gemeindewaldes und der Verwertung der forstlichen Produkte sowie über die Rechtsetzung der verschiedenen Länder zu fördern.

Mit einer fördernden Mitgliedschaft kann die Hanse- und Universitätsstadt Rostock diese Belange zu geringen Kosten unterstützen und Erfahrungen über ihre beratende Stimme einbringen.

### Finanzielle Auswirkungen:

Teilhaushalt: 82 - Stadtforstamt

Produkt: 55500

Bezeichnung: Stadtforstamt

Haushalts- jahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Auf- wendungen	Ein- zahlungen	Aus- zahlungen
<b>2018</b>	56420010 Mitgliedsbeiträge an Verbände und Vereine		113,00 EUR		
	76420010				113,00 EUR

☐ 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

Roland Methling

### 1 Anlage

Statuten des Europäischen Kommunalwaldbesitzerverbandes



# F.E.C.O.F • Fédération Européenne des Communes Forestières Europäische Vereinigung gemeindlicher Waldbesitzerververtretungen

## Statuten

(einschließlich der Änderungen vom 17. März 2000)

## Statuts

(les modifications du 17 mars 2000 inclus)



### Artikel 1

#### Name und Sitz

(1) Die Europäische Vereinigung gemeindlicher Waldbesitzerververtretungen (FECOF) ist die Grundlage für einen Zusammenschluß der in den europäischen Ländern bestehenden Organisationen, die die Belange des gemeindlichen und sonstigen Körperschaftswaldes vertreten.

(2) Der Sitz der FECOF ist Straßburg, Hôtel du Département, Place du Quartier Blanc.

(3) Es gilt das für den Sitz der FECOF anzuwendende Recht.

### Artikel 2

#### Aufgaben

(1) Die FECOF soll die Zusammenarbeit der in ihr zusammengeschlossenen Organisationen im Verhältnis zur Europäischen Gemeinschaft insbesondere auf folgenden Gebieten, die die kommunalen Gebietskörperschaften in ihrem Waldbesitz und ihrem Eigentum berühren, ermöglichen:

- a) Die Forstpolitik in Europa,
- b) Raumordnung und Gemeindeentwicklung in bezug auf das Forsteigentum der Gemeinden und des sonstigen Körperschaftswaldes,
- c) die wesentlichen Funktionen des Waldes für die Ökologie und die Umwelt,
- d) Wirtschafts-, Handels- und Verkehrsfragen, die sich aus der Bewirtschaftung und aus dem Absatz der Forstprodukte sowie aus der Entwicklung und der Einrichtung von Verarbeitungsindustrien ergeben,
- e) Förderungen des gemeindlichen und sonstigen Körperschaftswaldes durch die Europäische Ge-

### Article 1

#### Dénomination et siège

(1) La Fédération Européenne des Communes Forestières (FECOF) est le fondement d'un rapprochement des organisations existantes dans les pays européens, qui représentent les collectivités locales propriétaires de forêts.

(2) Le siège de la FECOF est à Strasbourg, Hôtel du Département, Place du Quartier Blanc.

(3) Le droit applicable à la FECOF est le droit du lieu du siège.

### Article 2

#### Les missions

(1) La FECOF doit favoriser la collaboration de ses organisations adhérentes, dans le cadre de la Communauté Européenne, en particulier dans les domaines ci-dessous, concernant les collectivités locales dans leurs propriétés forestières et leur patrimoine.

- a) la politique forestière en Europe,
- b) l'aménagement du territoire et le développement communal dans le cadre de la propriété forestière des collectivités locales,
- c) les fonctions essentielles de la forêt en matière d'écologie et d'environnement,
- d) les questions économiques, commerciales et de transport concernant la vente et la commercialisation des produits forestiers, tout comme le développement et l'aménagement des industries de transformation en découlant,
- e) les aides publiques de la Communauté Européenne en faveur des forêts des collectivités



meinschaft,

- f) Probleme der neuartigen Waldschäden und des Waldschutzes.

(2) Die FECOF soll auf eine Verbesserung des Bewußtseins der Menschen hinsichtlich der ökologischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Bedeutung des gemeindlichen und sonstigen Körperschaftswaldes hinwirken.

(3) Die FECOF soll den Erfahrungsaustausch in den Bereichen der Bewirtschaftung des Gemeindewaldes einschließlich der Verwertung der forstlichen Produkte sowie der Rechtsetzung der verschiedenen Länder fördern.

(4) Die FECOF wirkt bei der Erfüllung ihrer Aufgaben mit den hierfür geeigneten Mitteln auf das Europäische Parlament, den Ministerrat und weitere europäische Behörden sowie die Öffentlichkeit ein. Sie strebt gute Beziehungen mit den Vertretungen des privaten und staatlichen Waldbesitzes an.

(5) Die FECOF vertritt keine parteipolitischen Belange.

## Artikel 3

### Mitgliedschaft

(1) Mitglieder der FECOF sind die Vertretungen des Körperschaftswaldes.

(2) In der Regel wird jeder Staat durch ein Mitglied repräsentiert. Unter Berücksichtigung nationaler Besonderheiten sind jedoch Ausnahmen möglich. Die jeweiligen Mitglieder gleicher Nationalität regeln dann ihre Rechte und Pflichten im Innenverhältnis

(3) Die Gründungsmitglieder der FECOF sind:

- für Frankreich: La Fédération Nationale des Communes Forestières de France,
- für Deutschland: die Bundesvereinigung der Kommunalen Spitzenverbände der Bundesrepublik Deutschland, Deutscher Städtetag, Deutscher Landkreistag und Deutscher Städte- und Gemeindebund; zur Wahrnehmung der Mitgliedschaftsrechte der Bundesvereinigung entsendet der Gemeinsame Forstausschuß der Bundesvereinigung der Kommunalen Spitzenverbände die erforderliche Zahl der Delegierten gemäß Artikel 5.

(4) Die Aufnahme weiterer Mitglieder erfolgt durch einstimmigen Beschluß des Präsidiums, andernfalls durch Mehrheitsentscheidung von zwei Dritteln der Delegierten der Generalversammlung.

(5) Als außerordentliche Mitglieder können der FECOF natürliche oder juristische Personen angehören. Diese Mitglieder sind

- aktive Förderer, wenn sie einen Beitrag zahlen,

locales,

- f) les problèmes des dégâts nouveaux en forêt et de la protection de la forêt.

(2) La FECOF doit contribuer à la prise de conscience du public vis-à-vis du rôle écologique, économique et social de la forêt des collectivités locales.

(3) La FECOF doit encourager l'échange d'expériences dans les domaines de la gestion de la forêt communale, y compris l'exploitation des produits forestiers ainsi que la législation propre aux différents pays.

(4) Pour la réalisation de ses objectifs, la FECOF agit avec les moyens définis ici, vis-à-vis du Parlement Européen, du Conseil des Ministres et des autres organismes européens, ainsi que du public. Elle entend développer ses bonnes relations avec les représentants de la forêt privée et de la forêt domaniale.

(5) La FECOF ne représente les intérêts d'aucun parti politique.

## Article 3

### Membres

(1) Sont membres de la FECOF les associations représentatives de collectivités locales propriétaires de forêts.

(2) En règle générale, chaque Etat est représenté par un membre. En considération de particularités nationales, des exceptions sont cependant possibles. Les membres de même nationalité règlent leurs droits et devoirs dans la liaison intérieure

(3) Sont membres fondateurs de la FECOF:

- pour la France: la Fédération Nationale des Communes Forestières de France,
- pour la République Fédérale d'Allemagne: die Bundesvereinigung der Kommunalen Spitzenverbände der Bundesrepublik Deutschland, Deutscher Städtetag, Deutscher Landkreistag und Deutscher Städte- und Gemeindebund; pour exercer ses droits de membre, le Comité Général forestier de l'union fédérale des associations communales nomme ses délégués, conformément aux dispositions de l'article 5.

(4) L'admission de nouveaux membres est soumise à un accord unanime du Bureau, sinon à une décision, à la majorité des 2/3 des délégués à l'assemblée générale.

(5) Peuvent être membres associés de la FECOF des personnes physiques ou morales. Ces membres sont dits;

- associés actifs lorsqu'ils acquittent une cotisa-

- Beobachter im gegenteiligen Fall.

Die Bestellung der Förderer regelt jedes Mitglied für sich. Kandidaturen von Staaten, die nicht durch ein Mitglied der FECOF vertreten sind, werden vom Präsidium geprüft, das über ihre Zulassung entscheidet.

(6) Der Austritt eines Mitglieds aus der FECOF bedarf einer schriftlichen Mitteilung, die zehn Monate vor Ablauf eines Kalenderjahres bei der Geschäftsstelle der FECOF eingegangen sein muß. Ein Mitglied kann auf einstimmigen Beschluß des Präsidiums oder durch Beschluß der Generalversammlung mit einer Mehrheit von 2/3 zum Ende eines Kalenderjahres aus der FECOF ausgeschlossen werden, wenn die Voraussetzungen einer Mitgliedschaft nicht mehr bestehen oder das Mitglied den in diesem Statut festgelegten Zielen zuwiderhandelt oder wenn sein nationales Vertretungsrecht in Zweifel steht. Die finanziellen Verpflichtungen eines ausscheidenden Mitglieds gemäß Satz 1 bleiben für das folgende Kalenderjahr in Höhe der im Haushaltsplan festgelegten Mitgliedsbeiträge bestehen.

## Artikel 4

### Präsidium

(1) Die FECOF wird von einem Präsidium geführt, das für fünf Jahre von der Generalversammlung gewählt wird.

(2) Die Mitglieder des Präsidiums können wiedergewählt werden.

## Artikel 5

### Generalversammlung

(1) Die Mitglieder werden in der Generalversammlung durch Delegierte und, im Fall ihrer Verhinderung, durch ihre Stellvertreter vertreten. Jedes Mitglied bestimmt die Anzahl seiner Delegierten im Rahmen seiner Gesamtstimmenzahl, bestellt diese und ihre Vertreter und kann sie jederzeit ersetzen, indem es den Präsidenten der FECOF schriftlich unterrichtet.

(2) Jedes Mitglied verfügt über mindestens eine Stimme. Die Anzahl der Stimmen errechnet sich anhand der Körperschaftswaldfläche des vertretenen Staates und nach folgender Tabelle:

von	1	bis	200.000 ha:	1 Stimme
von	200.000	bis	400.000 ha:	2 Stimmen
von	400.000	bis	600.000 ha:	3 Stimmen
von	600.000	bis	800.000 ha:	4 Stimmen
von	800.000	bis	1.000.000 ha:	5 Stimmen
von	1.000.000	bis	1.200.000 ha:	6 Stimmen
von	1.200.000	bis	1.400.000 ha:	7 Stimmen
von	1.400.000	bis	1.600.000 ha:	8 Stimmen
von	1.600.000	bis	1.800.000 ha:	9 Stimmen

tion,

- observateurs dans le cas contraire.

L'admission des membres associés est laissée à l'appréciation de chaque membre pour ce qui le concerne. Les candidatures émanant d'Etats qui ne sont pas représentés par un membre de la FECOF sont examinées par le Bureau qui décide de leur recevabilité.

(6) Le retrait d'un des membres de la FECOF doit se faire par une communication écrite, qui doit être transmise au secrétariat dix mois au moins avant la fin de l'année-civile. Un membre peut, après décision unanime du Bureau ou décision à la majorité des 2/3 de l'assemblée générale des délégués, être exclu à la fin de l'année civile s'il ne remplit plus les conditions d'appartenance, ou s'il agit à l'encontre des buts définis par les statuts de la FECOF, ou si sa représentativité nationale se trouve mise en cause. Les obligations financières d'un membre démissionnaire, dans les conditions prévues à la première phase du présent alinéa, restent en vigueur pour l'année civile à venir à hauteur du budget adopté par l'assemblée des délégués.

## Article 4

### Bureau

(1) La FECOF est dirigée par un Bureau élu pour cinq ans par l'assemblée générale.

(2) Les membres du Bureau sont rééligibles.

## Article 5

### Assemblée Générale

(1) Les membres sont représentés à l'assemblée générale par des délégués et, en cas d'empêchement, par les suppléants de ceux-ci. Chaque membre fixe le nombre de ses délégués dans la limite du nombre de ses voix, les désigne ainsi que leurs suppléants et peut les remplacer à tout moment, à charge d'en informer par écrit le président de la FECOF.

(2) Chaque membre dispose d'au moins une voix. Le nombre de voix s'établit en fonction de la surface de forêt des collectivités représentée et selon le barème suivant:

de	1	à	200.000 ha:	1 voix
de	200.000	à	400.000 ha:	2 voix
de	400.000	à	600.000 ha:	3 voix
de	600.000	à	800.000 ha:	4 voix
de	800.000	à	1.000.000 ha:	5 voix
de	1.000.000	à	1.200.000 ha:	6 voix
de	1.200.000	à	1.400.000 ha:	7 voix
de	1.400.000	à	1.600.000 ha:	8 voix
de	1.600.000	à	1.800.000 ha:	9 voix

oberhalb von 1.800.000 ha: 10 Stimmen

(3) Die außerordentlichen Mitglieder (Förderer) haben beratende Stimme. Die Stimmenzahl richtet sich nach Artikel 5 (2). Wenn ein beratendes Mitglied nicht Waldeigentümer ist, wird seine Stimmenzahl durch das Präsidium festgesetzt.

Die Bestellung der Vertreter des außerordentlichen Mitglieds (Förderer) regelt jedes Mitglied für sich im Rahmen der Stimmenzahl. In Abwesenheit des außerordentlichen Mitglieds regelt dies das Präsidium.

(4) Die Delegierten der Mitglieder, deren Staaten nicht der Europäischen Union angehören, haben kein Stimmrecht in Abstimmungen, die speziell Angelegenheiten der Europäischen Union betreffen.

(5) Zu einer Generalversammlung ist mindestens einmal im Jahr mit einer Frist von mindestens vier Wochen unter Bekanntgabe der Tagesordnung vom Präsidenten und im Verhinderungsfall von seinem Stellvertreter schriftlich einzuberufen. Sie kann jederzeit auf Antrag eines Viertels der Mitglieder unter Angabe der Beratungsgegenstände einberufen werden.

(6) Die Generalversammlung ist bei Anwesenheit von mehr als einem Viertel der anwesenden und vertretenen Stimmen der Delegierten beschlußfähig. Beschlüsse werden mit Ausnahme der Änderung der Statuten und der Auflösung der FECOF mit einfacher Mehrheit gefaßt. Bei Stimmgleichheit ist der Antrag abgelehnt.

(7) Die Generalversammlung behandelt insbesondere folgende Angelegenheiten:

1. Grundsatzfragen,
2. die vom Präsidium gebilligten Jahresberichte des Präsidenten und des Präsidialsekretärs,
3. Wahl des Präsidenten und der weiteren Mitglieder des Präsidiums,
4. Festsetzung des vom Präsidium vorbereiteten Haushaltsplans einschließlich des Stellenplans und der Höhe der Beiträge der Mitglieder,
5. Bestimmung von zwei Rechnungsprüfern oder einer Prüfungsstelle,
6. Entlastung des Präsidiums,
7. Beschlußfassung über Satzungsänderungen und über die Auflösung der FECOF,
8. vor jeder alle drei Jahre stattfindenden Präsidiumswahl die Festlegung des Mitglieds, welches die Präsidentschaft ausüben soll.

## Artikel 6

### Zusammensetzung und Aufgaben des Präsidiums

(1) Das Präsidium besteht aus dem Präsidenten, einem ersten und einem zweiten Vizepräsidenten sowie weiteren Vizepräsidenten, dem Schatzmeister, dem Generalsekretär und weiteren Mitgliedern. Die Zahl der weiteren Vizepräsidenten und der weiteren Mitglieder wird von der

au-delà de 1.800.000 ha: 10 voix

(3) Les membres associés actifs ont voix consultative, leur nombre de voix étant déterminé comme il est dit ci-dessus en 5 (2). Si un membre associé actif n'est pas propriétaire de forêt, son nombre de voix est fixé par le Bureau.

Chaque membre fait son affaire de la désignation des délégués de ses membres associés actifs, dans la limite du nombre des voix représentées. En l'absence de membre, c'est le Bureau qui statue.

(4) Les délégués des membres appartenant à des Etats ne faisant pas partie de la Union Européenne n'ont pas voix délibérative dans les débats concernant spécifiquement les actions de l'Union.

(5) Une assemblée générale est convoquée au moins une fois par an par le Président, ou son représentant en cas d'empêchement, avec un délai d'au moins quatre semaines et la communication de l'ordre du jour. Elle peut être convoquée à tout moment à la demande d'un quart, des délégués, comportant l'indication des sujets à examiner.

(6) L'assemblée générale peut statuer en présence de plus d'un quart des délégués présents ou représentés. Les décisions sont prises, excepté celles concernant le changement des statuts et la dissolution de la FECOF, à la majorité simple. En cas d'égalité des voix, la proposition soumise est rejetée.

(7) L'assemblée générale délibère de droit sur les questions suivantes:

1. Orientations de politique générale,
2. Rapports d'activité annuels du président et du secrétaire général, approuvés par le Bureau,
3. Election du président et des membres du Bureau,
4. Adoption du budget préparé par le Bureau, comprenant notamment l'organigramme et le montant des cotisations des membres,
5. Désignation de deux commissaires aux comptes ou d'un cabinet d'expert comptable,
6. Délivrance du quitus au Bureau,
7. Modification des statuts et dissolution de la FECOF,
8. Désignation, avant chaque renouvellement triennal du Bureau, du membre qui assurera la présidence.

## Article 6

### Composition et attributions du Bureau

(1) Le Bureau est composé d'un président, d'un premier vice-président, d'un second vice-président et d'autres vice-présidents, d'un trésorier, d'un secrétaire général et d'autres membres. Le nombre de ceux-ci est fixé, au début de chaque man-

Generalversammlung jeweils zu Beginn jeder Wahlperiode festgelegt.

(2) Die Mitglieder des Präsidiums werden getrennt, beginnend beim Präsidenten, aus der Mitte der Delegierten und ihrer Stellvertreter in geheimer Wahl gewählt.

(3) Das Präsidium tritt mindestens zweimal im Jahr zu einer Sitzung zusammen. Die Einberufung erfolgt durch den Präsidenten, der die Tagesordnung aufstellt. Die Einladungen sind spätestens vier Wochen vor der Sitzung zu versenden. Auf Verlangen von mindestens einem Drittel der Mitglieder des Präsidiums ist unverzüglich eine Sitzung einzuberufen.

(4) Das Präsidium ist bei Anwesenheit von mindestens der Hälfte der Präsidialmitglieder beschlußfähig. Beschlüsse werden, soweit in diesen Statuten keine anderen Regelungen getroffen sind, mit einfacher Mehrheit gefaßt. In dringenden Fällen können Beschlüsse auf schriftlichem Wege mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der Mitglieder des Präsidiums gemäß Absatz 1 gefaßt werden.

(5) Dem Präsidium obliegen folgende Aufgaben:

1. Festsetzung von Zeit, Ort und Tagesordnung und Vorbereitung der Generalversammlung einschließlich der anstehenden Beschlüsse,
2. Vollzug der Beschlüsse der Generalversammlung, soweit sie nicht dem Präsidenten in der Satzung zugewiesen sind,
3. Entscheidung anstelle der Generalversammlung in unbedingt dringenden Fällen; die Mitglieder sind hiervon unverzüglich zu unterrichten,
4. Einstellung und Entlassung von Personal

(6) Bei Fragen, die über forstliche Interessen hinausgehen, arbeitet das Präsidium der FECOF mit dem befugten europäischen Gremium zusammen, das die kommunalen Interessen vertritt.

## Artikel 7

### Der Präsident

(1) Der Präsident vertritt die FECOF nach außen.

(2) Der Präsident leitet die FECOF nach Maßgabe der Beschlüsse der Generalversammlung und des Präsidiums.

(3) Der Präsident beruft die Generalversammlung und das Präsidium ein; er leitet diese Sitzungen.

(4) Der Präsident wird im Falle seiner Verhinderung vom ersten Vizepräsidenten und bei dessen Verhinderung vom zweiten Vizepräsidenten vertreten.

(5) Für die Ausübung des Präsidentenamtes ist ein Wechsel zwischen den Mitgliedern bei jeder Neuwahl des Präsidiums im 5-Jahres-Rhythmus die Regel.

dat, par l'assemblée générale.

(2) Les membres du Bureau sont élus individuellement parmi les délégués et leurs suppléants, par scrutin secret, en débutant par le président.

(3) Le Bureau se réunit au moins deux fois par an. La convocation est faite par le président qui prépare l'ordre du jour. Les invitations doivent être envoyées au moins quatre semaines avant la date de la réunion. A la demande d'un tiers au moins des membres du Bureau, celui-ci peut être convoqué à tout moment.

(4) Le Bureau peut statuer en présence d'au moins la moitié de ses membres. Les décisions, sous réserve qu'il n'y ait pas de dispositions contraires dans les statuts, sont prises à la majorité simple. En cas d'urgence, les décisions peuvent être prises après consultation écrite des membres à la majorité d'au moins deux tiers de ceux-ci.

(5) Le Bureau a compétence pour:

1. Fixer le lieu, la date, l'ordre du jour de l'assemblée générale et pour la préparer, y compris les décisions à prendre,
2. exécuter les décisions de l'assemblée générale, sauf si les statuts prévoient qu'elles relèvent de l'autorité du président,
3. décider, en lieu et place de l'assemblée générale, en cas d'urgence absolue. Les membres doivent en être informés immédiatement,
4. Recrutement et licenciement de personnel.

(6) Pour les questions qui dépassent le cadre forestier, le Bureau de la FECOF collabore avec l'organisation européenne représentative, qui défend les intérêts des communes.

## Article 7

### Le Président

(1) Le président représente la FECOF.

(2) Le président dirige la FECOF en tenant compte des décisions de l'assemblée générale et du Bureau.

(3) Le président convoque l'assemblée générale et le Bureau; il préside les débats.

(4) En cas d'empêchement, le président est remplacé par le premier vice-président et, en cas d'empêchement de celui-ci, par le second vice-président.

(5) En ce qui concerne l'exercice de la présidence, l'alternance entre membres est de règle à chaque renouvellement du Bureau tous les cinq ans.

## Artikel 8

### Geschäftsstelle

(1) Die FECOF unterhält eine Geschäftsstelle, die ihren Sitz beim jeweiligen Generalsekretär hat. Die Geschäftsstelle wird von diesem eigenverantwortlich geleitet. Weitere Mitarbeiter können aufgrund des Haushaltsplanes auf Beschluß des Präsidiums eingestellt und entlassen werden.

(2) Die Geschäftsstelle unterliegt der Aufsicht des Präsidenten

(3) Die Geschäftsstelle hat insbesondere

1. die laufenden Büroarbeiten zu erledigen
2. den Präsidenten und das Präsidium bei der Vorbereitung der Sitzung des Präsidiums und der Generalversammlung und beim Vollzug der von diesen Organen gefaßten Beschlüsse zu unterstützen,
3. die interne und externe Öffentlichkeitsarbeit wahrzunehmen.

## Artikel 9

### Finanzwesen der FECOF

(1) Die für die Wahrnehmung der Aufgaben der FECOF, insbesondere die Vorhaltung einer Geschäftsstelle erforderlichen Mittel werden durch von den Mitgliedern zu zahlende Beiträge aufgebracht. Die Höhe der Beiträge wird im Haushaltsplan in EURO festgelegt. Sie ist abhängig von der Zahl der Delegierten. Die Beiträge der Mitglieder und außerordentlichen Mitglieder (Förderer) werden anhand der Zahl ihrer Stimmen errechnet, wobei der Grundbeitrag pro Stimme für die außerordentlichen Mitglieder auf die Hälfte reduziert wird.

(2) Die finanziellen Angelegenheiten der FECOF werden vom Schatzmeister eigenverantwortlich verwaltet. Dazu gehören insbesondere:

1. die Entwürfe eines Haushaltsplans rechtzeitig zu erstellen,
2. die Kassengeschäfte zu führen

(3) Die Finanzverwaltung unterliegt der Aufsicht des Präsidenten. Das Haushaltskassen- und Rechnungswesen sowie die Verwendung der Mittel werden in der Dienstanweisung geregelt.

## Artikel 10

### Satzungsänderungen und Auflösung der FECOF

(1) Änderungen der Satzung bedürfen einer Mehrheit von drei Viertel der Delegierten der Generalversammlung.

(2) Für die Auflösung der FECOF ist eine Mehrheit von

## Article 8

### Secrétariat permanent

(1) La FECOF a un secrétariat permanent dont le siège se trouve auprès de chacun des secrétaires généraux. Ces derniers dirigent en toute responsabilité leur établissement. D'autres collaborateurs peuvent être embauchés ou licenciés par décision du Bureau, conformément aux dispositions inscrites dans le budget.

(2) L'établissement est contrôlé par le Président."

(3) Le secrétariat doit, en particulier:

1. Assurer les tâches de secrétariat courantes,
2. aider le président et le Bureau à préparer les assemblées générales, les réunions ainsi qu'à l'exécution des décisions prises par celles-ci
3. assurer les tâches de communication aussi bien à l'extérieur qu'à l'intérieur de l'association.

## Article 9

### Le financement de la FECOF

(1) Pour la réalisation des objectifs de la FECOF, en particulier pour les besoins du secrétariat, des cotisations sont versées par les membres. Le montant des cotisations, calculé en EUROS, est fixé dans le budget annuel. Les cotisations des membres et des membres associés actifs sont calculées en proportion du nombre de leurs voix, la cotisation de base (1 voix) étant réduite de moitié pour les membres associés actifs.

(2) Le trésorier gère en toute responsabilité les affaires financières de la FECOF. En font notamment partie :

1. l'élaboration dans les délais de projets relatifs à un budget prévisionnel
2. la gestion de la caisse

(3) La gestion des finances est contrôlée par le Président. Le budget, la comptabilité ainsi que l'utilisation des fonds sont réglés dans les instructions de service.

## Article 10

### Modification des statuts et dissolution de la FECOF

(1) Pour modifier les statuts de la FECOF, une majorité des trois quarts des délégués de l'assemblée générale est nécessaire.

(2) Une majorité des trois quarts des délégués est



drei Viertel der Delegierten erforderlich.

(3) Das zum Zeitpunkt der Auflösung vorhandene Vermögen der FECOF ist den ordentlichen Mitgliedern nach dem Verhältnis ihrer in der Vergangenheit gezahlten Beiträge auszuhändigen

## Artikel 11

### Geschäftsordnung

Eine von der Generalversammlung beschlossene Geschäftsordnung regelt die Einzelheiten des Geschäftsbetriebs der FECOF, soweit die Satzung keine Regelungen enthält.

## Artikel 12

### Geschäftsjahr

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

## Artikel 13

### Inkrafttreten

Die vorliegenden Statuten ersetzen die seit 16. November 1990 gültige Fassung mit Wirkung vom 17.03. 2000

nécessaire pour dissoudre la FECOF.

(3) En cas de dissolution, les avoirs de la FECOF sont répartis entre les membres, au prorata de leurs apports depuis leur adhésion.

## Article 11

### Règlement intérieur

Un règlement intérieur, adopté par l'assemblée générale, fixe les modalités de fonctionnement de la FECOF non prévues par les présents statuts.

## Article 12

### Année d'activité de référence

L'année d'activité de référence est l'année civile.

## Article 13

### Entrée en vigueur

Les présents statuts remplacent le texte en vigueur depuis le 16 novembre 1990 et prend effet à compter du 17 mars 2000

<b>Informationsvorlage</b>	Datum: 30.04.2018
Federführendes Amt: Amt für Umweltschutz	fed. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus
Beteiligte Ämter:	bet. Senator/-in:
	bet. Senator/-in:
<b>Konzeption Ordnung und Sauberkeit in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2018/2019</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
	Zuständigkeit
07.06.2018	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung
	Vorberatung
27.06.2018	Bürgerschaft
	Kenntnisnahme

### Sachverhalt:

Die Konzeption Ordnung und Sauberkeit wird durch das Amt für Umweltschutz erarbeitet und mit weiteren beteiligten Organisationseinheiten sowie der Stadtentsorgung Rostock GmbH umgesetzt.

Die vorliegende Konzeption wurde am 19.04.2018 mit den Beteiligten beraten.

Schwerpunkte der Konzeption sind:

- die Nutzung öffentlichen Verkehrsraumes zum Abstellen von Abfallbehältern,
- der Vollzug der Abfallsatzung,
- Bewirtschaftung der Abfallkörbe im öffentlichen Raum,
- die Durchsetzung der Straßenreinigungssatzung,
- die Wildwuchsbeseitigung auf öffentlichen Verkehrsflächen,
- die Sauberhaltung von öffentlichen Grünflächen,
- Ordnung und Sauberkeit im Stadthafen,
- die Aktivitäten des Eigenbetriebes Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde im Ostseebad Warnemünde,

- die öffentlichen Toilettenanlagen,
- der Allgemeine Ordnungsdienst,
- die begleitende Öffentlichkeitsarbeit,

in Vertretung

Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski  
Senator für Finanzen, Verwaltung und Ordnung und  
1. Stellvertreter des Oberbürgermeisters

**Anlagen:**

Konzeption Ordnung und Sauberkeit  
Vorschlag Systemwechsel der Abfallbehälter in der Innenstadt



Hanse- und Universitätsstadt  
**ROSTOCK**

## **Konzeption**

# **Ordnung und Sauberkeit in der Hansestadt Rostock**

**2018/2019**

### Inhaltsverzeichnis

0. Einleitung
1. Abfallbehälterstellplätze
2. Vollzug der Abfallsatzung
3. Bewirtschaftung der Abfallkörbe im öffentlichen Raum
4. Durchsetzung der Straßenreinigungssatzung
5. Wildwuchs auf öffentlichen Verkehrsflächen
6. Öffentliche Grünflächen
7. Stadthafen
8. Eigenbetrieb Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde
9. Öffentliche Toiletten
10. Allgemeiner Ordnungsdienst
11. Öffentlichkeitsarbeit und Kontaktadressen
12. Zusammenfassung

Auf der Grundlage der Informationsvorlage für die Dienstberatung des Oberbürgermeisters am 27. März 2006 legt die Konzeption weiterführende Maßnahmen zur Verbesserung von Ordnung und Sauberkeit im Stadtgebiet fest, die durch ämterübergreifende Aktivitäten umzusetzen sind. Unter Leitung des Amtes für Umweltschutz werden mit Beteiligung des Stadtamtes, des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, des Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamtes, des Amtes für Verkehrsanlagen, des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, des Hafen- und Seemannsamtes, des Eigenbetriebes Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde, der Presse- und Informationsstelle sowie der Stadtentsorgung Rostock GmbH, die Umsetzung der Konzeption analysiert und Vorschläge zur Abarbeitung beraten.

Die Konzeption Stand 2017 wurde der Bürgerschaft am 14.06.2017 als Informationsvorlage zur Kenntnis gegeben.

Da in der Öffentlichkeit und in der politischen Diskussion das Thema Ordnung und Sauberkeit weiterhin ein großes Interesse findet, ist eine komplexe und umfassende Betrachtungsweise weiterhin notwendig. Eine enge und abgestimmte Zusammenarbeit aller mit der Problematik befassten Ämter ist demnach erforderlich.

Aus diesem Grund werden der City Kreis und die Großmarkt GmbH mit in die Arbeit der Arbeitsgruppe einbezogen.

Die in der Konzeption aufgeführten Maßnahmen sind wesentlich bei der Durchsetzung von Ordnung und Sauberkeit in der HRO und tragen damit erheblich zur Verbesserung des Stadtbildes bei.

Die Konzeption konzentriert sich dabei auf folgende Schwerpunkte:

### **1. Abfallbehälterstellplätze**

1.1. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken, auf denen überlassungspflichtige Abfälle anfallen, sind nach § 19 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz verpflichtet, das Aufstellen zur Erfassung notwendiger Behältnisse zu dulden. Das schließt die Behälter für alle erforderlichen Abfallarten wie Haus- und Geschäftsmüll, Bioabfälle, Leichtverpackungen und Papier ein. Für die Herrichtung der Abfallbehälterstellplätze im Rahmen des Anschlusszwanges an die öffentliche Abfallentsorgung zeichnet der Grundstückseigentümer verantwortlich (§ 14 Abs. 2 Abfallsatzung).

1.2. Zur Durchsetzung der Forderungen aus § 14 Abs. 5 Abfallsatzung arbeiten das Stadtamt, das Bauamt, das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, das Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt, das Amt für Verkehrsanlagen, das Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege sowie das Amt für Umweltschutz zusammen. Bei Gebäuden, die unter Denkmalsschutz stehen, ist das Amt für Kultur- und Denkmalpflege einzubeziehen. Mit Bezug auf den konkreten Sachverhalt unterstützen die beteiligten Ämter die Zielstellung, dass die Abfallbehälter aller Systeme auf das Grundstück zurückgestellt werden. Das Amt für Umweltschutz sichert die Information über die Gebührenpflichtigen der Abfallbehälter bei Anforderung der jeweils Flächen verwaltenden Ämter ab.



1.3. Anträge auf eine Sondernutzungsgenehmigung für Abfallbehälter werden durch das Stadtamt entsprechend § 6 Abs. 1 Sondernutzungssatzung bearbeitet. Dabei gilt der Grundsatz, dass möglichst keine Sondernutzungen für Abfallbehälter im öffentlichen Verkehrsraum erteilt werden sollten.

Durch den Eigentümer sind deshalb folgende Möglichkeiten zu prüfen:

- die Unterbringung auf eigenem Grundstück,
- die Mitnutzung fremder Grundstücke,
- der Einbau von Unterflurbehältern,
- Umstellung der Entsorgung auf amtliche Abfallsäcke per Antrag an das Amt für Umweltschutz.

Das Stadtamt, das Amt für Umweltschutz und das Amt für Verkehrsanlagen unterstützen dabei vor Ort beratend.

Erst wenn keiner der o. g. Punkte greift, kann eine Sondernutzung unter Beachtung der Mindestrest-Gehwegbreite von 1,20 m erteilt werden.

Eine einmalig befristete Sondernutzungserlaubnis soll den Grundstückseigentümern Zeit zur Lösung des Stellplatzproblems geben.

Erteilte Sondernutzungsgenehmigungen für das Aufstellen von Abfallbehältern erhält das Amt für Umweltschutz zur Kenntnis.

1.4. Anträge auf Nutzung städtischer Flächen durch Abfallbehälter nehmen die Flächen verwaltenden Ämter entgegen. Bei Vorortterminen sind, entsprechend der örtlichen Gegebenheiten, weitere Ämter einzubeziehen.

Auf der Grundlage der Anträge der Grundstückseigentümer zur Umsetzung der u. g. Alternativen erfolgen durch folgende Ämter Einzelfallprüfungen, in eigener Zuständigkeit:

Amt für Umweltschutz:

- Ermittlung des tatsächlichen Behältervolumenbedarfes
- Umstellung auf verändertes Entsorgungssystem (z. B. Entsorgung über amtlichen Abfallsack, bei Gewerbe von Behälter- auf Bündelsammlung)
- Hinweise zu technischen Lösungsvarianten (z. B. Unterflur, Umhausungen)

Bauamt:

- Umsetzung der Anforderungen des § 45 der Landesbauordnung LBauO M-V zur vorübergehenden Aufbewahrung fester Abfallstoffe in Gebäuden  
Nach § 45 LBauO M-V werden nur Anforderungen an Räume im Gebäude für die Aufbewahrung fester Abfallstoffe gestellt. Die sogenannte "Einzelfallprüfung" findet nur im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens statt und das in Abhängigkeit des festgelegten Prüfprogramms gemäß LBauO M-V. Für die Umsetzung der v. g. bauordnungsrechtlichen Belange ist unabhängig von der Art des Genehmigungsverfahrens bzw. einer Genehmigungsfreistellung oder Verfahrensfreiheit immer der Bauherr verantwortlich. Die Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit entbindet ihn nicht von dieser Verpflichtung (§ 59 Abs. 3 LBauO M-V).

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft:

- Stadtgestalterische Aspekte

Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt:

- Anpachten, Anmieten oder Ankauf von fiskalischen Flächen zum Abstellen von Abfallbehältern
- Umsetzung der Grundsatzregelung des Amtes 62 auf der Grundlage des Bürgerschaftsbeschlusses 0419/05-BV zur Vorgartennutzung

Amt für Verkehrsanlagen:

- Antragsbearbeitung zur Gestattung des Einbaus von Unterflursystemen bzw. Umhausungen

Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege:

- Ankauf von Teilen aus öffentlichen Grünflächen (Erwerb erfolgt Einzelfallbezogen gem. GA zum Umgang mit Liegenschaften der HRO vom 27.07.2011)

Amt für Kultur, Denkmalpflege und Museen:

- Denkmalpflegerische Belange.

Bei Bedarf sind Einzelfälle gesondert durch die Arbeitsgruppe unter Einbeziehung der Senatoren für Finanzen, Verwaltung und Ordnung sowie für Bau und Umwelt zu beraten.

1.5. Bei Stellungnahmen des Amtes für Umweltschutz, Abteilung Abfallwirtschaft, für Bauanträge, B-Pläne, Rahmenpläne und ähnliche Vorgänge wird insbesondere auf die Umsetzung und Beachtung der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sowie die Sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen (BGI 5104) im Planverfahren hingewiesen, um ein Befahren von Stichstraßen und Wendeanlagen durch Müll- und Straßenreinigungsfahrzeuge zu ermöglichen.

1.6. Im Rahmen der präventiven Gefahrenabwehr können in bestimmten Straßen der HRO zum Jahreswechsel oder bei Stadtteilsten und bei ausgewählten Fußballspielen im Ostseestadion oder anderen Sicherheitslagen hinsichtlich der Abfallentsorgung und Straßenreinigung im Bedarfsfall gesonderte Maßnahmen getroffen werden.

**2. Vollzug der Abfallsatzung**

2.1. Durch das Amt für Umweltschutz, Untere Abfallbehörde, werden Kontrollen der Anschlusspflichtigen zur Sicherung einer ausreichenden Abfallbehälterkapazität entsprechend des Abfallaufkommens durchgeführt und bei Nebenablagerungen eine Ordnungswidrigkeitsanzeige gestellt. Dazu werden Hinweise der Stadtentsorgung Rostock GmbH, der Ortsämter und von Bürgern über Nebenablagerungen genutzt.

2.2. Bei illegalen Ablagerungen auf den Flächen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sind grundsätzlich die Flächen verwaltenden Ämter als Grundstückseigentümer und Abfallbesitzer für die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle verantwortlich. Für die illegalen Abfallablagerungen (Sperrmüll, Elektronikschrott) auf Grundstücken der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, die außerhalb der direkten Wohnbebauung liegen, kann das Amt für Umweltschutz, Abteilung Abfallwirtschaft, zur Unterstützung angefordert werden. Schrott kann auf den Recyclinghöfen direkt ohne Vergütung abgegeben werden.

2.3. Bei längerfristigen Baumaßnahmen, die ein regelmäßiges Befahren der Straße durch Müllfahrzeuge nicht ermöglichen bzw. erschweren, können zeitweilig zentrale Stellplätze für Sammelabfallbehälter eingerichtet werden. Dabei sind die Entsorger rechtzeitig durch das Amt für Umweltschutz einzubeziehen.

2.4. Durch das Aufstellen zusätzlicher Abfallbehälter auf den Parkplätzen Fischerbastion, ÖPNV Verknüpfungspunkt Warnemünde, Slüterstraße, sowie an der Neptunpromenade und den Terrassen der Holzhalbinsel in der Zeit vom 1. April bis zum 31. Oktober wird das Entsorgungsangebot insbesondere für die Reisebusse verbessert. Um Verschmutzungen im Umfeld zu vermeiden, sollen die Behälter verschlossen und nur mit Einwurföffnungen versehen sein.

2.5. Das Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege und das Amt für Umweltschutz unterstützen durch gemeinsame Aktionen die Verbesserung von Ordnung und Sauberkeit in den Ortsteilen zum Beispiel bei den Frühjahrsputzaktionen und gehen Hinweisen aus den Ortsteilbegehungen der Ortsbeiräte nach.

2.6. Die Auswirkungen, die sich aus der Einhaltung der Unfallverhütungsvorschrift Müllfahrzeuge ergeben, werden durch das Amt für Umweltschutz in Einzelfällen geprüft. Sich daraus ergebende notwendige Veränderungen hinsichtlich der Bereitstellung der Abfallbehälter wegen Untersagung des Befahrens von Straßen durch die Berufsgenossenschaft Transport und Verkehrswirtschaft werden den Ortsämtern mitgeteilt.

2.7. Die Erfassung und Beseitigung von Schrottfahrrädern durch das Amt für Umweltschutz wird in Zusammenarbeit mit dem Amt für Verkehrsanlagen und dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege weitergeführt.

### **3. Bewirtschaftung der Abfallkörbe im öffentlichen Raum**

Im Februar 2017 erfolgte die letzte Inventur der Abfallkörbe. Aktuell werden durch das Amt für Umweltschutz 2.099 Abfallkörbe bewirtschaftet. In den einzelnen Stadtteilen werden entsprechend den örtlichen Gegebenheiten drei unterschiedliche Typen von Abfallkörben eingesetzt. Die Entleerungshäufigkeiten richten sich nach Standort und Frequenz der Nutzung der einzelnen Behälter von einmal wöchentlich bis zu zweimal täglich.

Optimierungsvorschläge zur Änderungen der Behälteranzahl oder der Entleerungsrhythmen durch eingehende Hinweise aus Ämtern der Stadtverwaltung oder Bürgerhinweise sowie Meldungen aus dem Klarschiff- HRO- Portal werden geprüft und bei Notwendigkeit zeitnah in den Tourenplänen berücksichtigt. In Abstimmung zwischen dem Amt für Umweltschutz und der Stadtentsorgung Rostock wurden 2017 38 Abfallkörbe im Kringelgrabenpark und 10 Abfallkörbe im Bereich der Uferpromenade Gehlsdorf erneuert. Für das Jahr 2018 ist der Austausch der Abfallkörbe im Fischerdorf und Uferwanderweg Gehlsdorf-Dierkow eingeplant.

Im Bereich von Spielplätzen werden Abfallkörbe ohne integrierte Aschenbecher zu verwendet.

Im Rahmen städtebaulicher Umgestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden im Jahr 2017 dem Amt für Umweltschutz 10 hochwertige Abfallkörbe zur weiteren Bewirtschaftung übergeben.

Das Papierkorbmodell „Primus“ der Fa. Eisenjäger Kiel hat sich aufgrund wiederkehrender Materialmängel bei Neuanschaffungen nicht bewährt. Seit 2017 werden im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen als auch für Ersatzbeschaffungen das Modell „Cannes“ der Fa. Hahne & Lückel mit einem Fassungsvermögen von 65 l und integriertem Aschenbecher in allen städtischen Ausstattungsbereichen (außer Bushaltestellen) eingesetzt. Das Behältermodell ist in seiner Materialbeschaffenheit robuster, es erfüllt den geforderten Standard (Einwurfabdeckung, Fassungsvermögen, integrierter Aschenbecher) für gehobene Ausstattungsbereiche und ist kostengünstiger in Anschaffung und Ersatzbestellung.

Das Amt für Umweltschutz wird in künftigen Bauplanungsverfahren auf das bevorzugte Papierkorbmodell hinweisen.

Langfristig wird vorgeschlagen die Unterflurbehälter in der City zurückzubauen. Die Unterflurbehälter sollen durch ein neues System ersetzt werden. Der AG wird eine diesbezügliche Entscheidungshilfe von Seiten der SR GmbH übergeben.

#### **4. Durchsetzung der Straßenreinigungssatzung**

4.1. In den Hinweisen und Auflagen des Amtes für Umweltschutz für die Festlegungen zu Sondernutzungen und Genehmigungen nach Gewerbeberecht wird auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung und Straßenreinigung hingewiesen, die dann unter Einbeziehung des KOD auch entsprechend kontrolliert werden. Dieses gilt insbesondere für Großveranstaltungen wie zum Beispiel der Hanse Sail, Oster- und Weihnachtsmarkt, aber auch bei anderen Veranstaltungen im Stadtgebiet sowie bei den Wochenmärkten. Das Veranstaltungsmanagement im Seebad Warnemünde wird im Rahmen des jährlich zu aktualisierenden

Sicherheitskonzeptes gesondert zwischen den Beteiligten unter Federführung des Eigenbetriebs Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde abgestimmt.

Für die großen publikumswirksamen Veranstaltungen im Rahmen des Stadtjubiläums 2018, wie der MV-Tag, der Hansetag, der Hansesail und der Warnemünder Woche werden zusätzliche Reinigungs- und Entsorgungsleistungen notwendig. Auf den unmittelbaren Veranstaltungsflächen werden die Reinigungsarbeiten durch die jeweiligen Veranstalter organisiert. Das Amt für Umweltschutz wird darüber hinaus an den Veranstaltungstagen Reinigungsleistungen für das erweiterte Umfeld der Veranstaltungsflächen beauftragen. Der erwartete Leistungsumfang ist mit dem Reinigungsunternehmen abgestimmt und beauftragt. Dabei ist von Vorteil, dass sowohl die Veranstalter als auch das Amt für Umweltschutz das gleiche Unternehmen beauftragen.

Die erforderlichen finanziellen Mittel sind im Haushaltsplan 2018/ 2019 berücksichtigt.

4.2. Die Kontrolle zur Einhaltung der Anliegerpflichten erfolgt durch das Amt für Umweltschutz in Zusammenarbeit mit dem Stadtamt (Kommunaler Ordnungsdienst) auf Grundlage der Straßenreinigungssatzung.

Gemäß § 7 Abs. 1 Satz 8 der Straßenreinigungssatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist die Beseitigung von Schnee und Glätte auf öffentlichen Gehwegen ausschließlich mit abstumpfenden Streustoffen (Sand, Kies) vorzunehmen.

Auftauende Mittel dürfen nicht verwendet werden. Die Mitarbeiter des Amtes für Umweltschutz und des Allgemeinen Ordnungsdienstes kontrollieren die Durchführung des Winterdienstes. Bei Feststellung von Verstößen gegen die satzungsrechtlichen Vorschriften (Straßenreinigungssatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock) wird ein Ordnungswidrigkeitsverfahren eingeleitet. Ergänzende Regelungen sind der Winterdienstkonzeption zu entnehmen.

4.3. Außergewöhnliche Verunreinigungen sind gemäß § 49 Straßen- und Wegegesetz MV i. V. m. § 8 Abs. 1 der Straßenreinigungssatzung ohne Aufforderung und ohne schuldhaftes Verzögern durch den Verursacher zu beseitigen. Soweit es dem Verursacher nicht möglich ist, oder er es versäumt, erfolgt die Beseitigung von außergewöhnlichen Verunreinigungen bei Baustellen, Ladungsverlusten und Verkehrsunfallfolgen, nach einem zwischen dem Amt für Verkehrsanlagen, dem Brandschutz- und Rettungsamt, dem Amt für Umweltschutz, der Polizei und der Stadtentsorgung Rostock GmbH abgestimmten Verfahrensablauf.

4.4. Bei Stellungnahmen des Amtes für Umweltschutz, Abteilung Abfallwirtschaft, SG Straßenreinigung für Bauanträge, B-Pläne, Rahmenpläne und anderes wird insbesondere auf die Umsetzung der Straßenreinigungssatzung hingewiesen.

4.5. Die Beseitigung von Hundekot auf öffentlichen Verkehrsflächen ist in erster Linie die Pflicht der Hundehalter selbst. Auch die Grundstückseigentümer müssen im Rahmen der ihnen übertragenden Anliegerpflichten laut Straßenreinigungssatzung den Hundekot beseitigen. Als Serviceleistung für die Hundehalter werden im Stadtgebiet aktuell



35 Hundetoiletten und 22 Beutelspender durch das Amt für Umweltschutz bewirtschaftet. Die Befüllung mit entsprechenden Beuteln erfolgt einmal wöchentlich. Darüber hinaus werden die Beutel zur Aufnahme von Hundekot in den Ortsämtern angeboten. Die Entsorgung der Beutel ist über alle 2099 Abfallkörbe möglich. Um die Akzeptanz der Hundetoiletten zu erhöhen, sind diese regelmäßig auf Sauberkeit und Standfestigkeit zu kontrollieren, Verunreinigungen durch Graffiti werden bei der Polizei zur Anzeige gebracht. Durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit ist das Problembewusstsein bei den Hundehaltern weiter zu erhöhen. Die Ersatzbeschaffung von verschlissenen Hundetoiletten und Beutelspendern wird ständig weitergeführt.

4.6. Im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten wird nach der Winterdienstperiode und im Herbst nach dem Laubfall eine Grundreinigung von ausgewählten Straßen vorgenommen. In stark verparkten Straßen erfolgen die Grundreinigungen in Zusammenarbeit mit dem Amt für Verkehrsanlagen unter Aufstellung mobiler Beschilderung.

4.7. In der Innenstadt, der KTV/Neptunpromenade und in Warnemünde sind in der Saison 2018 vier Handreiniger im Einsatz.

In der unmittelbaren Innenstadt und im Ortskern von Warnemünde werden die satzungsgemäßen Reinigungsarbeiten in den frühen Morgenstunden ausgeführt. Durch hohes Besucheraufkommen insbesondere in den Monaten von April bis Oktober sind viele der öffentlichen Flächen bis zum Mittag wieder verschmutzt, oder die Papierkörbe sind überfüllt. Um hier Abhilfe zu schaffen und flexibel auf diese Verschmutzungen reagieren zu können ist in beiden Stadtgebieten jeweils ein Handreiniger unterwegs.

Die Gestaltung der Terrassenanlagen an der Neptunpromenade lockt ebenfalls in den Monaten von April bis Oktober eine Vielzahl von Besuchern an, die dort angeln, grillen oder Partys feiern.

Die Hauptaufgabe des dritten Handreinigers ist, hier täglich für Sauberkeit zu sorgen. Außerdem kümmert er sich noch um wichtige Bereiche in der KTV, wie zum Beispiel Am Brink, am Doberaner Platz und im Friedhofsweg.

Durch die Aufwertung der Flächen im Bereich Petriviertel, der Terrassenanlage Holzhalbinsel, die Neugestaltung „Alter Warnowarm“, die Umgestaltung der „Uferpromenade Ludewigbecken“ als weitere Kommunikationszentren wurde in diesen Bereichen ab 2017 ein erhöhter Reinigungsbedarf notwendig, der durch einen vierten Handreiniger realisiert wird.

In den Wohngebieten des Nordostens und des Nordwestens soll künftig (ab Frühjahr 2019) ebenfalls jeweils ein Handreiniger mit Abfallsauger eingesetzt werden. Diese Handreiniger werden dann auch Ämter übergreifend Verunreinigungen auf städtischen Flächen beseitigen.

Durch die Handreiniger wird unter anderem auch die Papierkorbentleerung unterstützt.

4.8. Im Auftrag des Amtes für Umweltschutz ist 2018 ganzjährig ein Radwegewart auf den Rostocker Fahrradwegen unterwegs. Die Aufgabe des Radwegewartes ist die Kontrolle des Radwegenetzes hinsichtlich Verschmutzungen, Wildwuchs,

Schäden am Belag und an der Beschilderung vorzunehmen. Er ist mit einem Elektrofahrrad mit Anhänger, Besen und Schaufel ausgerüstet, um kleinere Verunreinigungen (z.B. Scherben) zu beseitigen. Für Radtouristen steht mit dem Rostocker Radwegewart außerdem ein mobiler Ansprechpartner zur Verfügung, um Hilfesuchenden den Weg zur nächsten Reparaturwerkstatt zu beschreiben. Durch die maschinelle Beräumung der Fahrbahnen und der Gehwege entstehen häufig Schneeablagerungen auf den Fahrbahn begleitenden Radwegen und an den Übergängen von den Fahrbahn begleitenden Radwegen zu den kombinierten Geh- und Radwegen. Auch durch ein- und ausparkende Fahrzeuge kommt es auf den Fahrbahn begleitenden Radwegen immer wieder zu Behinderungen. Die Beseitigung dieser Behinderungen ist größtenteils nur manuell möglich. Es wird die Aufgabe des Radwegewartes im Winter sein, insbesondere in der Innenstadt, die beschriebenen Behinderungen zu beseitigen.

4.9. 2018 erfolgt der Einsatz von 2 Abfallsaugern.

Die Abfallsauger unterstützen von April bis einschließlich Oktober die manuelle Straßenreinigung (kombinierte Fahrbahnreinigung, Gehwegreinigung und Handreiniger) an schwer erreichbaren Bereichen, wie an Bordsteinen, Baumscheiben und Einbauten, sowie bei der Beseitigung von Laub und Hundekot. Der Einsatz beider Abfallsauger erfolgte von Montag bis Donnerstag nach einem Tourenplan.

Ein Abfallsauger wird, jeweils am Freitag, operativ eingesetzt. Die Beauftragungen durch das Amt für Umweltschutz erfolgen entsprechend den Hinweisen aus dem Klarschiffportal und anderen Quellen.

Der Einsatz der Abfallsauger wird bei Bedarf und den entsprechenden Witterungsbedingungen auch über den oben genannten Zeitraum hinaus beauftragt.

Die in den Punkten 4.7. bis 4.9. beschriebenen Reinigungsleistungen sind Leistungen, die zusätzlich zu dem in der Straßenreinigungssatzung beschriebenen Leistungsumfang erbracht werden müssen. Grund für diese zusätzlichen Reinigungen ist das immer stärker um sich greifende Wegwerfen oder Liegenlassen von Abfall auf öffentlichen Flächen, wie zum Beispiel auf Straßen und Plätzen. Die dafür entstehenden Kosten sind nicht auf die Straßenreinigungsgebühr umlagefähig, sie sind in vollem Umfang durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu tragen.

4.10. Vor Markierungsarbeiten auf den Straßen durch das Amt für Verkehrsanlagen erfolgt in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz eine vorherige Grundreinigung der betreffenden Flächen. Dazu ist im Vorfeld das Amt für Stadtgrün zu informieren, damit dann zeitgleich eine Pflege des Straßenbegleitgrüns mit bereits vorhandener Straßensperrung vorgenommen werden kann.

4.11. Nach Straßenbaumaßnahmen im Rahmen von Sanierungen sowie Reparaturen ist nach der Bauabnahme das Amt für Umweltschutz zur Sicherung der Kontrolle über die Grundreinigung zu informieren.

4.12. Die Beseitigung von Wildplakatierungen und Verschmutzungen durch Graffiti ohne Verursacher werden durch das Amt für Verkehrsanlagen auf Grund der fehlenden finanziellen Mittel nur beauftragt, wenn diese verfassungsfeindlich sind, gegen gute Sitten verstoßen oder gewalt verherrlichend sind.

4.13. *Verschmutzungen (Graffiti, Aufkleber, Plakate etc.) auf Verkehrszeichen sind umgehend, nachdem die Verschmutzung festgestellt wurde, zu entfernen. Die Nichterkennbarkeit der Verkehrszeichen beeinträchtigt die Sicherheit des Straßenverkehrs. Ist es nicht möglich, die Verschmutzung zu beseitigen, sind die Verkehrszeichen auszutauschen. Die Reinigung und der Tausch der Schilder werden durch die Straßenaufsicht durchgeführt."*

## **5. Wildwuchs auf öffentlichen Verkehrsflächen**

Der auftretende Wildwuchs auf öffentlichen Verkehrsflächen wird zum Beispiel durch die folgenden Faktoren begünstigt:

- Verzicht auf Herbizide
- Verzicht auf Streusalz im Gehwegbereich
- Klimawandel
- ungeeignete Bauausführung
- mangelnde Bauwerksunterhaltung
- geringe Verkehrsfrequenz

Dabei sind die Gründe für die einzelnen Faktoren völlig unterschiedlich. Eine Rolle spielen zum Beispiel Gesichtspunkte des Umweltschutzes aber auch finanzielle Zwänge.

Für den Umgang mit dem Wildwuchs gibt es mehrere Ansätze, deren Anwendung im Einzelfall zu prüfen ist.

1. Toleranz gegenüber begrünten Flächen (wann und wo ist eine Beseitigung notwendig)
2. Bei der Beseitigung des Wildwuchses kann aus mehreren alternativen Verfahren ausgewählt werden
  - mechanische Wildwuchsbeseitigung
  - thermische Wildwuchsbeseitigung
  - chemische Wildwuchsbeseitigung
3. Umgestaltung bestehender Flächen (zum Beispiel Rückbau oder Versiegelung von Fugen)
4. Reduzierung der befestigten Flächen bei Neuplanungen auf ein Mindestmaß unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrsfrequenz

Die Beseitigung des Fugengrüns auf gepflasterten Flächen sowie des Wildwuchses an Einbauten oder in den Randbereichen der Verkehrsflächen bekommt bei der Straßenreinigung eine immer größere Bedeutung. Bisher wurde der Wildwuchs im Rahmen der normalen Straßenreinigung sowie über einzelne Zusatzmaßnahmen

beseitigt. Die Situation zeigt jedoch, dass planmäßige und kontinuierliche Maßnahmen notwendig sind.

Auf Veranlassung des Amtes für Umweltschutz werden bei der Stadtentsorgung Rostock GmbH zwei spezielle Reinigungsteams in der Zeit von April bis Oktober eingesetzt, die sich ausschließlich mit der Beseitigung von Wildwuchs auf öffentlichen Verkehrsflächen beschäftigen. Dazu wurde eine entsprechende Prioritätenliste erarbeitet, die jährlich aktualisiert wird, auf deren Grundlage die konkreten Einsatzpläne entwickelt werden.

In Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün werden im Vorfeld entsprechende anliegende öffentliche Grünflächen bearbeitet (Rasenkanten hergestellt), um das weitere Überwachsen des Rasens auf die öffentliche Verkehrsfläche zu minimieren. Die Einsatzplanung wird in Auswertung des Beschwerdemanagements aus dem Klarschiff Portal im laufenden Jahr der Situation angepasst.

Die Beseitigung des Wildwuchses erfolgt ausschließlich mechanisch sowohl manuell als auch mit entsprechenden Maschinen. Chemische und thermische Verfahren zur Wildwuchsbeseitigung sind nicht vorgesehen.

Die Teams werden nur auf Flächen eingesetzt, auf denen die HRO selbst reinigungspflichtig ist. 2016 wurde der Einsatz eines speziellen Wildwuchsbesens an einer Kleinkehrmaschine erfolgreich getestet. Diese technische Erweiterung zur Wildwuchsbeseitigung wird 2018 weitergeführt. Es kann dadurch eine größere Fläche in kürzerer Zeit gereinigt werden.

Die Regelungen aus der Straßenreinigungssatzung zur Übertragung von Reinigungspflichten auf die Eigentümer der anliegenden Grundstücke bleiben unberührt. Die Grundstückseigentümer sind auf der Grundlage von Kontrollen durch den KOD, auf ihre Anliegerpflichten aufmerksam zu machen.

## **6. Öffentliche Grünflächen**

6.1. In der Saison (April bis Oktober) sind auf ausgewählten öffentlichen Grünflächen im Innenstadtbereich (Universitätsplatz, Jakobikirchplatz, Schröderstr.) und in Warnemünde (Kirchenplatz) 2x täglich (Mo- Sa.) zusätzliche Reinigungsarbeiten an entsprechende Reinigungsdienstleister vergeben. Im Stadthafen erfolgt die Reinigung 2x wöchentlich. Reinigungsleistungen auf stark frequentierten Spielanlagen (Gerberbruch und Wallanlagen) wurden hierbei integriert. Zur Hanse Sail erfolgen zusätzliche tägliche Reinigungen des Bereiches am Kanonsberg über Vergabeleistungen. Die „Neujahrsreinigung“ der öffentlichen Grünflächen in der Innenstadt und in Warnemünde werden ebenfalls über Vergabeleistungen organisiert.

Für die Veranstaltungen im Rahmen des Stadtjubiläums 2018, wie z.B. der MV-Tag, die Hansetage, die Hansesail und die Warnemünder Woche wurden finanzielle Mittel für zusätzliche Reinigungsleistungen zur Verfügung gestellt. Dabei wurde zum einen der Leistungsumfang bei bereits bestehenden Verträgen mit Reinigungsunternehmen auf die zusätzliche Reinigung am Sonntag erweitert.

Weitere Reinigungsleistungen auf öffentlichen Grünflächen in Stadtmitte (Fischerbastion, Breite Str., Lange Str., Marienkirche/ Ziegenmarkt, Rosengarten) und Warnemünde (Strandpromenade, Alter Strom, Kurpark, Bahnhofsanlagen) wurden neu vergeben und im Zeitraum Mai bis Mitte Oktober beauftragt. Zusätzlich erfolgen Reinigungsleistungen im Rahmen der turnusmäßigen gärtnerischen Pflege durch die Mitarbeiter des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz – und Landschaftspflege sowie dafür zur Verfügung stehenden Fremdarbeitskräften (MAE).

6.2. Gärtnerische Pflegemaßnahmen (Rasenmähd, Gehölzpflege, Unrat, Laubberäumung) auf öffentlichen Grünflächen erfolgen durch die Abteilung Grünanlagenunterhaltung des Amtes und über Vergabeleistungen an spezialisierte Garten –und Landschaftspflegefirmen.

6.3. Zur Beseitigung von Graffiti- Schäden an Ausstattungsgegenständen innerhalb öffentlicher Grünflächen (speziell Jakobikirchplatz) wurde über Vergabeleistungen ein Jahresvertrag mit einem Spezialunternehmen geschlossen. Weiterhin werden über Vergabeleistungen Reinigungsarbeiten (Jahresvertrag) an 323 Bänken im gesamten Stadtgebiet durchgeführt.

6.4. Das Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege schließt mit Bürgern, Einrichtungen, Vereinen und sonstigen Dritten auf deren Wunsch Verträge zur Pflege von öffentlichen Grünflächen/ Straßenbegleitgrün ab und vergibt Brunnen, Spielplatz - und Baumpatenschaften. Diese Leistungen werden unentgeltlich erbracht.

6.5. Zur Herstellung von Ordnung und Sauberkeit auf öffentlichen Grünflächen in der HRO werden zusätzliche Arbeitskräfte auf der Grundlage zur Schaffung von Arbeitsangelegenheiten (AGH) mit Mehraufwandsentschädigung durch das Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege in Zusammenarbeit mit dem Hanse-Jobcenter Rostock und dem Träger der Maßnahme AFW (Arbeitsförderungs- und Fortbildungswerk GmbH) während der Saison von Mai bis Oktober eingesetzt.

6.6. Zur Herstellung von Ordnung und Sauberkeit auf öffentlichen Grünflächen in der HRO werden zusätzliche Arbeitskräfte auf der Grundlage zur Schaffung von Arbeitsangelegenheiten (AGH) mit Mehraufwandsentschädigung durch das Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege in Zusammenarbeit mit dem Hanse-Jobcenter Rostock und dem Träger der Maßnahme AFW (Arbeitsförderungs- und Fortbildungswerk GmbH) während der Saison von April bis Oktober eingesetzt.

6.7. Im Amt für Stadtgrün ist das bestehende Beschwerdemanagement speziell in Bezug auf Ordnung und Sauberkeit erweitert worden. Um zeitnah auf bestimmte Beschwerden reagieren zu können, ist über Vergabeleistung ein Unternehmen mit einem entsprechenden Aufgabenspektrum/ Auftragsvolumen ganzjährig gebunden.

## **7. Stadthafen**



Die weitere und durchaus erwünschte Belegung des Stadthafens führt dazu, dass viele Rostocker und auch Touristen ihre Freizeit in diesem Bereich gestalten. Die verschiedenen Aktivitäten, wie z.B. das Grillen, führen unweigerlich zu einem erhöhten Abfallaufkommen auf den Flächen des Stadthafens. Zur Beseitigung der erhöhten Vermüllung hat das Hafen- und Seemannsamt ab 2018 die Reinigungs- und Entsorgungsleistungen erheblich erhöht.

- in den Monaten November bis März erfolgt die Reinigung einmal wöchentlich. Nach dem Jahreswechsel ist unmittelbar eine zusätzliche Reinigung beauftragt
- im April und Oktober erfolgt die Reinigung dreimal wöchentlich jeweils an den Wochenenden und am Montag, sowie zusätzlich nach Feiertagen
- von Mai bis einschließlich September wird der Stadthafen täglich gereinigt. Dabei kommen sowohl manuelle Arbeitskräfte wie auch ein Abfallsauger zum Einsatz
- von April bis September werden zusätzlich zu den ohnehin vorhandenen Abfallkörben sechs 1,1m<sup>3</sup> Abfallbehälter aus Metall(wegen Grillkohle) aufgestellt und je nach Bedarf zwei- bis dreimal wöchentlich geleert.

## **8. Eigenbetrieb Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde**

Der Eigenbetrieb Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde leistet einen wesentlich Beitrag zur Aufrechterhaltung von Ordnung und Sauberkeit insbesondere im Strand-, Dünen- und Promenaden bereich von Warnemünde und Markgrafenheide.

8.1. Bewirtschaftung von zehn öffentlichen Toilettenanlagen, sowohl saisonal als auch ganzjährig

8.2. Reinigung von insgesamt 13,5 km Strand und Dünen sowie der 1,8 km langen Promenade. Das umfasst:

- die Einsammlung und Entsorgung von Seetang und Strandgut
- die Reinigung der Feuerstellen
- die Grün- und Rasenpflege,
- Beseitigung von Wildwuchs und Laub
- Entfernung von Graffiti von Beschilderungen und anderen Anlagen

8.3. Winterdienst auf der Promenade mittels Technik sowie manuelle Beräumung der Treppen und Abgänge

8.4. Zusätzliche Reinigungen am Strand, auf der Promenade und Am Strom während und nach Veranstaltungen

8.5. Bewirtschaftung der Parkplätze Undine, P & R Strand Mitte, Budentannenweg und Stubbenwiese

8.6. Bewirtschaftung der Abfallkörbe und Hundetoiletten im Strand- und Dünenbereich, sowie auf der Promenade und den Parkplätzen

8.7. Der Eigenbetrieb Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde führt in der Saison 2018 mit finanzieller Unterstützung des Amtes für Umweltschutz erstmalig ein Modellprojekt zum Einsatz von biologisch abbaubarem Geschirr bei der Strandkioskbewirtschaftung durch. Ziel ist es, Plastikabfälle im Meer zu vermeiden bzw. zu verringern.

## **9. Öffentliche Toilettenanlagen**

9.1. Vor Beginn jeder Saison wird durch Amt für Umweltschutz in Zusammenarbeit mit dem KOE und dem Eigenbetrieb Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde eine Aufstellung sämtlicher öffentlicher Toilettenanlagen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock erarbeitet, die neben den Ansprechpartnern, Notrufnummern und Öffnungszeiten auch technische Daten enthält. Außerdem ist der Flyer „Ordnung und Sauberkeit am Strand“ inhaltlich für die derzeitige Saison aktualisiert worden.

9.2. Die WC-Anlagen des Amtes für Umweltschutz auf der Strandpromenade werden in der Hauptsaison täglich zweimal gereinigt. Diese Leistungserweiterung ist bei der Neuvergabe des Reinigungsauftrages ab Oktober 2010 regulär erfolgt.

9.3. Mit der Bewirtschafterin der WC-Anlage „Schanze“ in Warnemünde werden jährlich zu Großveranstaltungen und Feiertagen verlängerte Öffnungszeiten und Personalverstärkungen vereinbart.

## **10. Kommunalen Ordnungsdienst (KOD)**

Einen weiteren Beitrag zur Gewährleistung einer sicheren und sauberen Hanse- und Universitätsstadt Rostock leistet der Kommunale Ordnungsdienst.

Wohnen, Arbeiten und Aufenthalt in Rostock sollen für Bevölkerung und Geschäftswelt, für Besucherinnen und Besucher attraktiv und in einem sauberen Umfeld möglich sein.

Der KOD soll durch seine Präsenz und durch sein Einschreiten gegen Einzelne und Kleingruppen, die mit ihrem Verhalten in der Öffentlichkeit die Ordnung in unserer Stadt stören, für mehr Sicherheit sorgen.

Die große Aufgabenvielfalt in unserer kreisfreien, touristisch geprägten Hafenstadt erfordert im Zusammenhang mit der Bildung des KOD ein klar definiertes Aufgabenfeld, welches sich zunächst aus dem Satzungsrecht ergibt.

Die Aufgabe des KOD besteht hauptsächlich darin, die Kontrollen, die sich aus den diversen Satzungen ergeben, durchzuführen.

Dazu gehören unter anderem:

- tägliche Rundgänge und umfassende Feststellung von Auffälligkeiten im Straßenbild
- Schadens- und Gefahrenfälle an zuständige Ämter und Behörden melden
- zum Schutz der öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Erholungsanlagen verstärkt auf Umweltdelikte wie illegale Müllablagerungen,

- Abstellen nicht mehr zugelassener (Schrott) Fahrzeuge achten
- Kontrollen von Anliegerpflichten durchführen
- Verunreinigungen von Straßen, Gehwegen und öffentlichen
- Anlagen durch Menschen und Tiere aufdecken
- Durchsetzen des Leinenzwangs für Hunde, mitführen von geeigneten Behältnissen zur Hundekotbeseitigung und Einhaltung der Steuerpflichten für Hundehalter
- Anzeigen von Ordnungswidrigkeiten
- Kontrollaufgaben für öffentliche Grünflächen gem. Grünflächen-
- satzung der HRO v.03.12.2009; Außenbereich und freie Landschaft und Schutzgebiete
- nach Naturschutzrecht
- Überwachung des ruhenden Verkehrs

Der Kommunale Ordnungsdienst wurde zum 01.07.2015 in die Verwaltungsstruktur des Stadtamtes eingegliedert. Die oben genannten Kontrollaufgaben werden auch in der neuen Organisationseinheit weitergeführt.

## **11. Öffentlichkeitsarbeit und Kontaktadressen**

11.1. Zur Information über die Pflichten, die sich aus der Abfallsatzung und Straßenreinigung ergeben, werden die vom Amt für Umweltschutz veröffentlichten Informationsblätter regelmäßig aktualisiert.

Daneben bieten der jährlich erscheinende Umweltkalender sowie die Internetseiten des Amtes für Umweltschutz vielfältige Informationen zum Thema Ordnung und Sauberkeit an ([www.rostock.de/umweltamt](http://www.rostock.de/umweltamt)).

Im Rahmen einer projektbezogenen, gemeinsamen Presse- und Öffentlichkeitsarbeit erfolgt eine enge Zusammenarbeit mit der Stadtentsorgung Rostock GmbH, beispielsweise bei der Umsetzung von City Light Aktionen (Einsatz von Radwegewart, Abfallsaugern...).

11.2. Die unter den Punkten 1bis 3 genannten Maßnahmen werden öffentlichkeitswirksam u. a. mit den Ortsbeiräten begleitet.

11.3. Im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung von Veranstaltungen erfolgt die Einbeziehung des City-Kreis-Rostock e. V., der Großmarkt GmbH, der IGA Rostock 2003 GmbH, der Messe- und Stadthallengesellschaft mbH sowie des Eigenbetriebes Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde zur Gewährleistung von Ordnung und Sauberkeit.

11.4. Über Maßnahmen zur Sicherung und Einhaltung der Ordnung und Sauberkeit werden regelmäßig Presseveröffentlichungen erarbeitet. Dazu sind auch das Amts- und Mitteilungsblatt der Stadtverwaltung STÄDTISCHER ANZEIGER und die wöchentliche Pressekonferenz der Presse- und Informationsstelle am Mittwoch um 9:30 Uhr zu nutzen.

11.5. Im März 2012 wurde das Bürgerbeteiligungsportal „Klarschiff. HRO“ frei geschaltet. Mit Hilfe dieses Portals können Bürgerinnen und Bürger Ideen und Probleme mittels internetfähigen Mobiltelefons oder über den PC direkt an die Stadtverwaltung melden und den Fortschritt bei der Bearbeitung verfolgen. An dem Projekt, das technisch vom Kataster- Vermessungs- und Liegenschaftsamt betreut wird, beteiligen sich bisher sieben Ämter sowie der Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung und der Eigenbetrieb Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde. Darüber hinaus können die Ideen und Probleme durch die beteiligten Verwaltungseinheiten direkt an neun angeschlossene Firmen delegiert werden (z.B. RSAG, Eurawasser oder Stadtentsorgung) Dies ist eine Ergänzung des bestehenden Beschwerdemanagements der beteiligten Ämter.

11.6. Im System Geoport sind die Standorte für Sammelsysteme Glas, Papier und Altkleider, die Standorte der Abfallkörbe, die Toilettenanlagen und die Lage der Recyclinghöfe eingearbeitet. Sie sind unter der Rubrik „Städtische Infrastruktur“ zu finden.

11.7. Über folgende Kontakte ist das Amt für Umweltschutz online zu den Problemen von Ordnung und Sauberkeit sowie zur Straßenreinigung und Winterdienst zu erreichen:

- [umweltaufsicht@rostock.de](mailto:umweltaufsicht@rostock.de)
- [strassenreinigung@rostock.de](mailto:strassenreinigung@rostock.de)
- [abfallentsorgung@rostock.de](mailto:abfallentsorgung@rostock.de)
- [www.klarschiff-hro.de](http://www.klarschiff-hro.de)

Darüber hinaus steht rund um die Uhr für Mitteilungen ein Umwelttelefon (381 7303 – Anrufbeantworter außerhalb der Dienstzeit) zur Verfügung. Über diese Möglichkeiten der Erreichbarkeit des Amtes wird regelmäßig im Städtischen Anzeiger informiert.

## **12. Zusammenfassung**

12.1. Die mit der Umsetzung der Konzeption verantwortlichen Ämter haben die Kontrollen eigenverantwortlich wahrzunehmen und Verstöße zu ahnden.

12.2. Unter Federführung des Amtes für Umweltschutz und unter Einbeziehung der beteiligten Ämter erfolgen jährlich die Kontrollen des Standes der Umsetzung der Konzeption und eine Fortschreibung.

12.3. Die Konzeption Ordnung und Sauberkeit wird als Informationsvorlage für die Bürgerschaft im Juni 2018 eingereicht.

Amtsleiterin

Senator für Bau und Umwelt



# Unterflurbehälter in der Hansestadt Rostock



# Neu Installation





# Als Werbeflächen genutzt - erhöhter Reinigungsaufwand nach Beauftragung



# Anfahrschäden durch Lieferverkehr - sehr hoher Aufwand beim Austausch der Behälter



# Nachteile bei der Entsorgung von Unterflurpapierkörben



1. Einsatz von Art fremder  
Saugtechnik mit erhöhtem Lärmpegel  
>85db in den Morgenstunden  
Innenstadt durch erhöhte  
Leerlaufdrehzahl des Fahrzeugs über  
mehrere Minuten

2. Mehrfaches Anfahren der Behälter zur Entleerung nötig, da Lieferverkehr die Entnahmeschächte blockiert

3. Im Winter eingefrorene Behälter die mit Wasser gefüllt sind und festgefrorene Entsorgungsdeckel

## 4. Entnahmeschächte durch Gastronomie, Fahrräder oder Großveranstaltungen zugestellt

**5. Entsorgung über Saugschlauch-**  
nicht alle eingeworfenen Abfälle können über  
den Saugschlauch entnommen werden.  
(Verstopfungen)  
Bsp. Regenschirme/Schuhe/ Zeitungsbündel  
etc.



6. Zusätzliche Anfahrt mit geringem Behältervolumen zum Entsorger.  
Fahrzeug muss Aufgrund der Art fremden Nutzung täglich geleert werden.

## 7. Bauweise

1. nicht beweglich (nicht Ortsveränderlich) und bei Großveranstaltungen teilweise nicht nutzbar.

2. unzugänglich für die Entleerungstechnik bei Großveranstaltungen und dadurch Aufstellung zusätzlicher Behälter

3. erhöhter Aufwand beim Wechsel / Austausch von defekten Behältern (teilweise Einholung von Schachtgenehmigungen)

4. Lärmbelästigung und Verkehrseinschränkungen beim entleeren (z.B. an Haltestellen und Kreuzungen sowie in der Nähe von Gastronomie) durch erhöhte Leerlaufdrehzahl zur Erzeugung von Unterdruck im Kehrgutkasten

# Behinderungen

## Ostermarkt



## Abgedeckte Behälter



# Behinderungen

Zusätzlich Stromkabel in Arbeitshöhe



Behälter ständig mit Wasser gefüllt und in der Nähe von Gastronomie





# Störungen

Lieferverkehr ab 06:00  
Uhr



Bauweise zu dicht an den  
Fassaden





# Störungen

Direkt an Eingängen von  
Geschäften



Bauweise zu dicht an den  
Fassaden



# Störungen

## Störende Werbetafeln



## Außengastronomie



# Störungen

## Gastronomie



## Veranstaltungen





# Belästigungen

Entleerung im Haltestellenbereich



Entleerungen im Schienenbett der RSAG Doberaner Platz



# Belästigungen

## Doberaner Platz



## Doberaner Platz





# Verkehrsbehinderungen

Behinderungen  
Steinstraße



Behinderungen  
Steinstraße



# Verstopfungen

## Fehlbefüllungen



## Fehlbefüllungen





# Entsorgung per Hand

Fehlbefüllungen



Fehlbefüllungen



# Alternative solarbetriebene Entsorgungssysteme





# Kombinierbare Entsorgungssysteme

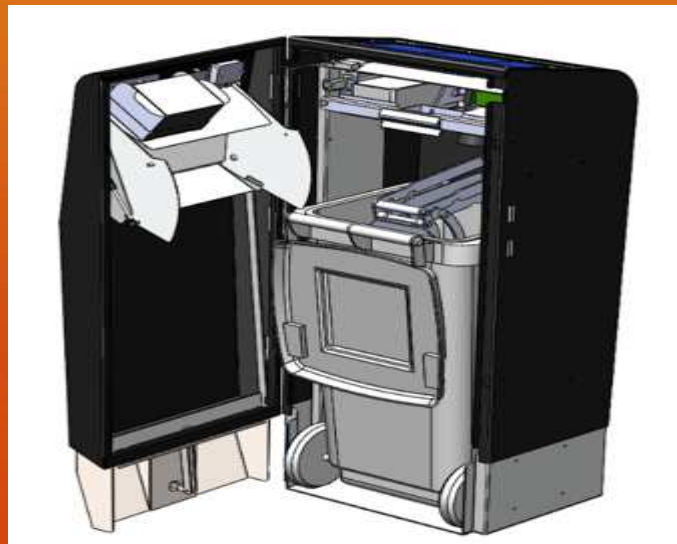




# EconTop als Alternative



German EcoTec



# Vorteile EconTOP

- 1. nicht stationär gebunden (Ortsveränderlich)
- 2. Möglichkeit der Kombination
- 3. freie Gestaltungsmöglichkeit (Oberfläche)
- 4. Entsorgung über Econ View (Füllstandsmeldung)
- 5. Kein externes Fahrzeug zur Entsorgung nötig
- 6. Austausch der Innenbehälter möglich
- 7. flexible Anschaffungsvarianten
- 8. identisches Fassungsvermögen durch hohe Verdichtung

<b>Informationsvorlage</b>	Datum:	09.05.2018
Federführendes Amt: Brandschutz- und Rettungsamt	fed. Senator/-in:	S 2, Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski
Beteiligte Ämter:	bet. Senator/-in:	
	bet. Senator/-in:	
<b>Bericht über den Erfüllungsstand der Schutzziele "Kritischer Wohnungsbrand" und "Technische Hilfeleistung" und der Qualitätsstandards sowie über die Personalentwicklung für das Kalenderjahr 2017</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
07.06.2018	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung Kenntnisnahme	
27.06.2018	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

#### Sachverhalt:

Die Bürgerschaft hat auf ihrer Sitzung am 03.09.2003 mit dem Beschluss des Feuerwehrbedarfsplanes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Nr. 0464/03-BV) den Oberbürgermeister beauftragt, jährlich und beginnend 2005, einen Bericht über den Erfüllungsstand der Schutzziele und der Qualitätsstandards sowie über die Personalentwicklung vorzulegen. Dies wurde zwischenzeitlich mit der BV 2009/BV/0235 und letztmalig durch Beschluss der Vorlage 2016/BV/2006 vom 09.11.2016 bestätigt.

Der vorliegende Bericht basiert auf der Grundlage der Fortschreibung des Feuerwehrbedarfsplanes (Beschluss der Bürgerschaft am 09.09.2009) zum Erfüllungsstand der Schutzziele für die Produkte „Brandschutz“ und „Technische Hilfeleistung“ für den Berichtszeitraum 01.01. bis 31.12.2017. Des Weiteren enthält der Bericht Aussagen über die Personalentwicklung des Brandschutz- und Rettungsamtes.

Eine Anpassung der Qualitätskriterien und Schutzziele bzgl. der statistischen Erhebungen, insbesondere in Bezug auf die Ortsteile der Risikoklasse B ist erst mit Umsetzung der Vorgaben der Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplans vom 09.11.2016 (hier: Übernahme des gleichen Schutzzieles wie für Ortsteile der Riskoklasse A) sinnvoll, da die hier aufgeführten Zielerreichungsgrade in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Neubau einer Feuerwache an einem strategisch sinnvollem Ort im Bereich Dierkow / Toitenwinkel stehen.

# 1. Schutzzieldefinition nach der Fortschreibung des Feuerwehrbedarfsplanes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

## Analyse der Brandeinsätze 2017

Die Auswertung aller Brandeinsätze auf dem gesamten Stadtgebiet erbrachte, dass 373 Brände analytisch auswertbar sind, wovon es 119 Gebäudebrände gab und davon noch einmal 90 auf die Schutzzieldefinition – kritischer Wohnungsbrand – (2016: 72 Gebäudebrände) unter den Normen des Feuerwehrbedarfsplanes entfielen. Die Entwicklung des Gesamteinsatzgeschehens im Detail und im Vergleich zum Jahr 2016, ist den Anlagen zu entnehmen.

Auf der Grundlage des vorhandenen Gefahrenpotenzials wurde das Stadtgebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock mit dem Feuerwehrbedarfsplan vom 25.11.2008 (Beschluss der Vorlage 2009/BV/0235) in drei Risikogruppen eingeteilt. Auf dieser Basis wurde eine Differenzierung der Schutzziele vorgenommen.

Eine Anpassung der Qualitätskriterien und Schutzziele bzgl. der statistischen Erhebungen, insbesondere in Bezug auf die Ortsteile der Risikoklasse B ist erst mit Umsetzung der Vorgaben der Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplans vom 09.11.2016 (hier: Übernahme des gleichen Schutzzieles wie für Ortsteile der Risikoklasse A, Beschluss Vorlage 2016/BV/2006 vom 09.11.2016) sinnvoll, da die hier aufgeführten Zielerreichungsgrade in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Neubau einer Feuerwache an einem strategisch sinnvollem Ort im Bereich Dierkow/Toitenwinkel stehen.

### 1.1. Erfüllung der Schutzziele in den Ortsteilen der Risikogruppe A

Zur Risikogruppe A gehören die Ortsteile Hansaviertel, Stadtmitte, Kröpeliner-Tor-Vorstadt, Südstadt, Reutershagen, Evershagen, Lichtenhagen, Lütten Klein, Schmarl und Groß Klein. In diesen Ortsteilen wohnen 151.453 Menschen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, was einem Anteil von 72,63 % der Gesamtbevölkerung entspricht (Stand 31.12.2017).

Hier entstehen auch die meisten Gebäudebrände (75,28 %). Demzufolge gelten für diese Ortsteile auch die höchsten Kriterien an das zu erreichende Schutzziel.

#### Schutzziel Risikogruppe A:

Das Ziel ist es, dass die Feuerwehr bei einem kritischen Wohnungsbrand in 8 min nach der Alarmierung

- = mit einer Funktionsstärke von 10 Funktionen (10 Feuerwehrleute)
- = mit einem Erreichungsgrad von 90 % (... somit in 9 von 10 Einsätzen ...)

sowie in 13 min nach der Alarmierung

- = mit einer erweiterten Funktionsstärke von insgesamt 16 Funktionen (10 + 6 Feuerwehrleute) bei der Brandbekämpfung
- = mit einem Erreichungsgrad von 90 % am Einsatzort ist.

**Tabelle 1:** Zielerreichungsgrad Risikogruppe A bei Gebäudebränden

	Ziel	2017	2016
Anzahl der Gebäudebrände		67	55
Zielerreichungsgrad Eintreffzeit 1 (8 min)	90 %	65,6 %	70,0 %
Zielerreichungsgrad Eintreffzeit 2 (13 min)	90 %	68,0 %	63,3 %

Das angestrebte Ziel von 90 % auf die Eintreffzeiten 1 und 2 konnte nicht erreicht werden. Der Zielerreichungsgrad für die Eintreffzeit 1 ist mit 65,6 % im Jahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr etwas gesunken. Bei der Eintreffzeit 2 gab es eine leichte Verbesserung auf 68,0 %. Eine Vielzahl von Gründen dafür ist durch die Feuerwehr selbst nicht beeinflussbar. Hierzu zählen u. a.:

- Einsätze zu verkehrsbedingt stark frequentierten Zeiten hinsichtlich des Straßenverkehrs und des ÖPNV (vornehmlich Berufsverkehr, Vorrangschaltungen ÖPNV mit der Folge eines aufwachsenden Rückstaus von Pkw und Lkw)
- Rückstau von Fahrzeugverkehren an Lichtsignalanlagen, die sich auch durch anfahrende Löschzüge nicht einfach auflösen
- Einsatzduplizität durch zeitgleich oder zeitnah eingehende Hilfeersuchen, die adäquat zu bearbeiten sind
- verkehrsberuhigende Maßnahmen (Polleranlagen, Fahrbahnschwellen [sogenannte Berliner Kissen] bzw. Aufpflasterungen, Einstellflächen, Parktaschen), die zur Geschwindigkeitsreduzierung (tlw. bis zum Stillstand) ganzer Löschzüge führen
- geparkter ruhender Verkehr bzw. auch Anlieferverkehr im Verkehrsbereich mit der Folge einer Minderung der Durchfahrtsbreite
- Baustellentätigkeit und auch deren Folgen (z. B. Ulmenstr. / Maßmannstr., Albert-Einstein-Straße, An der Stadtautobahn - Brückenbau Kreuzung Evershagen, Brückenbauwerk Warnowallee)

Insbesondere die zur Sicherstellung der Eintreffzeit 2 zufahrenden Ressourcen aus den Nachbarwachen der Berufsfeuerwehr treffen während der längeren Fahrtstrecke mitunter mehrere Umstände der o. g. Gründe an, die sich negativ auf den Zielerreichungsgrad auswirken. Dies kann auch durch die zeitgleiche Erstalarmierung der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr nicht kompensiert werden, wie die 68,0 % Erreichungsgrad deutlich zeigen.

Anzumerken ist weiterhin, dass im Median (Zentralwert) die Eintreffzeit 1 bei 6 min und 41 Sekunden, so wie die Eintreffzeit 2 bei 10 min und 37 Sekunden lag.

## **1.2. Erfüllung der Schutzziele in den Ortsteilen der Risikogruppe B**

Zur Risikogruppe B gehören die Ortsteile Brinckmansdorf, Dierkow, Toitenwinkel, Gartenstadt/ Stadtweide, Gehlsdorf, Peez und Warnemünde. In diesen Ortsteilen wohnen 51.521 (24,71 %) der Einwohner der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Der Anteil der Gebäudebrände betrug 2017 insgesamt 24,72 %. Hier wurde das Schutzziel wie folgt festgelegt:

### **Schutzziel Risikogruppe B:**

Das Ziel ist es, dass die Feuerwehr bei einem kritischen Wohnungsbrand in 8 min nach der Alarmierung

- = mit einer Funktionsstärke von 6 Funktionen (6 Feuerwehrleute)
- = mit einem Erreichungsgrad von 90 % (... somit in 9 von 10 Einsätzen ...)

sowie in 11 min nach der Alarmierung

- = mit einer erweiterten Funktionsstärke von 16 Funktionen (6 + 10) bei der Brandbekämpfung
- = mit einem Erreichungsgrad von 90 % am Einsatzort ist



**Tabelle 2:** Zielerreichungsgrad Risikogruppe B bei Gebäudebränden

	Ziel	2017	2016
Anzahl der Gebäudebrände		22	14
Zielerreichungsgrad Eintreffzeit 1 (8 min)	90 %	14,3 %	28,6 %
Zielerreichungsgrad Eintreffzeit 2 (11 min)	90 %	13,3 %	23,1 %

16 der 22 Gebäudebrände mussten im Rostocker Nordosten (Ortsteil Gehlsdorf [2], Ortsteil Dierkow Neu [5] und Ortsteil Toitenwinkel [9]) bekämpft werden. Die verbliebenen sechs Brände nach Schutzzieldefinition gab es in Warnemünde [5] und in der Gartenstadt/Stadtweide [1]. Insgesamt konnte der Zielerreichungsgrad für die Eintreffzeit 1 in nur drei Einsätzen und für die Eintreffzeit 2 in nur zwei Einsätzen gehalten werden.

Hauptgrund der deutlich verfehlten Zielerreichungsgrade ist das Fehlen einer ständig besetzten Wache der Berufsfeuerwehr an einem strategisch günstigen Ort im Bereich Dierkow/Toitenwinkel. Hier gab es knapp  $\frac{3}{4}$  aller Gebäudebrände in Bereichen der Risikogruppe B.

Dieser Sachverhalt ist nicht neu und ist erneut deutlich in der Vorlage 2016/BV/2006 zur Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplanes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock dargestellt worden.

Des Weiteren gelten die Ausführungen zu Gründen der Verfehlung der Zielerreichungsgrade, wie unter 1.1 genannt, gleichermaßen. Da es im Nordosten keine ständig besetzte Feuerwache mit kurzen Anfahrtswegen gibt, wird das unter 1.1 Genannte nochmals unterstrichen, denn die einzelnen Gründe summieren sich mit Zunahme der jeweils zu überwindenden Strecke zwischen Feuerwache und Einsatzort. Dies gilt auch für Baustellentätigkeit mit Auswirkung auf das Eintreffen der Feuerwehr (z. B. Tannenweg, Tessiner Straße). Auch hier trifft zu, dass die zeitgleiche Erstalarmierung der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr keine Auswirkung auf die Zielerreichungsgrade hat.

Anzumerken ist weiterhin, dass im Median (Zentralwert) die Eintreffzeit 1 bei 9 min und 29 Sekunden sowie die Eintreffzeit 2 bei 12 min und 17 Sekunden lag.

### 1.3. Erfüllung der Schutzziele in den Ortsteilen der Risikogruppe C

Zur Risikogruppe C gehören die Ortsteile Biestow, Diedrichshagen, Hinrichsdorf, Hinrichshagen, Hohe Düne, Jürgeshof, Krummendorf, Markgrafenheide, Nienhagen, Wiethagen, Stuthof, Torfbrücke. In diesen Ortsteilen wohnen 5.542 (2,66 %) der Rostocker Bürgerinnen und Bürger. Im Jahr 2017 gab es keine Gebäudebrände in den Ortsteilen der Risikogruppe C. Grundsätzlich wurde hier das Schutzziel wie folgt festgelegt:

#### Schutzziel Risikogruppe C:

Ziel ist es, dass die Feuerwehr bei einem kritischen Wohnungsbrand in 12 min nach der Alarmierung

- = mit einer Funktionsstärke von 6 Funktionen (6 Feuerwehrleute)
- = mit einem Erreichungsgrad von 90 % (... somit in 9 von 10 Einsätzen ...)

sowie in 17 min nach der Alarmierung

- = mit einer erweiterten Funktionsstärke von 12 Funktionen (6 + 6 Feuerwehrleute) bei der Brandbekämpfung
- = mit einem Erreichungsgrad von 90 % am Einsatzort ist.

**Tabelle 3:** Zielerreichungsgrad Risikogruppe C bei Gebäudebränden

	Ziel	2017	2016
Anzahl der Gebäudebrände		0	3
Zielerreichungsgrad Eintreffzeit 1 (12 min)	90 %	-	33,3 %
Zielerreichungsgrad Eintreffzeit 2 (17 min)	90 %	-	66,7 %

## 2. Ergebnisse der Analysen von Brandeinsätzen

In der Hanse- und Universitätsstadt Rostock kam es 2017 zu 1.009 Alarmierungen in Bezug auf ein vermutetes oder tatsächliches Brandgeschehen. Daraus folgten 373 Einsätze mit Maßnahmen zur Menschenrettung und/oder Brandbekämpfung. Die nachfolgende Betrachtung bezieht sich auf Einsätze, die gemäß Schutzziel bemessungsrelevant waren. Dies sollte nicht darüber hinweg täuschen, dass sich auch aus kleineren Szenarien zeitkritische Einsätze entwickeln können, die eine ernsthafte Bedrohung für geschützte Rechtsgüter darstellen, wenn nicht, wie in den meisten Fällen, rechtzeitig wirksame Gefahrenabwehrmaßnahmen seitens der Feuerwehr greifen.

Die Einteilung des Territoriums in Risikogruppen hat zur Folge, dass in den Bereichen der Stadt, in denen die meisten Menschen wohnen/arbeiten, die meisten Gebäudebrände bekämpft und Menschen gerettet werden müssen. Dort werden, völlig zu Recht, die höchsten Anforderungen an die Schutzziele gestellt. Diesem Umstand trägt die Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplanes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock Rechnung (Beschluss der Vorlage 2016/BV/2006 vom 09.11.2016). Im Ergebnis gilt zukünftig auch in den Ortsteilen der Risikoklasse B das Schutzziel, welches für die Ortsteile der Risikoklasse A Anwendung findet. Ohne neue Feuerwache im Rostocker Nordosten (Dierkow / Toitenwinkel) ist eine Analyse nicht zielführend. Sie würde allenfalls die Ergebnisse der Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplanes aus dem Jahr 2016 weiter untersetzen.

Das Einsatzaufkommen, bezogen auf das Territorium der Hanse- und Universitätsstadt Rostock betrug 0,57 Gebäudebrände pro 1.000 Einwohner (2016: 0,35). In der Gesamtheit kam es 2017 zu 4,84 Alarmierungen mit ursächlichen Brandkenngößen je 1.000 Einwohner.

Bei Berichtskontrolle und -abschluss bzw. bei Plausibilitätsprüfungen im Rahmen von statistischen Erhebungen wird regelmäßig geprüft, ob die Daten für die Einsatzzeiten korrekt sind. Es kommt vor, dass Alarmierungs-, Ausrücke-, oder Ankunftszeiten (sogenannte taktische Zeiten) aus unterschiedlichsten Gründen nicht erfasst werden konnten.

Bei offensichtlich falscher Erfassung oder Eintragung der Zeiten werden diese geändert und die Änderungen im Einsatzbericht protokolliert.

Weiterhin wird im Ergebnis der Berichtsanalysen mitgeteilt, dass durch ersteintreffende Kräfte der Berufsfeuerwehr im Berichtszeitraum 2017:

- 23 Personen über bauliche Rettungswege gerettet wurden.

Bei gemeinsamen Einsätzen von Berufs- und Freiwilliger Feuerwehr wurden nochmals:

- 26 Personen über bauliche Rettungswege,
- 3 Personen über Drehleitern und
- 3 Personen über tragbare Leitern gerettet.

**Insgesamt wurden bei Brandeinsätzen zwischen dem 01.01. und dem 31.12.2017 durch die Feuerwehr 55 Menschen gerettet. Es mussten keine Brandtoten beklagt werden.**

?

Infolge von Brandeinwirkung gab es im vorgenannten Zeitraum 16 Verletzte, wobei hier ein Großteil (68,75 %) auf das Vorhandensein von Atemgiften (Rauchgasinhalation) entfiel.

### 3. Ergebnisse der Analysen von Technischen Hilfeleistungen

In der Hanse- und Universitätsstadt Rostock kam es 2017 zu 2.711 Alarmierungen in Bezug auf ein vermutetes oder tatsächliches Notfallgeschehen, welches die Alarmierung von Ressourcen der Feuerwehr zu möglichen Hilfeleistungen erforderte. Daraus folgten 2.124 Einsätze mit unterschiedlichen Maßnahmen zur Menschenrettung und/oder Technischen Hilfeleistung.

Die Überprüfung der Art der geleisteten Hilfeleistungseinsätze ergab, dass nur bei einem Teil dieser Einsätze die Notwendigkeit bestand, diese unter Inanspruchnahme von Sonder- und Wegerechten zu absolvieren. Dies geschieht grundsätzlich unter Berücksichtigung der Einsatzindikation und unter Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit.

116 Hilfeleistungen entfielen auf Verkehrsunfälle mit Straßen- und Schienenfahrzeugen. Weitere 268 Einsätze absolvierte die Berufsfeuerwehr zur Zwangsöffnung von Räumen / zum Befreien aus Notlagen bei akuter Gefahr, z. B. für die körperliche Unversehrtheit (Leben und Gesundheit betroffener Personen). Da beide vorgenannten Einsätze als zeitkritisch zu bewerten sind, ist hier die Maßgabe, zeitgleich mit dem Rettungsdienst und in diesem Zusammenhang unterhalb der gesetzlich definierten Hilfsfrist von 10 Minuten mit einer bemessungsrelevanten Ressource der Feuerwehr vor Ort zu sein. Dies ist in 82,2 % der benannten Fälle (315 Einsätze) erfolgt.

Das Einsatzaufkommen, bezogen auf das Territorium der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beträgt 10,19 Einsätze pro 1.000 Einwohner (2017: 10,19). In der Gesamtheit kam es 2017 zu 13,00 Alarmierungen mit ursächlich hilfeleistungsrelevantem Meldemuster je 1.000 Einwohner.

Des Weiteren wird im Ergebnis der Berichtsanalysen mitgeteilt, dass durch ersteintreffende Kräfte der Berufsfeuerwehr bei Technischen Hilfeleistungen im Berichtszeitraum 2017:

- 16 Personen durch unterschiedliche Maßnahmen (Einsatz von Hubrettungsfahrzeug, Vornahme von schwerem Hilfeleistungsgerät etc.) gerettet wurden.

Bei gemeinsamen Hilfeleistungseinsätzen von Berufs- und Freiwilliger Feuerwehr wurden nochmals:

- 13 Personen, ebenfalls durch verschiedene Rettungsmaßnahmen gerettet.

**Insgesamt wurden bei Technischen Hilfeleistungseinsätzen zwischen dem 01.01. und dem 31.12.2017 durch die Feuerwehr 29 Menschen gerettet. Es mussten 2 Tote beklagt werden.**

Infolge von unterschiedlichen Unfallszenarien gab es im o. g. Zeitraum 16 Verletzte.

### 4. Ergebnis der Einhaltung der vereinbarten Funktionsstärken im Brandschutz

Konform zum Bedarfsplan wurde im Brandschutz- und Rettungsamt die planerische Besetzung von 38 Funktionen im Brandschutz vorgenommen.

Die festgelegten Funktionsstärken wurden im Jahr 2017 wie folgt eingehalten:

Anzahl der Schichten	Dienststärke	% des Jahres	% kumulativ
338	eingehalten	92,60	92,60
22	1 Funktion nicht besetzt	6,03	98,63
2	2 Funktionen nicht besetzt	0,55	99,18
3	3 Funktionen nicht besetzt	0,82	100,00
0	4 Funktionen nicht besetzt	0	100,00
0	5 Funktionen nicht besetzt	0	100,00

### **Erläuterung zu den Funktionsstärken (Anzahl von Feuerwehrbeamten im Dienst)**

Grundsätzlich erfolgt die Besetzung der täglich vorzuhaltenden Einsatzpositionen (Einsatzfahrzeuge und Leitstelle) im Brandschutz- und Rettungsamt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock unter Beachtung folgender Prioritäten:

1. Besetzung der Integrierten Leitstelle Rettungsdienst / Brand- und Katastrophenschutz
2. Besetzung der Einsatzfahrzeuge des Notfallrettungsdienstes
3. Besetzung der Einsatzfahrzeuge für Brandschutz und Technische Hilfeleistung.

Dazu wird sich der unterschiedlichsten Mittel bedient. Neben der Installierung von täglich bis zu vier Rufbereitschaften über alle Kolleginnen und Kollegen, gibt es zwischen den einzelnen Planungsgruppen (Rettungsdienst, Leitstelle, Brandschutz, Tagesdienst) intensive Bemühungen, um Personal dorthin zu verschieben, wo durch erhöhte Ausfallquoten eine Unterschreitung droht.

Im Übrigen finden sich immer wieder Beamtinnen und Beamte auf freiwilliger Basis, welche auch in den übrigen Planungsgruppen, z. B. der Führungs- und der Führungsunterstützungskräfte des Tagesdienstes selbstverständlich bei Notwendigkeit für Zusatzdienste auch größeren Umfangs zur Verfügung stehen.

Im Bereich der Funktionsbesetzung durch Führungskräfte der Laufbahngruppe 2 des Feuerwehrdienstes gab es auch 2017 keine einzige Stunde einer Funktionsunterschreitung. Des Weiteren wird hier insbesondere auch auf die notwendige Besetzung einer Technischen Einsatzleitung, des Führungstabes o. a. der Koordinierungsgruppe des Verwaltungstabes verwiesen, zu denen auch ein regelmäßiger Übungsbetrieb gehört. Diese Gremien der Führungsorganisation sind kein Selbstzweck im Brandschutz- und Rettungsamt, sondern Einrichtungen der nicht polizeilichen Gefahrenabwehr der Behörde Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

## **5. Schlussfolgerungen der Auswertung der Einhaltung der Schutzziele in den Bereichen Kritischer Wohnungsbrand und Technische Hilfeleistung**

### **5.1. Verbesserung der Hilfsfristen**

Für das Jahr 2017 wurde für die Gefahrenabwehrplanung eine Analyse gemäß den Vorgaben des Feuerwehrbedarfsplanes 2009 bzw. der Fortschreibung aus dem Jahr 2016 von der Alarmierung der Kräfte und Mittel bis zum Eintreffen an der Einsatzstelle vorgenommen. Die Disponierungsfrist wurde dabei nicht betrachtet.

Oberstes Ziel bleibt die Verbesserung der Hilfsfristen in den einzelnen Risikogruppen. Auch in der nunmehr vorgelegten Analyse konnten die Vorgaben des Bedarfsplanes nicht vollständig erreicht werden, es gab Abweichungen von den geforderten Schutzziele.

**Dies hat unterschiedliche Gründe, die in den Punkten 1.1 und 1.2 teilweise detailliert dargestellt wurden und wenig Einflussmöglichkeiten und damit Verbesserungspotenzial seitens des Brandschutz- und Rettungsamtes aufweisen.**

**In Bezug auf städtebauliche, verkehrstechnische und -beruhigende Maßnahmen kann seitens der Feuerwehr nur angemahnt werden, dass sie als Brandschutzdienststelle rechtzeitig und umfassend beteiligt wird und das fachliche Hinweise und Stellungnahmen nicht weggewürdigt werden.**

**Mit Blick auf die Zielerreichungsgrade im Nordosten wird erst mit der Inbetriebnahme einer neuen Feuerwache im Bereich Dierkow/Toitenwinkel eine nachhaltige Verbesserung und damit schlussendlich die Erfüllung der Schutzziele möglich sein.**

## **5.2. Verkürzung der Gesprächs- und Disponierungszeit**

Das Qualitätsmanagement in der Leitstelle hat nicht nur oberste Priorität, sondern bedarf weiterer intensiver Bemühungen. Es ist jedoch auch sehr vielschichtig, und gerade die Disponierungszeit unterliegt menschlichen und technischen Faktoren. Die Zeitdauer mit der Folge einer Verkürzung als alleiniges Bewertungskriterium heranzuziehen ist wenig sinnvoll. Hier bedarf es mehrerer Qualitätsmerkmale, an deren Wertung und Beurteilung es zu arbeiten gilt.

Es ist ebenfalls zu beachten, dass durch die Berücksichtigung von Notrufen, in denen Ereignisse mit und ohne Lebensgefahr bearbeitet werden, sich die durchschnittliche Disponierungszeit zwangsläufig erhöht.

Für alle Gebäudebrände kann in 2017 eine durchschnittliche Disponierungszeit von 1 min und 49 Sekunden (Median: 1 min und 41 Sekunden) angesetzt werden. Dabei liegen jedoch 41,6 % unter 1 min und 30 Sekunden und weitere 30,3 % unter 2 min. Insgesamt wurden damit knapp  $\frac{3}{4}$  aller Gebäudebrände in unter 2 min disponiert.

## **5.3. Verbesserung der Ausrückezeiten**

Ein Bestandteil der Hilfsfrist ist die Zeit des Ausrückens des Löschzuges. Hierbei wird durch die dienstliche Leitung fortwährend an Verbesserungen gearbeitet. Allem Wollen sind aber

- a) technische Grenzen (Alarmadressenanbindung, Leitstellentechnik, Steuertechnik, Alarmaus-sendung, Alarmempfang, Datentransfer Luft- und DV-Schnittstelle) und
- b) auch personelle Grenzen (räumliche Objektausdehnung, Ausbildungs-, Übungs-, Arbeitsdienst, Unfallverhütungsvorschriften, Mehrfachfunktionen in Personalunion) gesetzt.

Die bereits Mitte des Jahres 2016 erfolgte Einführung eines „Voralarmes“ für die Feuerwachen der Berufsfeuerwehr konnte durch die beauftragte Firma nicht in der gewünschten und kommunizierten Art und Ausgestaltung umgesetzt werden. Die sich aus dem „Voralarm“ ableitenden zeitlichen Verbesserungen sind gegenwärtig demzufolge nur als Einzelfälle zu betrachten. Eine technische Nachbesserung wird weiterhin angestrebt, konnte aber noch nicht zugesagt werden und ist auch im Kontext zur baulichen und organisatorischen Erweiterung des Gebäudekomplexes des Brandschutz- und Rettungsamtes am Standort Erich-Schlesinger-Straße zu sehen.

Eine flächendeckende Einführung digitaler Meldeempfänger (DME) hat den Vorteil erbracht, dass die alarmierten Kräfte unabhängig z. B. des sie umgebenden Lautstärkepegels (Werkstätten, Waschanlagen) den Alarm sofort wahrnehmen. Die



Ansteuerung und Aussendung des Alarmbefehls und der Erhalt auf dem DME tragen aber nicht zur Verkürzung der Ausrückezeiten bei.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Zeitstempel "Alarm" im Einsatzleitsystem, der zur statistischen Auswertung herangezogen wird, nicht identisch mit den Zeitpunkten ist, zu denen verschiedene Alarmadressen (Meldeempfänger [DME], Lautsprechanlage, Alarmsdrucker, Tore etc.) angesteuert werden. Diese Zeitdifferenz ist bedingt durch die Ansteuerung verschiedener technischer Parameter, wirkt allerdings auf das Ausrückeverhalten ein schlechteres Licht als dieses real existiert.

#### **5.4. Qualitätsmanagement bei der Einsatznachbereitung**

Das Qualitätsmanagement bei der Berichterstellung wurde auch 2017 kontinuierlich ausgebaut. Eine Vielzahl von zusätzlichen Pflichtfeldeinträgen im Brand- oder Hilfeleistungsbericht führt dazu, dass Daten besser verwertbar sind. Dies betrifft den hausinternen Abgleich mit vorangegangenen Zeiträumen ebenso wie den Vergleich mit Statistiken anderer Berufsfeuerwehren in verschiedenen Arbeits- und Projektgruppen bspw. auf Bundesebene.

### **6. Personalentwicklung**

Zum 01.01.2017 konnten nach erfolgreichem Abschluss der Brandmeisteranwärterausbildung sechs Beamte auf Probe übernommen werden. Zum 01.07.2017 konnten ebenfalls nach erfolgreichem Abschluss der Brandmeisteranwärterausbildung weitere sieben Beamte auf Probe übernommen werden.

11 Kollegen wurden auf Grund des Erreichens der Altersgrenze in den Ruhestand versetzt. Zusätzlich wurden zwei Beamte vorzeitig auf Grund von Dienstunfähigkeit in den Ruhestand versetzt. Ein Beamter des feuerwehrtechnischen Dienstes ist verstorben.

Zwei Angestellte nahmen die Rente nach 45 Arbeitsjahren in Anspruch. Eine Angestellte erhielt einen befristeten Arbeitsvertrag. Vier Angestellte erhielten einen unbefristeten Arbeitsvertrag.

Drei Beamte wurden aus der Hanse- und Universitätsstadt an andere Dienststellen versetzt. Sieben Beamte wurden von anderen Dienststellen an die Hanse- und Universitätsstadt Rostock versetzt.

Gegenwärtig gibt es in der OE 37 ca. 26 unbesetzte Stellen, die jedoch durch die Übernahme von Brandmeisteranwärtern zum 01.07.2018 bzw. 01.01.2019 und externe Neueinstellungen von weiteren sechs Beamten kompensiert werden sollen.

In Vertretung  
Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski

#### **Anlage/n:**

Anlage 1: Übersicht über die geleisteten Einsätze 2016/2017

Anlage 2: Auswertung der Gesprächs- und Disponierungszeiten der Leitstelle

Anlage 3: Auswertung der Ausrückezeiten der Feuerwachen 1-3 der Berufsfeuerwehr und der Freiwilligen Feuerwehren der Hanse- und Universitätsstadt Rostock



**Anlage 1:****Einsatzübersicht (ohne sonstige Fahrten)**

	2017				2016
	BF allein	FF allein	BF und FF gemeinsam	Summe	Summe
<b>Einsätze gesamt</b>	<b>17.549</b>	<b>183</b>	<b>341</b>	<b>18.073</b>	<b>19.999</b>
<b>Brände</b>	<b>242</b>	<b>35</b>	<b>96</b>	<b>373</b>	<b>413</b>
Kleinbrände a	88	19	30	137	113
Kleinbrände b	146	16	50	212	270
Mittelbrände	8	0	15	23	29
Großbrände	0	0	1	1	1
Katastropheneinsätze	0	0	0	0	0
Personen gerettet	23	0	32	55	58
getötete Personen geborgen	0	0	0	0	0
<b>Technische Hilfeleistungen, davon u. a.:</b>	<b>1.912</b>	<b>121</b>	<b>91</b>	<b>2.124</b>	<b>2.114</b>
Gefahrguteinsätze	6	0	4	10	7
Öl	64	16	8	88	91
Tiere und Insekten	813	0	3	816	1.033
Unfall mit Straßenfahrzeugen	85	3	18	106	100
Unfall mit Schienenfahrzeugen	4	0	4	8	6
Befreien aus Notlagen	55	2	1	58	49
Türnotöffnungen	209	0	1	210	229
Personen gerettet	16	0	13	29	35
getötete Personen geborgen	0	0	2	2	2
<b>Rettungsdienst BF (gesamt), davon:</b>	<b>14.353</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14.353</b>	<b>16.153</b>
NEF-Einsätze	5.731	-	-	5.731	6.017
RTW-Einsätze	8.587	-	-	8.587	9.779
KTW-Einsätze	35	-	-	35	357
<b>Fehleinsätze der Feuerwehr, davon u. a.:</b>	<b>1.042</b>	<b>27</b>	<b>154</b>	<b>1.223</b>	<b>1.319</b>
blinder Alarm	85	3	16	104	127
böswilliger Alarm	13	0	3	16	15
Brandmeldeanlage	213	0	63	276	325

**Anlage 2:****Auswertung der Gesprächs- und Disponierungszeit in der Leitstelle bei Brandeinsätzen**

Die Auswertung der Gesprächs- und Disponierungszeit in der Leitstelle für die auswertbaren 373 Brandeinsätze des Jahres 2017 ergab folgendes Gesamtbild:

	<b>Gesamtanzahl der Einsätze</b>	<b>Durchschnittszeit von der Gesprächsannahme bis zur Alarmierung/ Median</b>
<b>2017</b>	373	2 min 06 Sekunden 1 min 39 Sekunden

<b>Bearbeitungszeit 2017</b>	<b>Anzahl der Einsätze</b>	<b>Prozentualer Anteil an der Gesamteinsatzzahl</b>
< = 1,5 min	154	41,3 %
> 1,5 min	219	58,7 %

Im Vergleich dazu die Auswertung der Gesprächs- und Disponierungszeit für die auswertbaren 476 Brandeinsätze des Jahres 2016

	<b>Gesamtanzahl der Einsätze</b>	<b>Durchschnittszeit von der Gesprächsannahme bis zur Alarmierung Median</b>
<b>2016</b>	409	2 min 05 Sekunden 1 min 40 Sekunden

<b>Bearbeitungszeit 2015</b>	<b>Anzahl der Einsätze</b>	<b>Prozentualer Anteil an der Gesamteinsatzzahl</b>
< = 1,5 min	165	40,3 %
> 1,5 min	244	59,7 %

### Anlage 3:

#### Auswertung der Ausrückezeiten der Feuerwachen 1 bis 3 und der Freiwilligen Feuerwehren

Die Ausrückezeit beginnt mit der Alarmierung (Zeitstempel im Einsatzleitsystem) der Einsatzkräfte und endet mit dem Ausrücken des jeweiligen Fahrzeuges.

Bei der Analyse wurden zusätzlich zu den Ausrückezeiten der Feuerwachen auch die Ausrückezeiten für die Freiwilligen Feuerwehren ermittelt, da diese Zeiten in den Einsätzen mit Beteiligung der Freiwilligen Feuerwehren enthalten sind. Für jedes relevante Fahrzeug der Berufsfeuerwehr und der Freiwilligen Feuerwehren wurde die durchschnittliche Ausrückezeit bzw. der Median ermittelt.

Die Ausrückezeiten sind unter anderem abhängig von folgenden Faktoren:

- unterschiedliche Länge der Laufwege
- Tag / Nachtzeit
- Alterskegel der Fahrzeugbesatzungen / Demografie

Ausrückezeiten für die Feuerwachen 1 (Südstadt), 2 (Lütten-Klein) und 3 (Überseehafen), bezogen auf die Fahrzeuge des Löschzuges.

- Einsatzleitwagen A [ELW-A],
- Hilfeleistungslöschgruppenfahrzeug [HLF],
- Tanklöschfahrzeug [TLF] und
- Drehleiter Automatik mit Korb [DLA(K)].

#### Ausrückezeiten der Berufsfeuerwehr

2017 Fahrzeug	Feuerwache 1		Feuerwache 2		Feuerwache 3	
	Anzahl Einsätze	Ø Ausrückezeit /	Anzahl Einsätze	Ø Ausrückezeit /	Anzahl Einsätze	Ø Ausrückezeit /
		Median		Median		Median
Einsatzleitwagen A	488	2 min 10 s 2 min 03 s	393	1 min 55 s 1 min 53 s	-	-
Hilfeleistungs- löschgruppenfahrzeug	904	2 min 16 s 2 min 13 s	867	2 min 9 s 2 min 8 s	574	2 min 21 s 2 min 20 s
Tanklöschfahrzeug	838	2 min 31 s 2 min 30 s	785	2 min 24 s 2 min 20 s	-	-
Drehleiter mit Korb	366	2 min 31 s 2 min 23 s	354	2 min 15 s 2 min 15 s	265	2 min 29 s 2 min 23 s



Im Vergleich dazu die Einsatzzahlen je Fahrzeug für 2016 und die zugehörigen Ausrückezeiten im Durchschnitt und im Median.

2016 Fahrzeug	Feuerwache 1		Feuerwache 2		Feuerwache 3	
	Anzahl Einsätze	Ø Ausrückezeit /	Anzahl Einsätze	Ø Ausrückezeit /	Anzahl Einsätze	Ø Ausrückezeit /
		Median		Median		Median
Einsatzleitwagen A	518	2 min 01 s 1 min 56 s	484	1 min 52 s 1 min 49 s	-	-
Hilfeleistungs- löschgruppenfahrzeug	904	2 min 12 s 2 min 9 s	882	2 min 8 s 2 min 7 s	638	2 min 3 s 1 min 57 s
Tanklöschfahrzeug	972	2 min 27 s 2 min 25 s	873	2 min 22 s 2 min 20 s	-	-
Drehleiter mit Korb	425	2 min 25 s 2 min 17 s	404	2 min 16 s 2 min 12 s	303	2 min 13 s 2 min 4 s

### Ausrückezeiten der Freiwilligen Feuerwehren

2017 Fahrzeug	Warnemünde		Groß Klein		Stadt-Mitte	
	Anzahl Einsätze	Ø Ausrückezeit /	Anzahl Einsätze	Ø Ausrückezeit /	Anzahl Einsätze	Ø Ausrückezeit /
		Median		Median		Median
Tanklöschfahrzeug	22	3 min 30 s 1 min 52 s	41	3 min 49 s 2 min 24 s	50	3 min 10 s 1 min 47 s
Löschfahrzeug	27	4 min 30 s 3 min 58 s	95	5 min 16 s 6 min 0 s	109	4 min 40 s 5 min 31 s

2017 Fahrzeug	Gehlsdorf		Rostocker Heide	
	Anzahl Einsätze	Ø Ausrückezeit /	Anzahl Einsätze	Ø Ausrückezeit /
		Median		Median
Tanklöschfahrzeug	47	3 min 52 s 3 min 51 s	25	5 min 02 s 5 min 32 s
Löschfahrzeug	67	4 min 02 s 4 min 18 s	-	-
Tanklöschfahrzeug 2	-	-	26	4 min 48 s 6 min 02 s

Im Vergleich dazu die Einsatzzahlen je Fahrzeug für 2016 und die zugehörigen Ausrückezeiten im Durchschnitt und im Median.

2016 Fahrzeug	Warnemünde		Groß Klein		Stadt-Mitte	
	Anzahl Einsätze	Ø Ausrückezeit /	Anzahl Einsätze	Ø Ausrückezeit /	Anzahl Einsätze	Ø Ausrückezeit /
		Median		Median		Median
Tanklöschfahrzeug	19	3 min 44 s 3 min 13 s	29	4 min 35 s 6 min 10 s	33	5 min 16 s 5 min 46 s
Löschfahrzeug	29	5 min 4 s 6 min 18 s	91	5 min 23 s 6 min 0 s	72	4 min 32 s 5 min 0 s

2016 Fahrzeug	Gehlsdorf		Rostocker Heide	
	Anzahl Einsätze	Ø Ausrückezeit /	Anzahl Einsätze	Ø Ausrückezeit /
		Median		Median
Tanklöschfahrzeug	57	5 min 7 s 6 min 5 s	26	6 min 58 s 7 min 11 s
Löschfahrzeug	12	3 min 43 s 0 min 59 s	-	-
Tanklöschfahrzeug 2	-	-	17	6 min 55 s 7 min 17 s

**Anmerkung:**

Zu beachten ist bei den Ausrückezeiten der Freiwilligen Feuerwehren, dass in der Statistik nur die Alarmierungen ausgewertet werden, bei denen auch ein Einsatz erfolgt ist. Die Alarmierungen, bei denen die Fahrzeuge nicht ausgerückt sind, weil nicht genügend Kameraden vor Ort waren bzw. notwendige Qualifikationen zur Fahrzeugbesetzung fehlten oder ihr Einsatz nach erfolgter Alarmierung nicht mehr notwendig war, wurden nicht berücksichtigt.

Auch sind die statistischen Ausrückezeiten unter dem Gesichtspunkt zu bewerten, dass insbesondere bei schutzzielrelevanten, zeitkritischen Einsätzen der Standort der Freiwilligen Feuerwehr und nicht einzelne Fahrzeuge, die nachfolgend von diesem Standort ausrücken, alarmiert werden. Hier fehlen dann die tatsächlichen Zeitstempel für die reale Alarmierung der Kameradinnen und Kameraden der jeweils zuständigen Freiwilligen Feuerwehr, was zu statistischen Verschiebungen führt