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

Sitzungstermin: Donnerstag, 04.10.2018, 17:00 Uhr

Raum, Ort: Beratungsraum 1a/b, Rathausanbau, 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 27.09.2018
- 4 Beschlussvorlagen
 - 4.1 Abwägungs- und Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet "Eulenflucht" im Stadtteil Gehlsdorf **2018/BV/3910**
 - 4.2 Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.SO.203 für das "Sondergebiet am Werftbecken" **2018/BV/3942**
 - 4.3 Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Ände-rung des Bebauungsplans Nr. 12.MI.84 Mischgebiet "Weißes Kreuz" **2018/BV/3971**
 - 4.4 Hausnummernsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock **2018/BV/3972**
 - 4.5 Beschluss über die Aufstellung, den Entwurf und die Auslegung der 15. Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinbedarfsfläche für eine Feuer- und Rettungswache **2018/BV/4004**
 - 4.6 Bebauungsplan Nr. 13.GB.198 "Feuer-und Rettungswache 3, Dierkower Allee" **2018/BV/4005**
Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
 - 4.7 Tag der offenen Tür im Rathaus 2019: Termin und Kurzkonzzept **2018/BV/4029**

- 5 Informationsvorlagen
- 5.1 Machbarkeitsstudie zur Mühlendammschleuse einschließlich Warnowschiffahrt
Einbindung in ein touristisches Konzept zum Erhalt als funktionsfähiges und erlebbares Denkmal unter Berücksichtigung von Denkmalpflege, Natur-, Umwelt- und Gewässerschutz, touristischer und Freizeitschiffahrt sowie ein technischer Variantenvergleich **2018/IV/3966**
- 5.2 Ergänzung zur Informationsvorlage Nr. 2018/IV/3966
Machbarkeitsstudie zur Mühlendammschleuse einschließlich Warnowschiffahrt. **2018/IV/4000**
- 6 Verschiedenes
- 6.1 Probleme der Gesundheitsuntersuchung von Einsatzkräften der Feuerwehr
- 6.2 Informationen der Ausschussmitglieder aus Beiräten, Arbeitsgruppen o.Ä.
- 6.3 Informationen
- 7 Schließen der Sitzung

gez. Andreas Engelmann
Ausschussvorsitzender

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

Sitzungstermin: Donnerstag, 04.10.2018, 17:00 Uhr

Raum, Ort: Beratungsraum 1a/b, Rathausanbau, 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 27.09.2018
- 4 Anträge
 - 4.1 Vorsitzende der Fraktionen DIE LINKE., CDU, SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Rostocker Bund/Graue/Aufbruch 09 und UFR Einführung eines kostenlosen Schülertickets für alle Schülerinnen und Schüler mit Hauptwohnsitz in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock **2018/AN/4006**
 - 4.2 Dr. Dr. Malte Philipp (für die Fraktion UFR) Einführung eines kostenlosen Schülertickets für alle Schülerinnen und Schüler mit Hauptwohnsitz in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock **2018/AN/4006-01 (ÄÄ)**
- 5 Beschlussvorlagen
 - 5.1 Abwägungs- und Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet "Eulenflucht" im Stadtteil Gehlsdorf **2018/BV/3910**
 - 5.2 Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.SO.203 für das "Sondergebiet am Werftbecken" **2018/BV/3942**
 - 5.3 Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.MI.84 Mischgebiet "Weißes Kreuz" **2018/BV/3971**
 - 5.4 Hausnummernsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock **2018/BV/3972**
 - 5.5 Beschluss über die Aufstellung, den Entwurf und die Auslegung der 15. Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinbedarfsfläche für eine Feuer- und Rettungswache **2018/BV/4004**

- | | | |
|-----|---|---------------------|
| 5.6 | Bebauungsplan Nr. 13.GB.198 "Feuer-und Rettungswache 3, Dierkower Allee"
Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss | 2018/BV/4005 |
| 5.7 | Tag der offenen Tür im Rathaus 2019: Termin und Kurzkonzert | 2018/BV/4029 |
| 6 | Informationsvorlagen | |
| 6.1 | Machbarkeitsstudie zur Mühlendammschleuse einschließlich Warnowschiffahrt
Einbindung in ein touristisches Konzept zum Erhalt als funktionsfähiges und erlebbares Denkmal unter Berücksichtigung von Denkmalpflege, Natur-, Umwelt- und Gewässerschutz, touristischer und Freizeitschiffahrt sowie ein technischer Variantenvergleich | 2018/IV/3966 |
| 6.2 | Ergänzung zur Informationsvorlage Nr. 2018/IV/3966
Machbarkeitsstudie zur Mühlendammschleuse einschließlich Warnowschiffahrt. | 2018/IV/4000 |
| 7 | Verschiedenes | |
| 7.1 | Probleme der Gesundheitsuntersuchung von Einsatzkräften der Feuerwehr | |
| 7.2 | Informationen der Ausschussmitglieder aus Beiräten, Arbeitsgruppen o.Ä. | |
| 7.3 | Informationen | |
| 8 | Schließen der Sitzung | |

gez. Andreas Engelmann
Ausschussvorsitzender

Antrag	Datum:	10.09.2018
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Vorsitzende der Fraktionen DIE LINKE., CDU, SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Rostocker Bund/Graue/Aufbruch 09 und UFR Einführung eines kostenlosen Schülertickets für alle Schülerinnen und Schüler mit Hauptwohnsitz in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
26.09.2018	Ausschuss für Schule, Hochschule und Sport	Vorberatung
04.10.2018	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
04.10.2018	Finanzausschuss	Vorberatung
17.10.2018	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, der Bürgerschaft im Dezember 2018 eine Beschlussvorlage vorzulegen, die die Einführung eines kostenlosen Schülertickets für alle Schülerinnen und Schüler mit Wohnsitz in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zum Inhalt hat.
2. Die Einführung dieses Tickets soll mit dem Schuljahr 2019/20 erfolgen. Alternativ ist eine schrittweise Preisabsenkung bis zur Kostenfreiheit in einem Zeitraum von 3 Jahren zu prüfen.
3. Die Bürgerschaft beschließt das von der Verwaltung in der Informationsvorlage 2018/IV/3912 vorgeschlagene Verfahren zur Einführung.
4. Die finanziellen Aufwendungen sind darzustellen und im bereits beschlossenen Haushaltsjahr 2019 Deckungsquellen vorzuschlagen. Für die Folgehaushalte sind Finanzierungsoptionen aufzuzeigen. Weiterhin sind Landes-, Bundes- und EU-Fördervarianten zu prüfen und einzubeziehen.
5. Die finanziellen Aufwendungen und die Notwendigkeit zur Ersatzbeschaffung von Fahrzeugen bei der RSAG für den Schülerverkehr sind vom Beteiligungscontrolling zu prüfen.

Finanzielle Auswirkungen: nach bisherigen von der Verwaltung vorgelegten Berechnungen ca. 3,33 Mio. EUR /Jahr

gez. Eva-Maria Kröger

.....
Fraktion DIE LINKE.

gez. i.V. Jan-Hendrik Brincker

.....
CDU-Fraktion

gez. Dr. Steffen Wandschneider-Kastell

.....
Fraktion der SPD

gez. Uwe Flachsmeyer

.....
Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

gez. Dr. Sybille Bachmann

.....
Fraktion Rostocker Bund/Graue/Aufbruch 09

gez. Dr. Dr. Malte Philipp

.....
Fraktion UFR

Änderungsantrag	Datum:	25.09.2018
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Dr. Dr. Malte Philipp (für die Fraktion UFR) Einführung eines kostenlosen Schülertickets für alle Schülerinnen und Schüler mit Hauptwohnsitz in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
26.09.2018	Ausschuss für Schule, Hochschule und Sport	Vorberatung
04.10.2018	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
04.10.2018	Finanzausschuss	Vorberatung
17.10.2018	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Hauptantrag wird um Punkt 6 mit folgendem Wortlaut zu ergänzen:

6. Grundlage für die zu erstellende Beschlussvorlage ist eine Co-Finanzierung durch das Land und/oder Andere in Höhe von 50% der Gesamtaufwendungen, mindestens jedoch von € 1,5 Mio..

Im Falle einer schrittweisen Preissenkung über einen bestimmten Zeitraum sind ebenfalls 50% Co-Finanzierung der tatsächlichen jährlichen Aufwendungen anzusetzen, sowie ab dem Jahr der 100%-igen Preisfreiheit mindestens € 1,5 Mio..

Dr. Dr. Malte Philipp
Fraktionsvorsitzender

Stellungnahme	Datum: 02.10.2018
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in: S 3, Steffen Bockhahn
	bet. Senator/-in:
Federführendes Amt: Amt für Schule und Sport	bet. Senator/-in:
Beteiligte Ämter: Finanzverwaltungsamt	
Vorsitzende der Fraktionen DIE LINKE., CDU, SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Rostocker Bund/Graue/Aufbruch 09 und UFR	
Einführung eines kostenlosen Schülertickets für alle Schülerinnen und Schüler mit Hauptwohnsitz in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
	Zuständigkeit
04.10.2018	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung
	Vorberatung
04.10.2018	Finanzausschuss
	Vorberatung
17.10.2018	Bürgerschaft
	Entscheidung

Stellungnahme:

Zum Antrag 2018/AN/4006 der Fraktionen DIE LINKE., CDU, SPD, BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN, Rostocker Bund / Graue / Aufbruch 09 und UFR vom 10.09.2018 wird folgendermaßen Stellung genommen:

Die Verwaltung hat die Rahmenbedingungen zur Einführung eines kostenlosen Schülertickets für alle Schülerinnen und Schüler mit Wohnsitz in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock geprüft und die Bürgerschaft mit der Informationsvorlage 2018/IV/3912 über die die sächlichen und finanziellen Auswirkungen informiert. Sollte der Antrag 2018/AN/4006 beschlossen werden, wird der Bürgerschaft eine entsprechende Beschlussvorlage gemäß Beschlusspunkt Nr. 1 vorgelegt.

Zur Umsetzung des Beschlusspunktes Nr. 2 wird sowohl die Variante zur vollständigen Einführung eines kostenlosen Schülertickets zum Schuljahr 2019/20 als auch die Alternative der schrittweisen Preisabsenkung bis zur Kostenfreiheit in einem Zeitraum von 3 Jahren geprüft und in der gemäß Beschlusspunkt 4 geforderten Darstellung der finanziellen Aufwendungen inkl. möglicher Finanzierungsoptionen ausgewiesen (Anlage 1). Des weiteren werden Landes-, Bundes- und EU-Fördervarianten untersucht und bei positivem Prüfergebnis in die Berechnungen einbezogen.

Für 2019 sind Mehraufwendungen / Mehrauszahlungen in Höhe von 2.837.200 EUR aufgeführt. Im Saldo mit den aufgeführten Mindererträgen / Mindereinzahlungen aus

Kostenerstattungen durch das Land M-V entstehen unter Berücksichtigung der bereits geplanten Mittel in Höhe von 500.00 EUR für die Zuschussgewährung von Schülertickets in Höhe von je 5 EUR Mehrbelastungen für den Haushalt 2019 in Höhe von rund 1.400.000 EUR, die im Haushaltsplanentwurf zum Doppelhaushalt 2018 / 2019 nicht eingeordnet sind.

Die Verwaltung schlägt vor, es bei negativem Prüfergebnis zu den Fördervarianten bei der geplanten Zuschussgewährung für die Schülertickets in Höhe von je 5 EUR für den Doppelhaushalt 2018 / 2019 zu belassen und die Aufwendungen für ein kostenloses Schülerticket in der Haushaltsplanung ab 2020 in Erwägung zu ziehen. In der Haushaltsdurchführung 2019 wird keine Möglichkeit gesehen, die Mehraufwendungen in Höhe von 1.400.000 EUR allein aus dem kommunalen Haushalt zu decken. Die derzeit in dem Haushaltsplan ausgewiesenen Überschüsse werden zur weiteren geplanten Entschuldung der HRO benötigt und können nicht zur Deckung einer zusätzlichen freiwilligen Aufgabe herangezogen werden.

Zum Beschlusspunkt Nr. 5 der Anfrage wird nach Rücksprache der OE 15 mit der RSAG nachfolgendes zur Kenntnis gegeben:

Das Angebot der kostenlosen Schülerbeförderung bedeutet eine Ausweitung der Schülerbeförderung. Dies ist mit dem bestehenden Verkehrsangebot insbesondere in der morgendlichen Hauptverkehrszeit nicht zu bewerkstelligen. Nach derzeitigem Stand wird davon ausgegangen, dass auf den Linien 1, 22, 28 und 31 zusätzliche Busse bzw. eine zusätzliche Straßenbahn eingesetzt werden muss, da bereits heute an der Kapazitätsgrenze gefahren wird. Die Busse müssen zusätzlich beschafft werden und es wird angenommen, dass die RSAG für diese Busse keine Förderung erhalten wird, da das bisherige zur Verfügung gestellte Fördervolumen vollumfänglich ausgeschöpft ist.

Die dadurch zusätzlich entstehenden Kosten beim Fahrzeug- und Personaleinsatz müssen bei der Kostenermittlung für die kostenlose Schülerbeförderung mit berücksichtigt werden. Diese Kosten belaufen sich nach derzeitiger Hochrechnung auf ca. 260 TEUR p.a.

Steffen Bockhahn

Anlage:

Anlage 1_Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Anlage 1 zum Antrag Nr. 2018/AN/4006

Vorsitzende der Fraktionen DIE LINKE, CDU, SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN,
Rostocker Bund/Graue/Aufbruch 09 und UFR

Einführung eines kostenlosen Schülertickets für alle Schülerinnen und Schüler mit Hauptwohnsitz in der
Hanse- und Universitätsstadt Rostock

finanzielle Auswirkungen Haushaltsjahre 2019 ff.

Variante 1 - Einführung des kostenlosen Schülertickets mit Beginn des Schuljahres 2019/2020

Produktkonto	Bezeichnung	Ansatz 2019 alt	Ansatz 2019 nach Einführung kostenloses Schülerticket	Differenz	Ansatz 2020 alt	Ansatz 2020 nach Einführung kostenloses Schülerticket	Differenz
24101.44242000/64242000	Kostenerstattungen und Kostenumlagen vom Land	907.500,00	173.300,00	-734.200,00	907.500,00	415.700,00	-491.800,00
24101.52410000/72410000	Schülerbeförderungskosten	2.582.500,00	1.700.000,00	-907.500,00	2.582.500,00	1.675.000,00	-907.500,00
24101.54159000/74159000	Zuweisungen und Zuschüsse für laufende Zwecke an sonstigen privaten Bereich	500.000,00	1.768.700,00	1.568.700,00	0,00	4.244.700,00	4.244.700,00
	Zuschussbedarf	2.175.000,00	3.295.400,00	1.395.400,00	1.675.000,00	5.504.000,00	3.829.000,00
Produktkonto	Bezeichnung	Ansatz 2021 alt	Ansatz 2021 nach Einführung kostenloses Schülerticket	Differenz	Ansatz 2022 alt	Ansatz 2022 nach Einführung kostenloses Schülerticket	Differenz
24101.44242000/64242000	Kostenerstattungen und Kostenumlagen vom Land	907.500,00	415.700,00	-491.800,00	907.500,00	415.700,00	-491.800,00
24101.52410000/72410000	Schülerbeförderungskosten	2.582.500,00	1.675.000,00	-907.500,00	2.582.500,00	1.675.000,00	-907.500,00
24101.54159000/74159000	Zuweisungen und Zuschüsse für laufende Zwecke an sonstigen privaten Bereich	0,00	4.244.700,00	4.244.700,00	0,00	4.244.700,00	4.244.700,00
	Zuschussbedarf	1.675.000,00	5.504.000,00	3.829.000,00	1.675.000,00	5.504.000,00	3.829.000,00

Variante 2 - schrittweise Einführung des kostenlosen Schülertickets ab dem Schuljahr 2019/2020 in einem Zeitraum von 3 Jahren

Produktkonto	Bezeichnung	Ansatz 2019 alt	Ansatz 2019 neu schrittweise Einführung kostenloses Schülerticket	Differenz	Ansatz 2020 alt	Ansatz 2020 nach Einführung kostenloses Schülerticket	Differenz
24101.44242000/64242000	Kostenerstattungen und Kostenumlagen vom Land	907.500,00	173.300,00	-734.200,00	907.500,00	415.700,00	-491.800,00
24101.52410000/72410000	Schülerbeförderungskosten	2.582.500,00	1.700.000,00	-882.500,00	2.582.500,00	1.675.000,00	-907.500,00
24101.54159000/74159000	Zuweisungen und Zuschüsse für laufende Zwecke an sonstigen privaten Bereich	500.000,00	881.300,00	381.300,00	0,00	2.004.500,00	2.004.500,00
	Zuschussbedarf	2.175.000,00	2.408.000,00	233.000,00	1.675.000,00	3.263.800,00	1.588.800,00
Produktkonto	Bezeichnung	Ansatz 2021 alt	Ansatz 2021 nach Einführung kostenloses Schülerticket	Differenz	Ansatz 2022 alt	Ansatz 2022 nach Einführung kostenloses Schülerticket	Differenz
24101.44242000/64242000	Kostenerstattungen und Kostenumlagen vom Land	907.500,00	415.700,00	-491.800,00	907.500,00	415.700,00	-491.800,00
24101.52410000/72410000	Schülerbeförderungskosten	2.582.500,00	1.675.000,00	-907.500,00	2.582.500,00	1.675.000,00	-907.500,00
24101.54159000/74159000	Zuweisungen und Zuschüsse für laufende Zwecke an sonstigen privaten Bereich	0,00	3.419.400,00	3.419.400,00	0,00	4.244.700,00	4.244.700,00
	Zuschussbedarf	1.675.000,00	4.678.700,00	3.003.700,00	1.675.000,00	5.504.000,00	3.829.000,00

Beschlussvorlage	Datum:	31.07.2018
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	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		
Abwägungs- und Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet "Eulenflucht" im Stadtteil Gehlsdorf		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
25.09.2018	Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)	Vorberatung
26.09.2018	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
04.10.2018	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
09.10.2018	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
17.10.2018	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet "Eulenflucht" hat die Bürgerschaft mit dem in der Anlage 1 dargestellten Ergebnis geprüft.

2. Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228), beschließt die Bürgerschaft den Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet "Eulenflucht" begrenzt

im Nordosten: durch den Entwässerungsgraben 13/1,
 im Südosten: durch die Bebauung an der Gehlsheimer Straße,
 im Südwesten: durch die Bebauung an der Drostenstraße und
 im Nordwesten: durch die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke
 185/8 und 185/9 bis zur Höhe der Hausnummer
 Drostenstraße 17 (Flurstücke 199/1 und 199/2),

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

3. Die Begründung (Anlage 3) wird gebilligt.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 Kommunalverfassung M-V

§ 3 Abs. 2 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

--

Sachverhalt:

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet „Eulenflucht“ wurde am 08.11.2017 gefasst.

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

Die seit Jahren aufgegebenene Nutzung als Gärtnerei mit deren baulichen Resten stellt einen städtebaulichen Missstand dar.

An diesem gut erschlossenen und integrierten Standort soll zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ein entsprechender Wohnungsbaustandort entwickelt werden. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits seit längerem grundsätzlich für eine bauliche Nutzung vorgesehen.

Über das Planinstrument Bebauungsplan werden die ursprünglich gärtnerisch bewirtschafteten und nunmehr ungenutzten Flächen geordnet einer sinnvollen baulichen Nutzung zugeführt, die städtebauliche Struktur innerörtlich abgerundet und der Übergang zu den angrenzenden Freiräumen, in denen die Elemente des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes dominieren, gestaltet.

Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgebietes und der baulichen Vorprägung des Plangebiets handelt es sich im Sinne einer Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Daher findet das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Anwendung. Alle entscheidenden Belange sind betrachtet, bei Erforderlichkeit begutachtet (Naturschutz, Hydrologie, Immissionsschutz, Verkehr) und durch Festsetzungen entsprechend ausreichend berücksichtigt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet „Eulenflucht“ hat zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Entwurf eingeholt.

Die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beziehen sich vor allem auf die hydrologische Situation, die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Bauweise, Vollgeschosse, Höhe), die verkehrlichen und damit auch auf immissionsschutzrechtliche Belange (Lärm). Im Ergebnis der Abwägung dazu ist festzustellen, dass die genannten Belange bereits im Entwurf ausreichend berücksichtigt wurden. Entsprechende Gutachten geben die erforderlichen Auswertungen und Maßnahmen, die demgemäß im Bebauungsplan bereits festgesetzt waren.

Weitere Hinweise, die im Rahmen der Beteiligung eingingen, z. B. die Erforderlichkeit der Anpassung an die neue Stellplatzsatzung sowie Hinweise der Versorgungsträger, wurden berücksichtigt und eingearbeitet.

Es ergibt sich jedoch aus der Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen keine wesentliche Änderung der Planung.

Der Bebauungsplan soll nach entsprechender Prüfung der Stellungnahmen zum Entwurf als Satzung beschlossen werden.

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.

in Vertretung

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


Anlage/n:

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


zu 2018/BV/3910


Anlage 1


zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss für den
Bebauungsplan Nr. 15.WA.70
für das Wohngebiet "Eulenflucht"


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS		
			Lfd. Seite 1
ÜBERSICHT ZU DEN STELLUNGNAHMEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG		ÜBERSICHT ZU DEN STELLUNGNAHMEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG	
<p>Eingegangen sind die Stellungnahmen von:</p> <p>Öffentlichkeit</p> <p>Ö 1. Betroffener Anwohner</p> <p>Ö 2. Betroffener Anwohner</p> <p>Ö 3. Betroffene Anwohner</p> <p>Ö 4. Betroffene Anwohner</p> <p>Ö 5. Betroffener Anwohner</p> <p>Ö 6. Betroffene Anwohner</p> <p>Ö 7. Betroffene Anwohner</p> <p>Ö 8. Betroffene Anwohner</p> <p>Ö 9. Betroffene Anwohner</p> <p>Ö 10. Betroffene Anwohner</p> <p>Ö 11. Betroffene Anwohner</p> <p>Ö 12. Ortsbeirat Gehlsdorf/Nordost</p> <p>Ö 13. Betroffene Anwohner</p> <p>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:</p> <p>1. 50Hertz Transmission GmbH</p> <p>2. Landesamt für innere Verwaltung Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen</p> <p>3. Amt für Jugend, Soziales und Asyl</p> <p>5. Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock</p> <p>6. Amt für Schule und Sport</p> <p>7. Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege</p> <p>8. Amt für Umweltschutz</p> <p>10. Amt für Verkehrsanlagen, Abt. Verkehrsplanung und -förderung</p> <p>12. Bauamt Abt. Bauordnung</p> <p>13. Bauamt Abt. Bauverwaltung und Wohnungswesen</p> <p>14. Bergamt Stralsund</p> <p>15. Betrieb für Bau und Liegenschaften</p> <p>17. BUND Rostock</p>		<p>20. Deutsche Telekom Technik GmbH</p> <p>21. E.DIS AG, Regionalbereich Nordmecklenburg, Standort Recknitz</p> <p>22. EURAWASSER NORD GmbH</p> <p>24. Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern Hauptverwaltungssitz Rostock</p> <p>25. Industrie- und Handelskammer zu Rostock</p> <p>29. Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock</p> <p>33. Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern</p> <p>34. Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Billenhagen</p> <p>41. rebus Regionalbus Rostock GmbH</p> <p>43. Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg</p> <p>44. Stadtamt Abt. Ordnungs- und Verwaltungsangelegenheiten Jagdwesen</p> <p>46. Stadtwerke Rostock AG</p> <p>47. Vodafone Kabel Deutschland GmbH</p> <p>48. Warnow-Wasser- und Abwasserverband</p> <p>49. Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow-Küste"</p> <p>50. Handelsverband Nord Geschäftsstelle Rostock</p>	


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS		
			Lfd. Seite 2
ÜBERSICHT ZU DEN STELLUNGNAHMEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG		ÜBERSICHT ZU DEN STELLUNGNAHMEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG	
<p>Ausgeblieben sind die Stellungnahmen von:</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Amt für Kultur und Denkmalpflege 9. Amt für Verkehrsanlagen, SG Verkehrsbehördliche Aufgaben 11. Amt für Verkehrsanlagen, Abt. Kompl. Erschließung/Genehmigungen 16. Brandschutz- und Rettungsamt 18. Bundespolizei Bad Bramstedt 19. CSG GmbH Abt. Property Accounting (für die Deutsche Post) 23. Gesundheitsamt 26. Kataster, Vermessungs- und Liegenschaftsamt 27. Katholische Christusgemeinde 28. Kirchenkreisverwaltung Evangelisch-Lutherischer Kirchenkreis Mecklenburg 30. Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern 31. Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei Mecklenburg-Vorpommern 32. Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG) 35. Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern 36. Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern , Abt. 4 Landesentwicklung 37. Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern Abt. 5 Bau 38. Naturschutzbund Deutschland e.V. Landesverband Mecklenburg-Vorpommern 39. Ortsamt Ost 40. Polizeiinspektion Rostock 42. Rostocker Straßenbahn AG 45. Stadtentsorgung Rostock GmbH <p>Hinsichtlich der ausgebliebenen Stellungnahmen geht die Hanse- und Universitätsstadt Rostock davon aus dass die von dort zu vertretenden Belange nicht negativ von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 08.WA.170 berührt werden.</p>		<p>Teilweise berücksichtigt werden die Stellungnahmen bzw. Hinweise von:</p> <ol style="list-style-type: none"> Ö 1. Betroffener Anwohner Ö 2. Betroffene Anwohner Ö 4. Betroffene Anwohner Ö 5. Betroffene Anwohner Ö 7. Betroffener Anwohner Ö 9. Betroffene Anwohner Ö 10. Betroffene Anwohner 3. Amt für Jugend, Soziales und Asyl 7. Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege 8. Amt für Umweltschutz 10. Amt für Verkehrsanlagen, Abt. Verkehrsplanung und -förderung 12. Bauamt Abt. Bauordnung 17. BUND Rostock 49. Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow-Küste" 	

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS		
			Lfd. Seite 3
ÜBERSICHT ZU DEN STELLUNGNAHMEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG		ÜBERSICHT ZU DEN STELLUNGNAHMEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG	
<p>Nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen bzw. Hinweise von:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ö 3. Betroffene Anwohner Ö 6. Betroffene Anwohner Ö 8. Betroffene Anwohner Ö 11. Betroffene Anwohner Ö 12 Ortsbeirat Gehlsdorf/Nordost Ö 13 Betroffene Anwohner <p>Berücksichtigt werden die Stellungnahmen bzw. Hinweise von:</p> <ul style="list-style-type: none"> 13 Bauamt Abt. Bauverwaltung und Wohnungswesen 20. Deutsche Telekom Technik GmbH 22. EURAWASSER NORD GmbH 29. Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock 46. Stadtwerke Rostock AG 47. Vodafone Kabel Deutschland GmbH 		<p>Die Stellungnahmen von:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. 50Hertz Transmission GmbH 2. Landesamt für innere Verwaltung Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen 5. Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock 6. Amt für Schule und Sport 14. Bergamt Stralsund 15. Betrieb für Bau und Liegenschaften 21. E.DIS AG, Regionalbereich Nordmecklenburg, Standort Recknitz 24. Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern Hauptverwaltungssitz Rostock 25. Industrie- und Handelskammer zu Rostock 33. Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern 34. Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Billenhagen 41. rebus Regionalbus Rostock GmbH 43. Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg 44. Stadtamt Abt. Ordnungs- und Verwaltungsangelegenheiten Jagdwesen 48. Warnow-Wasser- und Abwasserverband 50. Handelsverband Nord Geschäftsstelle Rostock <p>enthielten die Zustimmung zur Planung gegebenenfalls mit Hinweisen.</p>	

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Ö 1	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 03.02.2018	Posteingang am 03.02.2018	Lfd. Seite 4
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p style="text-align: right;">• DROSTENSTR. • 18147 ROSTOCK</p> <p style="text-align: right;">@ T-ONLINE.DE</p> <hr/> <p style="text-align: center;"><u>18147 Rostock</u></p> <p>Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft - Frau Monika Fritsche -</p> <p>Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <p style="text-align: right;">Rostock, 3.2.2018</p> <p>Einspruch und Stellungnahme B-Plan 15.WA.70 „Eulenflucht“</p> <p>Sehr geehrte Frau Fritsche,</p> <p>beiliegend erhalten Sie die o.g. Eingabe.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p>Der Eingang der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 1	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 03.02.2018	Posteingang am 03.02.2018	Lfd. Seite 5
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Einspruch und Stellungnahme B-Planentwurf 15.WA.70 „Eulenflucht“</p> <p>1. Informationsbasis</p> <p>Der Einspruch erfolgt auf der Grundlage der digitalen Veröffentlichung 15.WA.70 Teil A und B, mit der Anlage 2 zu 2017/BV3095 auf der Website der Hansestadt Rostock, dem Bericht der OZ v. 25.10.2017 über das geplante Wohngebiet „Eulenflucht“, einem Telefonat mit dem Ortsbeiratvorsitzenden Gehlsdorf-Rostock Nordost, Herrn Massenthe, und einem Gespräch mit dem Vorstandsvorsitzenden der WG Warnow eG, Herrn Hildebrandt, am 5.12.2017 im Haus der WG Warnow sowie der Einsicht in den B-Plan im Amt für Stadtplanung am 9.1.2018 mit Erläuterung durch Herrn Maronde. Die Teilnahme an der Ortsbeiratsitzung am 24.10.2017 war nicht möglich.</p> <p>2. Vorbemerkung</p> <p>Der Unterzeichner ist Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Gehlsdorf, Flur 1, Flurstück (Drostenstr.) das unmittelbar an das B-Plangebiet, insbesondere die geplante Zuwegung (Planstr. A), auf ca. 90m angrenzt.</p> <p>Meine Frau und ich haben die Entscheidung zur Wohnsitznahme in Gehlsdorf anstelle der Innenstadt 1993 bewusst aufgrund der großzügigen, aufgelockten Bebauung und der großen Gartenflächen mit altem Baumbestand bei ausreichender Erreichbarkeit der Stadt getroffen. Somit war bei historischer Bebauung von einer ruhigen, fast idyllischen Wohnlage auszugehen. Die Drostenstr. kann als repräsentativ für die Umfeldbebauung gelten; mit Stellplätzen ergibt sich lt. Baugenehmigung eine GRZ von 0,19 (350/1843m²). Damit reiht sich das Flurstück ein in die Nachbarbebauung sowie in die Bebauung der Gehlsheimer Str. Von der Drostenstr. 17 bis zur Gehlsheimer Str. 1a (Anlieger des Plangebietes) bestehen etwa 50 WE in 15 Häusern auf einer Fläche von etwa 2,2 ha.</p>		<p>Die Angaben zur Informationsbasis werden zur Kenntnis genommen. Es bleibt allerdings festzustellen, dass unautorisierte Berichte der Presse und Angaben der WG Warnow unmaßgeblich im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15.WA.70 der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sind.</p> <p>Die Angabe zur Berührungslänge zum Plangebiet kann nachvollzogen werden.</p> <p>Die Angaben zur Situation am Standort können nachvollzogen werden. Sie waren auch eine Veranlassung die Lagegunst weiteren Einwohnern der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zugänglich zu machen.</p> <p>Die Angaben zur anzutreffenden Grundflächenzahl sind differenzierter zu betrachten. Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt. Somit sind die nicht überbaubaren hinterliegenden Gartenflächen nicht in die Berechnung einzuziehen. Damit ist und wurde eine kleinere Fläche als maßgebende Baugrundstücksfläche herangezogen.</p> <p>Allgemein ist jedoch darzulegen, dass der Bebauungsplan ein eigenständiges Planinstrument ist und damit seine Bebaubarkeit selbst festlegt. Dies erfolgt grundsätzlich ohne Einbindung der, wenn vorhandenen, umgebenden Bebauung, soweit dabei keine der Abwägung nicht zugänglichen privaten oder öffentlichen Belange entgegenstehen. Zur Erreichung einer qualitativ hochwertigen Stadtgestaltung hat die Hanse- und Universitätsstadt Rostock sich entschieden, in diesem Bereich die vorhandene Bebauung zur Orientierung heranzuziehen.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 1	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 03.02.2018	Posteingang am 03.02.2018	Lfd. Seite 6
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Die in der Begründung zum B-Plan-Entwurf, dort unter 2.2.2 (vgl. Anlage 2, S. 9) genannte GRZ von ca. 0,3 für die anliegende Bebauung ist für die Drostenstr. Nr. 17-21 definitiv unzutreffend. Gleiches gilt für die Gehlsheimer Str. 1 – 6. Die Drostenstr. 21b grenzt an Wiesenland, wie auch die Gehlsheimer Str. 7, wodurch sich der gleiche visuelle Eindruck einer geringen GRZ ergibt. Ein Sonderfall ist die Gehlsheimer Str. 8 (Eckgrundstück Gehlsheimer-/Drostenstr.), wo eine GRZ von 0,3 erreicht werden mag. D.h. der den Wohncharakter prägenden GRZ um die 0,2 steht in der Planung eine GRZ von 0,4 mit einer Höhe von knapp 14,5 m gegenüber. Der B-Plan erlaubt damit, anders als in der Anlage 2 intendiert, de facto eine Verdoppelung der derzeitigen Bebauungsdichte.</p> <p>Ende der 90er Jahre war bereits eine Bebauung mit 25 Einfamilienhäusern im Gespräch, was aber aufgegeben wurde. Dies wurde allgemein begrüßt, da in der Brache kein „städtebaulicher Missstand..“ (Anlage 2, 1.1, S. 3), sondern eher ein seit Jahren unberührtes Biotop für Insekten, vielfältige Singvögel, Igel u.a. Kleintiere, aber auch Rehe und Wildschweine gesehen werden kann. Aus Sicht des Unterzeichners handelt es sich bei der Brache also eher um eine ökologische Bereicherung.</p>		<p>Unter Berücksichtigung der oben gemachten Angaben geht die Hanse- und Universitätsstadt Rostock auch weiter davon aus, dass etwa eine GRZ von 0,3 in der umgebenden Bebauung anzutreffen ist. Der visuelle Eindruck, der durch derzeit angrenzendes Wiesenland erzeugt wird, ist dabei für die Feststellung der Grundflächenzahl vollkommen unerheblich. Von einer Verdoppelung der zulässigen Bebauungsdichte kann nicht ausgegangen werden. Mit der durch den Gesetzgeber vorgegebenen max. GRZ von 0,4 wird dem schonenden Umgang mit Grund und Boden, der zu den Grundsätzen der Bauleitplanung gehört, entsprochen. Allgemein ist auszuführen, dass der Bebauungsplan ein Planinstrument ist, die Grundflächenzahl in seinem Geltungsbereich eigenständig festzusetzen. Unabhängig von der eigenen Zielstellung besteht diesbezüglich kein Einfügegebot in die nähere Umgebung.</p> <p>Die etwa 1998 aufgegebene Planung umfasste sogar mehr Flächen ebenfalls mit der Absicht u. a. den städtebaulichen Missstand, der insbesondere durch die Ruinen der ehemaligen Gärtnerei verursacht wird, zu beheben. Es erfolgt somit eine Reduzierung der Bebauungsdichte in Bezug auf die frühere Planung. Es ist üblich, dass sich in dieser Zeitspanne bei Nichtnutzung einer Fläche die Natur soweit wie möglich das Areal übernimmt. Daher wurden im Rahmen der vorliegenden Planung alle erdenklichen Untersuchungen hinsichtlich des gebotenen Artenschutzes vorgenommen.</p> <p>Den Ergebnissen wurde durch die entsprechenden umfangreichen Maßnahmen auch entsprochen. Ob die Entwicklung eines Lebensraums auch für Wildschweine insbesondere im stadtnahen Bereich (Befriedeter Bereich gemäß § 5 Landesjagdgesetz M-V) eine positive Wertung darstellt, bleibt dahingestellt. Jedoch ist nach Auswertung festzustellen, dass der Rückgriff auf diese Fläche im Rahmen der Innenentwicklung eine weitaus geringfügigere Bedeutung für die Natur besitzt als die Entwicklung auf freien Flächen. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock schließt sich damit in ihrer Abwägung den von den Gesetzgebern anvisierten Vorranggebieten (Innenentwicklung) zur Erfüllung ihres Wohnbedarfes an.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 1	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 03.02.2018	Posteingang am 03.02.2018	Lfd. Seite 7
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Dem gegenüber stehen die Interessen des Eigentümers und das Wohnrauminteresse der Hansestadt Rostock. Andererseits erscheint die Kompensation einer unwirtschaftlichen Erschließung für Einfamilienhäuser durch eine stark verdichtete Bebauung mit MFH zulasten des städtebaulichen Erscheinungsbildes und des Wohncharakters aber niemandem zumutbar.</p> <p>3. Einzelheiten</p> <p>3.1 Baugrenzen und Baukörper</p> <p>In der Drostenstr. wie auch in der Gehlsheimer Str. befinden sich die Häuser in einer Fluchtlinie zur Straße mit Ausbildung von Vorgärten. Es wird für das WA 1 und das WA 2 angeregt, ein gleichartiges Bild des öffentlichen Raumprofils herzustellen und die Fluchtlinie in Verlängerung der straßenseitigen nordwestlichen Giebelwand der Drostenstr. 21b parallel zur Planstr. A bis zum Ende des WA 2 als Bebauungsgrenze festzulegen, wodurch ein Sprung in der Flucht zunächst vermieden wird und das Gebiet einheitlich geöffnet wird. Ein Sprung ist dann für das Baufeld WA 5 unvermeidbar. Dieser wird aber weniger stören, da er ca. 100 m später einsetzt. Durch die einheitliche Flucht ergibt sich in WA 1 + 2 zudem Platz für Querparkplätze, die ähnlich wie in der Drostenstr. 21b durch einen bewachsenen Grünstreifen vom Haus getrennt werden könnten, so dass sich bei Einfahrt in die Planstr. A ein einheitliches Bild der Flurfluchten ergibt, was den Charakter der historischen Anordnung in der Gehlsheimer Str. und der Drostenstr. nachvollzieht.</p> <p>Für das WA 1 wird angeregt, den Baukörper an den Dimensionen der Drostenstr. 21b zu orientieren und die Hauslänge entsprechend der umliegenden Bebauung zu begrenzen. Ein Quader von 20 x 20 m mit 400 m² Grundfläche und 14,4 m Höhe würde die Umgebung erdrücken.</p>		<p>Ein Widerspruch zwischen den Wohnrauminteressen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und der geschilderten Situation kann nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Die Interessen des oder der Eigentümer spielen bei der Aufstellung des Bebauungsplans keinerlei Rolle.</p> <p>Die Kompensation der vormals ausschließlich geplanten Einfamilienhausbebauung und der damit verbundenen intensiven Nutzung von Grund und Boden durch nun ermöglichte Mehrfamilienhäuser, die auch im Bestand anzutreffen sind, geht nach Auffassung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock nicht zu Lasten des städtebaulichen Erscheinungsbildes und des anzutreffenden Wohncharakters. Beide werden durch die vorliegende Planung nicht erkennbar eingeschränkt.</p> <p>Die Anregung kann nachvollzogen werden.</p> <p>Allerdings ist in keiner Weise vorhersehbar, wie die folgenden Bauvorhaben die festsetzten Baugrenzen ausschöpfen werden.</p> <p>Es stellt sich durchaus als sinnvoll dar, eine dem Baugrundstück Drostenstraße 21b folgende Grundstücksnutzung mit entsprechender Einordnung der notwendigen Stellplätze zu wählen.</p> <p>Das soll durch den Bebauungsplan aber nicht erzwungen werden.</p> <p>Andererseits wird der abrupte Sprung der Flucht bei Beginn des WA 5 durchaus als störender zu empfinden sein, als eine gestaffelte Folge der Bebauung entlang der Planstraße A.</p> <p>Wie bereits erläutert, ist der Bebauungsplan ein eigenständiges Planinstrument und legt damit seine Bebaubarkeit selbst fest. Dies erfolgt grundsätzlich ohne Einbindung der vorhandenen umgebenden Bebauung, soweit dabei keine der Abwägung nicht zugänglichen privaten oder öffentlichen Belange entgegenstehen. Es gibt daher keine Notwendigkeit, die Dimensionen der vorhandenen Bebauung zu übernehmen. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat sich in diesem Fall entschlossen, sich an der vorhandenen Bebauung zu orientieren.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 1	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 03.02.2018	Posteingang am 03.02.2018	Lfd. Seite 8
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Das erdrückende Erscheinungsbild wird noch stärker bei gigantischen Seitenlängen von 50 m in WA 2. Ein derart mächtiger Baukörper von 2.500 m² Grundfläche ist in Gehlsdorf m.W. bisher nirgends im historischen und neu errichteten Bestand anzutreffen. Der Baukörper würde mehr als 1/10 der Gesamtfläche des knapp 1,9 ha großen Erschließungsgebietes bedecken. Er hätte nichts mehr mit der angekündigten „villenartigen Bebauung“ [OZ 25.10.2017] zu tun und stellt unschwer vorstellbar in der „durchweg zweigeschossigen Bebauung mit großen Geschosshöhen in der für den Stadtteil Gehlsdorf typischen und prägenden lockeren Villenform“ (Anlage 2, 2.2.1, S.8) einen kompakten Fremdkörper dar. Die angesprochenen großen Geschosshöhen des Bestandes sind realistisch mit bis zu maximal 4 m, überwiegend eher um 3 m, zu veranschlagen. Zudem ist die Festsetzung einer Gebäudehöhe von 13 m bei gleichzeitiger Festlegung von 3 Vollgeschossen nicht sinnvoll, es sei denn, Staffelgeschosse sind vorgesehen, womit de facto vier Geschosse errichtet würden. Hinzu kommen 1,40 m, die das Gebäude aus dem Erdboden hervortreten darf, so dass eine Gesamthöhe von 14,40 m erlaubt ist. Einen Eindruck derartiger Bauten vermittelt die 1. Reihe der Obstwiese, wo sie vermutlich als Schallschutzriegel für die dahinter gelegenen Einfamilieneinheiten notwendig waren.</p>		<p>So kann zu den Höhenangaben beispielgebend das Gebäude Drostenstraße 21b herangezogen werden, dass auf der Nordostseite ein viergeschossiges Erscheinungsbild mit weiter aufgehendem Dach aufweist. Bei der vorhandenen Bebauung ist bei gleichgelagerten Neubauten nicht von einem Erdrücken auszugehen.</p>  <p>Das nicht vorhandene erdrückende Erscheinungsbild wird auch nicht durch die Übernahme der gesetzlichen Vorschriften des § 22 der BauNVO beeinträchtigt. Wenn für die Baugebiete WA 1, WA 3, WA 4 und WA 5 eine Reduzierung der gesetzlich vorgegebenen zulässigen Länge der einzelnen Gebäude vorgenommen wurde, wird dies im WA 2 aus Gründen der Ermöglichung der Nutzung der gegebenen Bebauungstiefe unterlassen. Unter Anwendung der festgesetzten GRZ von 0,4 kann ein derartiger Baukörper nicht entstehen. Daneben sichern die Festsetzungen des Bebauungsplans, dass über der Zahl der zulässigen Vollgeschosse keine weiteren Geschosse entstehen können.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 1	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 03.02.2018	Posteingang am 03.02.2018	Lfd. Seite 9
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
		<p>Nach der neuen Landesbauordnung sind sog. Staffelgeschosse regelmäßig Vollgeschosse. Die neue Definition wurde bei der Festsetzung der maximalen Anzahl von Vollgeschossen berücksichtigt.</p> <p>Es bestehen durchaus Möglichkeiten die Definition des Vollgeschosses zu umgehen.</p> <p>Bei 3 Vollgeschossen sind leicht 9 m Höhe erreicht. Rechnet man dann noch einen normalen Dachaufbau dazu, stellen die zulässigen 13 m Gebäudehöhe ein ausgewogenes Maß dar (siehe Bild oben), wobei hier die möglichen Gebäudebreiten zu berücksichtigen sind.</p> <p>Die vorhandene Bebauung weist ebenso derartige Höhen und darüber aus.</p> <p>Entgegen den Ausführungen in der Stellungnahme erfolgte neben der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse explizit die Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante Gebäude zur Absicherung der Einhaltung einer maximalen Höhenentwicklung, auch um eine Umgehung der Bestimmungen der Landesbauordnung zu verhindern.</p> <p>Aufgrund der gegebenen Anregung wird der Festsetzungsrahmen nunmehr nochmals spezifiziert und die zulässige Oberkante der Gebäude auf das anstehende Gelände und nicht die Oberkante des Fertigfußbodens bezogen.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 1	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 03.02.2018	Posteingang am 03.02.2018	Lfd. Seite 10
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Als Beispiel für eine gelungene Innenbebauung kann in Gehlsdorf die „Ewertschen Gärtnerei“ gelten. Die dortigen Baukörper sind nicht prominent und ordnen sich harmonisch trotz moderner Fassadengestaltung in die historische Bebauung ein. Ich bitte, dieses Beispiel vorrangig in die Planung mit einzubeziehen.</p> <p>In diesem Zusammenhang muss darauf hingewiesen werden, dass die offizielle Präsentation der WG Warnow e.G. offenbar die erlaubten Maße nicht ausschöpft. Die dargestellten Größen wichen m.E. in der Darstellung nach unten von den lt. B-Plan erlaubten ab. Bindend ist aber letztendlich der B-Plan, so dass die Darstellung mit den maximal erlaubten Größen eine redliche Projektion darstellen würde. Nach Auskunft der WG Warnow e.G. ist die Meinungsbildung im Hinblick auf eine spätere Eigennutzung oder Veräußerung des zu entwickelnden Gebietes noch nicht abgeschlossen. D.h. eine sehr stark renditeorientierte Bebauung kann nicht ausgeschlossen werden. Im Falle einer Privatinvestition wird eine möglichst kurzfristige Abschreibung wahrscheinlicher als z.B. eine auf 30 Jahre. D.h., es ist damit zu rechnen, dass der B-Plan voll ausgeschöpft wird.</p>		<p>Der Bebauungsplan Nr. 15.WA.119 Wohngebiet "Warnowgarten" weist einen ähnlichen Festsetzungsrahmen in Bezug auf Höhen und einer GRZ bis 0,4 auf. Es wurde ein vergleichbarer Festsetzungsrahmen im Rahmen gesetzlicher Vorgaben gewählt. Dies ist jedoch nicht gesetzlich vorgeschrieben. Jeder Bebauungsplan ist einzeln zu betrachten, da unterschiedliche Voraussetzungen vorliegen.</p> <p>Eine ähnliche Erscheinung ist hier vorgesehen, obwohl der einzelne Bauherr da seine Freiheit im gesetzten Rahmen unter Beachtung des Art. 14 GG behalten muss und soll.</p> <p>Die private derzeitige Präsentation der WG Warnow ist unerheblich. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock geht davon aus, dass die Wohnungsgenossenschaft, die selbstverständlich auch wirtschaftliche Aspekte bei ihren Investitionen beachten muss, so professionell den Festsetzungsrahmen nutzt, dass eine qualitativ lebenswerte Wohnbebauung in Bezug auf Dichte, Grün usw. geschaffen wird.</p> <p>Entscheidend sind jedoch tatsächlich die Festsetzungen unabhängig vom Eigentümer oder folgenden. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat unter Beachtung aller öffentlichen und privaten Belange (unter Beachtung der Aufnahmemöglichkeit der Fläche in Bezug auf Schutzbelange, Verkehr, Flächengröße und dem Wohnbedarf) die Festsetzungen in dem Bebauungsplan getroffen. Dazu hat sie die umliegende Bebauung zur Orientierung herangezogen. Die zulässigen Grundflächenzahlen und die Geometrien der einzelnen Baufelder erlauben eben nicht den geschilderten Gigantismus, sondern führen im Zusammenhang zu einer Bebauung, die der an den "Ewertschen Gärten" (BP 15.WA.119) vergleichbar ist.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 1	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 03.02.2018	Posteingang am 03.02.2018	Lfd. Seite 11
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Natürlich ist auch die Wirtschaftlichkeit einer Erschließung zu berücksichtigen; die Hauptaufgabe des B-Plans ist nach meinem Verständnis aber die Verhinderung von „Bausünden“ in städtebaulicher und technischer Hinsicht und das Erschließen eines Interessenausgleichs zwischen den Belangen der Hansestadt Rostock, den berechtigten Interessen des Unterzeichners und denen des Investors. Die Wohnungsnot in der Hansestadt Rostock betrifft bezahlbaren Wohnraum und ist sicherlich ein zu berücksichtigender Faktor, der aber, in Anbetracht der Größenordnung (100 WE), nicht einseitig zur Not der Anlieger führen darf, indem der historisch gewachsene Wohncharakter zerstört wird.</p> <p>3.2 Hydrogeologische Situation</p> <p>Der betreffende Abschnitt in der Begründung zum B-Plan-Entwurf nimmt aus gutem Grund den größten Raum der Kapitel der Anlage 2 ein. Auf der Rückseite unseres Hauses wurde im Frühjahr 1995 ca. 16 m von der Drostenstr. entfernt eine Sondierung bei DHHN2012 (bzw.NHN) ca. 8,7 m vorgenommen und in ca. 40 cm Tiefe ab GOK Grundwasser angetroffen. Im neu erbauten Nachbarhaus Drostenstr. 21b wurde ein Souterraingeschoss konventionell gegründet, mit der Folge von Nässeinbrüchen.</p>		<p>Es sind keine eine Not befördernden Auswirkungen auf die Anlieger zu erkennen.</p> <p>Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.</p> <p>Die Bauleitpläne sollen 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 unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.</p> <p>Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dies erfolgt mit dem Bebauungsplan Nr. 15.WA.70.</p> <p>Die Grundwassersituation ist hinlänglich bekannt und wurde aufgrund der schwierigen Verhältnisse gutachterlich untersucht. Das ist unstrittig auch am Umfang der Angaben in den Unterlagen dazu erkennbar.</p> <p>Es ist bedauerlich, dass bei der Errichtung der Drostenstraße 21b die vorliegenden Erkenntnisse zur Grundwassersituation nicht berücksichtigt wurden.</p> <p>Bereits bei der Planung, die 1998 aufgegeben wurde, waren diese Verhältnisse bekannt und in der Planung berücksichtigt worden.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 1	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 03.02.2018	Posteingang am 03.02.2018	Lfd. Seite 12
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Der Hummelbrink (DHHN ca. 12 m) stellt oberflächlich eine Sandbank dar. Das versickernde Wasser fließt dann auf dem darunter gelegenen Geschiebemergel dem Gefälle folgend Richtung Vorfluter (Graben 13/1). Das Gelände der Gärtnerei Aderhold wurde früher von einem Entwässerungssystem für gartenwirtschaftliche Zwecke ausreichend trocken gehalten. Dies konnte aber nicht verhindern, dass die Kohle-LKW für das Heizhaus der Gewächshäuser sich im Schlamm festzufahren drohten, weshalb der Weg (Planstr. A) mit Bauschutt aufgeschüttet und die Steigung zur Drostenstr. reduziert wurde. Dadurch liegt der Weg auf ca. 70 m Länge bis zu 1 m über dem Niveau unseres Gartens. Es besteht eine noch aus DDR-Zeiten stammende Stützmauer bzw. eine Böschung zum Garten. Meine Sorge ist, dass durch die Verdichtung des Bodens bei der Bebauung ein Abflusstau herbeiführt wird und das Wasser sich den Weg in die Gartensenke sucht. Der Baumbestand würde unter stehendem Wasser leiden, mit der Gefahr von Sturmschäden des bislang gesunden, hohen Baumbestandes. Die Auswirkungen der zwangsläufigen Verdichtung (z.B. 2.500 m²) auf die Anliegergrundstücke ist bislang im B-Plan nicht berücksichtigt worden. Aus der Anlage 2 geht zumindest hervor, dass mit internem Hochwasser in dem Baugebiet zu rechnen ist, was sich zwangsläufig auf die Anlieger auswirken dürfte. Zusätzlich werden die Abflüsse des Vorfluters (Graben 13/1) als unterdimensioniert bzw. als grenzwertig eingeordnet. Sollte der hydrogeologische Bericht noch aus den 90er-Jahren stammen (was die Ereigniswahrscheinlichkeit „Für ein alle 20 Jahre wiederkehrendes Ereignis“ annehmen lässt), ist aufgrund der kaum abwendbaren vermehrten Starkregenereignisse der Zukunft eine Aktualisierung erforderlich. Eine vorausschauende Planung unter Berücksichtigung der klimatischen Veränderungen ist vermutlich nicht erfolgt, sondern die IST-Situation zugrunde gelegt worden. Diese Bemerkung wäre vor ein paar Jahren noch als Spinnerei abgetan worden; heute wird auf vermehrte Hochwasser- und Starkregenengefahr mit 7fach erhöhtem Ereignisrisiko (in Bezug auf die vergangenen Jahre) bereits offiziell hingewiesen (ZDF „Heute“, 11.1.18, 19:12h). Auch wenn wir es ungern wahr haben wollen, es handelt sich mittlerweile faktisch um ein unstrittiges Risiko.</p>		<p>Die Darlegungen zur wasserseitigen Situation und die Versuche, damit in der Vergangenheit umzugehen, werden zur Kenntnis genommen. Klarstellend ist aber festzustellen, dass mit dem anfallenden Niederschlagswasser stets auf dem eigenen Grundstück umzugehen ist. Die Ableitung oder der Abfluss auf angrenzende Grundstücke ist grundsätzlich unzulässig. Woher die angenommenen angeblichen 2.500 m² Verdichtung angenommen werden, ist nicht nachvollziehbar. Im gesamten Bebauungsplangebiet sind insgesamt nur 5.408 m² Bebauung verteilt auf 5 Baufelder zulässig. Bei eintretendem Binnenhochwasser wären alle Anlieger im Gebiet betroffen. Dabei ist jedoch sicherzustellen, dass jeder seinen eigenen Niederschlagswasseranfall auf seinem Grundstück zu bewältigen hat. Von den Flächen des Bebauungsplangebiets darf keinerlei Wasser auf die angrenzenden Gebiete übertreten.</p> <p>Die Grundlagen der Angaben zur hydrologischen Situation waren Angaben aus der weiträumigen Betrachtung (ca. 80 ha) des Hydrologischen Gutachtens für die Plangebiete am Hechtgarben von biota aus dem Jahre 2016 und die Hydrologische Studie zum vorliegenden Bebauungsplan der WASTRA-PLAN-Ingenieurgesellschaft mbH aus dem Jahre 2017. Diese Grundlagen berücksichtigen selbstverständlich die aktuellen Erkenntnisse auch zu den Auswirkungen des Klimawandels. Den Berechnungen liegen die deutschlandweit gültigen und fortlaufend an die neuen Erkenntnisse zum Starkregenverhalten und Klimawandel angepassten Datenreihen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) aus dem KOSTRA-Atlas 2010 zugrunde. Bei einem 20-jährigen Ereignis sind die nichtbewohnten Niederungsbereiche im Nordwesten des Bebauungsplangebiets (auch Teile der Kleingartenanlage) vom Binnenhochwasser betroffen. Bei aller Komplexität des Belangs der Niederschlagswasserableitung ist festzustellen, dass zwischen anfallendem Regenwasser innerhalb der Bemessungsansätze (Siedlungsentwässerung) und wild abfließendem Wasser zu unterscheiden ist. Auswirkungen von wild abfließendem Wasser sollen durch den Notwasserweg Straße gemildert werden. Auf diese Milderung besteht jedoch kein rechtlicher Anspruch.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 1	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 03.02.2018	Posteingang am 03.02.2018	Lfd. Seite 13
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>D.h., ist das Ereignisrisiko „alle 20 Jahre“ noch realistisch? Ist die erhöhte Ereigniswahrscheinlichkeit für Starkregen bereits in die Berechnungen eingeflossen und damit der zukünftigen Entwicklung Rechnung getragen worden? Wurde berücksichtigt, dass das Einzugsgebiet der „Eulenflucht“ alle Niederschläge nordöstlich des Scheitels der Gehlsdorfer Endmoräne (Fährstr.) sammelt oder wurde lediglich der lokale Niederschlag innerhalb des Erschließungsgebietes zugrunde gelegt? (vgl. http://de-de.topographic-map.com/places/Rostock-833893/)</p> <p>Wir möchten das Risiko für unsere Gartensenke durch aufstauendes Wasser im Vorfeld abgeklärt bzw. fachlich belegt wissen und die Festlegung auf eine Abhilfe erhalten. Dies erscheint umso relevanter, da nur die Planierung von Aufschüttungen im östlichen Teil im Bereich der Gehlsheimer Str. 2/3 zur spontanen Bildung eines artesischen Brunnens mit zeitweise erkennbar sprudelnder Wassersäule führte (vom Anlieger dokumentiert). Dieses Ereignis untermauert den o.g. hydrologischen Einfluss der Gehlsdorfer Endmoräne auf das Erschließungsgebiet.</p> <p>Wenn jetzt – nach Auskunft der WG Warnow – die Errichtung von Tiefgaragen unter den Wohnblöcken in Betracht gezogen wird, stellt sich bei derartigen – zwangsläufig wasserdichten - Abflusshemmnissen mit Umlenkung des Wassers bei Verkleinerung der Fließ- und Sickerfläche, die Frage nach Rückstaufolgen umso dringender. Im B-Plan findet sich die kurze Anmerkung: „Beim Bau der Gebäude ist besonders im Falle der Errichtung von Sockel- oder Kellergeschossen der Schutz vor Auswirkungen von Schichten- oder Stauwasser zu berücksichtigen.“ (Anlage 2, 3.3, S. 11) Die Gründung auf 20 oder gar 50 m Länge mit Umlenkung und Konzentration des Wassers führt - unschwer nachvollziehbar - zwangsläufig zu einer Staugefahr, wenn die bereits im Vgl. zu den geplanten Tiefbaumaßnahmen eher geringgradigen Veränderungen durch Aufschüttungen zu unvorhersehbaren spontanen Wasseraustritten mit erheblichen Drücken führen. Auch wenn Tiefgaragen nicht realisiert werden, wohin soll der wasserundurchlässigen Aushubs (Geschiebemergel) von Fundamenten und Grundplattengründung verteilt werden? Hierzu finden sich keine Angaben im B-Plan. D.h. es stellt sich die Frage nach Abhilfen, z.B. Drainagesystemen, um Auswirkungen auf die Anlieger zu vermeiden. Eine konkrete Erörterung der Auswirkungen der Verdichtung im Hinblick auf eine Überschwemmung der Anliegergrundstücke und evtl. Vorgaben zur Abhilfe fehlen im B-Plan nebst Anlage.</p>		<p>Bei der Untersuchung der Hydrologischen Gegebenheiten wurde selbstverständlich der Gesamttraum (bzw. das hydrologisch relevante Einzugsgebiet, ca. 80 ha) zugrunde gelegt und Schlussfolgerungen für das Bebauungsplangebiet gezogen. Alle Berechnungen erfolgten auf der Grundlage des KOSTRA-Atlas 2010. Die Ausbildung aller Anlagen wird grundsätzlich am 20-jährigen Ereignis orientiert. Eine Dimensionierung am 100-jährigen Ereignis wird aus verständlichen Gründen grundsätzlich nicht vorgenommen.</p> <p>Da der Bereich des Bebauungsplangebiets seine Niederschlagswasseranfälle in vollem Umfang reguliert der Vorflut (Graben 13/1) zuführen muss, sind Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke ausgeschlossen. Die Planierungsarbeiten im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans sind im Zuge der hier vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans unerheblich. Ein Bezug zum vorliegenden Bebauungsplan ist nicht erkennbar.</p> <p>Der derzeitige Abfluss von Regenwasser durch das Gelände der ehemaligen Gärtnerei ist ein erfreuliches Privileg. Allerdings ist in § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz geregelt, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Ansonsten sind Details der genauen Bauausführung nicht Gegenstand eines Bebauungsplans. Auch die Verwendung oder Verbringung von möglicherweise anfallendem Bodenaushub wird nicht durch den Bebauungsplan geregelt, da dazu eine eindeutige vorgegebene Rechtslage (BBodSchV) besteht. Ein Übertreten von Niederschlagswasser auf benachbarte Grundstücke ist allerdings zu vermeiden.</p> <p>Hinsichtlich der anvisierten Wahl von Tiefgaragen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist festzustellen, dass die dann erforderliche Anordnung von oberirdischen Stellplätzen zu einer weiteren Versiegelung des Bebauungsplangebiets führen würde.</p> <p>Insbesondere unter Beachtung des Art. 14 GG ergibt sich daraus keine städtebauliche Begründung für einschränkende Festsetzungen zur Stellplatzunterbringung.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 1	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 03.02.2018	Posteingang am 03.02.2018	Lfd. Seite 14
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Aus dem hydrologischen Bericht ist deutlich zu ersehen, dass die Entwässerungssituation keine Reserven aufweist, sofern der Durchmesser des Vorfluterrohres unverändert bleibt:</p> <p>„Schlussendlich ist die Aufweitung der Verrohrung von DN400 auf DN500 auf 120 m Länge oberhalb der Gehlsheimer Straße die wirksamste Möglichkeit, die Hochwasser- bzw. Rückstaugefährdung in der Senkenlage zu minimieren. Die Dimensionserhöhung bei Beibehaltung des Längsgefälles erhöht die Abflussleistung um rund 60 l/s und kann damit für den Bemessungsabfluss die zusätzlich aus dem Plangebiet ankommenden Niederschlagsmengen schadlos aufnehmen.“ (Anlage 2, 3.7.3, S. 16)</p> <p>Selbst dann kann es „Im Falle kurzzeitig intensiverer Niederschläge ... weiterhin zu Rückstauereignissen kommen, die jedoch aufgrund erheblich geringerer Gesamtabflussvolumina keine relevanten Aufstauhöhen in der Senkenlage bewirken.“ (Anlage 2, 3.7.3, S. 16) (Handelt es sich bei der Feststellung um eine Einschätzung oder eine um einen beweisbaren Fakt?)</p> <p>Es werden eine Reihe von Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers empfohlen, wie z.B. Gründächer, was nochmals auf die hydrologisch problematische Situation hinweist. (Anlage 2, 3.7.3, S. 16). Die Sanierung des verrohrten Vorfluterabschnitts wird in der Anlage empfohlen. Diese Empfehlung wurde jedoch nicht in den B-Plan aufgenommen. Eine Begründung dafür wird nicht genannt. Die etwas ausweichende Darstellung der Situation kann nicht darüber hinweg täuschen, dass letztlich die Notwendigkeit der Vorflutersanierung vorliegt, da selbst diese Maßnahme nicht zur Vermeidung, sondern nur zu einer Minimierung der Wassergefährdung führt (s.o.). Der Hinweis auf ein (früher vorhandenes) Drainagesystem fehlt.</p> <p>Aufgrund der ungenügenden Bewertung der Regenentwässerungssituation sowie der fehlenden Absicherung der Planung in Bezug auf eine hinreichende Ableitung des Niederschlagswassers (z.B. durch Verpflichtung des Vorhabenträgers im Wege eines städtebaulichen Vertrags) leidet der B-Plan an einem tiefgreifenden Mangel.</p>		<p>Die nebenstehende Anmerkung ist richtig. Daher erfolgte die spezielle Untersuchung auch hinsichtlich der Situation am Vorfluter.</p> <p>Die hydrologische Untersuchung zum Bebauungsplan baut auf den Berechnungs- und Simulationsmodellen des hydrologischen Gutachtens auf. Es werden statistisch anfallende Niederschlagsmengen, die sich aus den Vorjahren ergeben, den topographisch vorhandenen Retentionsvolumina des Niederungsbereiches gegenüber gestellt und berechnet.</p> <p>Die Aufweitung der Verrohrung ist sicher ein Beitrag zur Verbesserung der Ableitung des Niederschlagswassers für den gesamten Raum. Dies ist jedoch kein Gegenstand des Bebauungsplans sondern wird gegebenenfalls im Erschließungsvertrag mit dem zukünftigen Bauherrn zu regeln sein. Eine Voraussetzung zur Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans ist dies jedoch nicht.</p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Bedingungen zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in seinem Geltungsbereich untersucht und die möglichen Festsetzungen (Fläche für einen Retentionsraum) getroffen. Also werden alle Vorkehrungen getroffen, dass die auf seinem Gebiet anfallenden Niederschlagswässer ohne Schaden für die umliegenden Grundstücke abgeleitet werden. Ein Mangel liegt somit nicht vor.</p> <p>Weitergehende technische Maßnahmen sind Gegenstand eines Erschließungsvertrages oder eines sonstigen städtebaulichen Vertrages. Dazu schafft der Bebauungsplan die Grundlagen.</p> <p>Auch die sinnvolle Sanierung des verrohrten Vorfluterabschnitts kann kein Regelungsgegenstand des Bebauungsplans sein. Der Bebauungsplan ruft diese Sanierungsnotwendigkeit auch nicht hervor.</p> <p>Die Notwendigkeit der Versickerung des Niederschlagswassers durch den jeweiligen Eigentümer oder der anderweitige Umgang damit in Abstimmung mit den jeweiligen Fachbehörden bleibt durch den Bebauungsplan unberührt.</p> <p>Da jedoch die Möglichkeit besteht, Drainagesysteme vorzufinden, wird ein entsprechender Hinweis in die Unterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen, der dafür Sorge tragen soll, dass die Funktion, in welcher Form auch immer (z. B. Umverlegung) erhalten bleibt.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 1	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 03.02.2018	Posteingang am 03.02.2018	Lfd. Seite 15
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Die Erlaubnis, Altlasten mit erhöhten Konzentrationen von Schadstoffen „im Untergrund von wasserundurchlässigen Straßen in hydrogeologisch günstigen Gebieten“ wieder einzubauen, erscheint problematisch. Die entsprechenden „hydrogeologisch günstigen Gebiete“ werden nicht ausgewiesen, womit die Wahl der „günstigen Gebiete“ offenbar den Tiefbauern überlassen bleibt. Auch wenn die Sohle der Verkehrsflächen aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten vermutlich grundsätzlich wasserundurchlässig ist, kann aber nicht von einer horizontalen Unschädlichkeit ausgegangen werden. Vielmehr muss befürchtet werden, dass in Abhängigkeit von der Niederschlagsmenge über der Gehlsdorfer Endmoräne ständige Wasserbewegungen vorliegen, die ein Auswaschen der Schadstoffe – auch unter Straßen – durch die horizontale Fließdynamik wahrscheinlich machen. Aufgrund der Senkenlage eines Großteils unseres Grundstücks möchte ich daher eine Kontaminationsmöglichkeit ausgeschlossen und sichere Lagerungsorte und –bedingungen für den als zwingend erforderlich angesehenen, offenbar toxischen, Bodenaushub festgelegt wissen.</p>		<p>Für Teile des Bebauungsplangebiets bestehen nach einer Altlastenuntersuchung in 1996 gesicherte Erkenntnisse über erhöhte Konzentrationen von Schadstoffen (Schwermetalle). Die dadurch festgestellten belasteten Flächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Der Gutachter schätzt ein, dass die Nutzung für Zwecke des Wohnungsbaus nicht gefährdet ist. Dies ergibt sich auch aus der vergleichweisen Betrachtung mit den aktuell in der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) vorgegebenen Prüfwerten für Wohngebiete für den Wirkungspfad Boden/Mensch.</p> <p>Eine Baugrunduntersuchung aus 2017 weist zusätzlich eine lokale Bodenbelastung mit PAK aus.</p> <p>Es werden hier keine Altlasten im Untergrund von wasserundurchlässigen Straßen in hydrogeologisch günstigen Gebieten wieder eingebaut. Der Wiedereinbau von Böden an bestimmten Standorten wird nicht durch das Bodenschutzrecht, sondern das Abfallrecht geregelt. Hier ist die TR LAGA M 20 einschlägig, d. h., dass unter bestimmten Bedingungen belasteter Boden verwertet werden darf. Entsprechend des Belastungsgrades der Böden sind Einbauklassen definiert, für die zulässige Verwendungsmöglichkeiten vorgegeben sind. Maßgeblich dafür sind u. a. nicht nur die Feststoffgehalte, sondern auch die Eluatwerte. Da es sich hier um ein hydrogeologisch ungünstiges Gebiet (hohe Grundwasserstände) handelt, darf hier nur Bodenmaterial verwendet werden, das der Einbauklasse Z 1.1 entspricht und dies auch nur in technischen Bauwerken, wie es die TR LAGA vorschreibt. Um dies abzusichern, sind Tiefbaumaßnahmen grundsätzlich von einem fachkundigen Ingenieurbüro begleiten zu lassen. Verantwortlich dafür ist der Bauherr. Es ist davon auszugehen, dass die Vorgaben der TR LAGA eingehalten werden. Dann sind Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke nicht zu besorgen.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 1	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 03.02.2018	Posteingang am 03.02.2018	Lfd. Seite 16
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>3.3 Abwasser</p> <p>Die Entsorgung des Schmutzwassers wird in der Begründung zum B-Plan (Anlage 2) nicht konkret und mit ausreichender Tiefe bewertet. Das B-Plan-Kapitel beschränkt sich weitgehend auf die Entsorgung des Niederschlag- und Grundwassers. „Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet ist grundsätzlich durch den Anschluss an das vorhandene Netz gesichert.“ (Anlage 2, 3.7.3, S.14)</p> <p>Es wurde nicht berücksichtigt, dass die Drostenstr. 21a (Flurstück 197/1) auf ca. 7,5 m DHHN, liegt und die die Schmutzabwasserentsorgung nur durch Bergaufpumpen in das vorhandene Netz der Drostenstr. möglich ist. Die Sohle des Abwasserkanals der Drostenstr. befindet sich lt. Auskunft Eurawasser in Höhe der Planstr. A bei 8,05 m DHHN. D.h. im Falle einer Ableitung über die Planstr. A müssten aufgrund des Trennungsgebots zwei Pumpstationen errichtet werden. Weiterhin stellt sich die Frage, ob der Abwasserkanal der Drostenstr. (geschätzt etwa 150 angeschlossene WE bei ca. 46 Häusern einschließlich des Hummelbrink) für die Aufnahme von weiteren 100 WE ausgelegt ist. In den B-Plan wäre aufzunehmen, dass für den Fall einer Pumpstation, diese ohne Schall- und Geruchsimmissionen arbeitet, einschließlich des Schachtfalls in der Drostenstr. Gleiches ist für die Niederschlagwasserkanalisation.</p> <p>Es ist zu vermuten, dass der Anschluss der Kanalisation an die Gehlsheimer Str. die vernünftige Lösung darstellt, da hier ein natürliches Gefälle für beide Abwassersysteme herstellbar ist. In dem Zuge könnte auch die Verrohrung des Vorfluters vermutlich kostengünstig auf den eigentlich notwendigen Durchmesser gebracht werden und on top eine Straßendecke erstellt werden.</p> <p>Es wird daher angeregt, die Hauptzufahrt zur „Eulenflucht“ über die Gehlsheimer Str. zu erschließen und eine Einbahnstraßenregelung für die Planstr. A in Einfahrtrichtung vorzusehen (s.u.).</p>		<p>Die in einem Bebauungsplan notwendige Tiefe der Darstellung der Schmutzwasserableitung wird durch die jeweilige Problemlage bestimmt. Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgebiets der Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat der zuständige Versorgungsbetrieb auch nur geringfügige Angaben zum vorhandenen Einleitpunkt gemacht. Mehr Ausführungen sind im Rahmen der Bauleitplanung hier nicht erforderlich. Der Nachweis der Anschlussmöglichkeit ist gegeben. Weiter- und tiefergehende Angaben sind in der Zukunft der nachfolgenden Erschließungsplanung zu entnehmen.</p> <p>Nach Abstimmung mit dem Betreiber der Abwasseranlagen ist das anfallende Schmutzwasser dem Schmutzwassersammler DN 150 PVC in der Drostenstraße 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. Woraus zwei Pumpstationen geschlussfolgert werden ist nicht nachvollziehbar. Das Niederschlagswasser wird in die Vorflut nach Norden abgeleitet.</p> <p>Der Stand der Technik allein gebietet bereits den notwendigen Schallschutz.</p> <p>Der Betreiber legt unter Beachtung seiner Fach- und Ortskenntnis den Einleitpunkt fest.</p> <p>Der Anregung kann aufgrund der Grundstückssituation und der Festsetzungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 15.WA.103 "Obstwiese Gehlsheimer Straße" nicht gefolgt werden. Es sind dann Flächen des o. g. Bebauungsplans betroffen, auf denen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt sind. Aufgrund der ausreichenden Erschließung über die Planstraße A ist ein Eingreifen in die geltende Satzung 15.WA.103 auch nicht erforderlich.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 1	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 03.02.2018	Posteingang am 03.02.2018	Lfd. Seite 17
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>3.4 Verkehrserschließung</p> <p>Die Planung geht von einer beidseitig befahrbaren Erschließungsstraße von mindestens 8,5 m Breite aus (Planstr. A). Wenn wir die Straßenzeichnung richtig interpretieren, ergibt sich ein unmittelbarer Straßenkontakt mit unserer Grundstücksgrenze. Aufgrund der o.g. künstlichen Aufschüttung der jetzigen Zuwegung ergibt sich die unnatürliche Situation, dass die Planstr. A bis zu 1 m über dem Gartenniveau unmittelbar an den Flurstücksgrenzen verlaufen würde. Ein Abtragen der Aufschüttung dürfte nicht ganz einfach werden, da sich dann längerstreckig eine stärkere Steigung bis zur Drostenstr. ergibt. Sofern Änderungen am Straßenniveau bzw. Straßenbauarbeiten vorgenommen werden, darf dies nicht zu Schäden an der vorhandenen Stützmauer bzw. Böschung sowie der Bepflanzung führen.</p> <p>Bei Gartenbenutzung (unterhalb des Straßenniveaus) ist die Abgasentwicklung schwer einschätzbar. Hinzu kommt die derzeit jederzeit gewährleistete Privatsphäre. Daher möchte ich anregen, eine massive Mauer von 2 m Höhe ab der ca. 70-jährigen Trauerweide bis zur Drostenstr. zu errichten. Durch diese Maßnahme könnte die schwierige bauliche Situation bzgl. der bestehenden Stützmauer entfallen. Wir sind bereit, den Erwerb des Streifens bis zur Mauer zu angemessenen Konditionen im Rahmen einer „Flurbereinigung“ mit den betroffenen Parteien zu besprechen.</p>		<p>Die derzeitige Planung geht tatsächlich von einer Straßenbreite von 5,5 m mit Zweirichtungsverkehr innerhalb eines Straßengrundstücks von 8,5 m Breite aus (Planstraßen B und C). Für die Zufahrtsstraße (Planstraße A) wird von der gleichen Breite der Straße (5.5 m) innerhalb eines Grundstücks von 11,5 m ausgegangen. Wie die verfügbare Fläche im Detail für den Straßenbau genutzt wird, ist kein Gegenstand des Bebauungsplans. Hier erfolgt lediglich die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche durch die Straßenbegrenzungslinien (Grundstück der Straße).</p> <p>Öffentliche Verkehrsanlagen müssen vor ihrem Bau in Form einer fachgerechten Planung bei der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Genehmigung eingereicht werden. Damit wird die höhenmäßige Anpassung an vorhandene öffentliche und private Anlagen sichergestellt.</p> <p>Durch das Bebauungsplangebiet können ca. 40-50 Kfz zur Spitzenstunde (am höchsten belastete Stunde des Tages) erzeugt werden.</p> <p>Zu den restlichen Tageszeiten werden weniger Fahrzeuge unterwegs sein.</p> <p>Eine Beeinträchtigung anliegender Grundstücke ist nicht vorgesehen oder zu befürchten.</p> <p>Das Eigentum Dritter ist bei jeder Baumaßnahme zu berücksichtigen. Dies ergibt sich bereits aus anderen gesetzlichen Vorgaben.</p> <p>Die Höhenlage der Straßen ergibt sich aus der nachfolgenden Erschließungsplanung, die in Form einer fachgerechten Planung bei der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Genehmigung eingereicht werden muss. Damit wird die höhenmäßige Anpassung an vorhandene öffentliche und private Anlagen sichergestellt.</p> <p>Die Anregung zur Errichtung einer Mauer wird zu gegebener Zeit an den zukünftigen Erschließungsträger weitergeleitet. Einer einvernehmlichen Lösung im beiderseitigen Interesse steht der Bebauungsplan nicht entgegen.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 1	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 03.02.2018	Posteingang am 03.02.2018	Lfd. Seite 18
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Die Parkplätze für die Drostenstr. 21b, die unmittelbar neben der Planstr. A liegen, befinden sich ca. 0,5 bis 0,75 m unter dem Niveau der Drostenstr. Dadurch ergibt sich bis zum Schnittpunkt Planstr.A/Drostenstr. für eine geschätzte Strecke von 7 m eine unvermeidliche kurze Steigung von 7 – 11 %. Der erste Höhenwert für die Planstr. A ist in Teil A des B-Plans in Höhe des Carport/Schuppens mit 6,71 m angegeben. Da die Drostenstr. eine Höhe von etwa 10 m aufweist (Anlage 2, 3.7.3, S. 14), ergibt sich bis zum Beginn der Kuppe (Parkplätze Drostenstr. 21b) eine langstreckige Steigung der Planstr. A von etwa 2 % ($h = 2,5$, $l = 130$). Diese Steigung stellt für PKW natürlich kein Problem dar; allerdings kann die Strecke nicht im Leerlauf, bzw. ohne Gas zu geben bewältigt werden, was im Hinblick auf Immissionen wichtig ist. Anders sieht es in Höhe der Ausfahrt in die Drostenstr. aus, wo die Steigung deutlich stärker ist. Da die Drostenstr. nicht gut einsehbar ist, ist ein Stop and Go an der Steigung unvermeidlich, was auch außerhalb der kalten Jahreszeit selbst mit ESP zu durchdrehenden Rädern führen kann. Ob diese Situation durch eine neue Straßenführung entschärft werden kann, ist aus meiner Sicht nicht ohne Veränderung der Höhenlage der Parkplätze der Drostenstr. 21b möglich und würde zu einem Parkplatzniveau auf der Höhe der Fenstersimse des EG führen. Aber selbst dann bliebe die Stop and Go-Erfordernis in die Drostenstr. erhalten. Bei Ausfahrt aus der Planstr. A erfolgt diese zudem mit kaltem Motor, was ein lauterer Motorgeräusch bei Dieselaggregaten und einem noch nicht wirksamen Katalysator bei allen Verbrennungsantrieben mit sich bringt. Zur Abgasimmissionsbelastung finden sich keine Angaben im B-Plan. Weiterhin einzubeziehen ist der Straßenbelag. Sollte aus Gründen der Versickerung eine Pflasterung geplant sein, würde das zu höheren Abrollgeräuschen führen.</p>		<p>Die Höhenangabe im Bebauungsplan betrifft die anzutreffende und vermessene Geländehöhe und entwickelt keinen Bezug zur vorgesehenen Höhenlage der Planstraße A.</p> <p>Derzeit ist von einer ähnlichen Situation wie beim Verlassen der tieferliegenden Parkplätze des Bestandes auszugehen. Daher kann die Besorgnis nicht nachvollzogen werden. Die Situation nach der Umsetzung der Planung entspricht weitgehend der bestehenden Situation. Die wesentlich verbesserten Straßenbedingungen gegenüber dem derzeit weitgehend unbefestigten Weg lassen Verbesserungen erwarten.</p> <p>Die Veränderung der Höhenlage der Parkplätze an der Drostenstraße 21b ist kein Gegenstand der vorliegenden Planung. Die Erreichbarkeit dieser Stellplätze kann durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt werden. Im Übrigen dürfte die Ausfahrt auf die Drostenstraße bereits heute weder im Leerlauf noch ohne Gas zu bewältigen sein.</p>		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Ö 1	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 03.02.2018	Posteingang am 03.02.2018	Lfd. Seite 19
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Wurden diese Besonderheit bei der Schall- und Abgasimmissionsermittlung berücksichtigt?</p>		<p>Die Berechnung der Straßenverkehrsgeräuschemissionen erfolgt nach den Berechnungsvorschriften der RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen). Diese sehen keine gesonderte Betrachtung der beschriebenen Phänomene vor. Steigungen ab 5 % sind durch einen in Abhängigkeit von der Steigung zu ermittelnden Zuschlag zu berücksichtigen. Ob die Planstraße A überhaupt derartige Steigungen aufweisen wird, kann erst bei Vorliegen der Erschließungsplanung festgestellt werden. Allerdings ist aufgrund der geringen Länge des hiervon möglicherweise betroffenen Straßenabschnitts sowie der im Verhältnis zur Drostenstraße geringen Kfz-Zahlen auf der Planstraße A auch unter Ansatz eines entsprechenden Zuschlags nicht von einer relevanten Erhöhung der durch den Straßenverkehr verursachten Beurteilungspegel auszugehen.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden wohngebietstypische Verkehrsmengen ausgelöst, die sich in den allgemeinen Verkehrsfluss der öffentlichen Verkehrswege einordnen und dort nur einen untergeordneten Anteil bilden. Die Zunahme an Abgasemissionen ist damit innerhalb des Plangebiets ebenfalls als gebietstypisch festzustellen.</p> <p>Dies gilt natürlich auch für die angrenzenden Nutzungen im Bestand.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 1	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 03.02.2018	Posteingang am 03.02.2018	Lfd. Seite 20
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Immerhin wird die nächtliche Schallimmission – vermutlich ohne Einbeziehung der o.g. Besonderheit – bereits überschritten und eine Schallschutzwand in der Drostenstr. diskutiert. Da eine solche nicht umsetzbar sei, werde das Interesse der Stadt ihren Wohnraum um 100 WE zu erweitern, dem Interesse der Anwohner vor Lärm verschont zu bleiben (Grund für die Wohnortwahl) übergeordnet. (Anlage 2, 3.10, S.21). Aus unserer Sicht stellt sich hier die Frage der Verhältnismäßigkeit und ist im Ergebnis als abwägungsfehlerhaft zu qualifizieren.</p> <p>In der geplanten Form befindet sich die Straße max. 3,8 m von unserer Wohnzimmerfenstertür, ca. 3 m von zwei Wohnzimmererkerfenstern, ca. 2,5 m von der Veranda und ca. 0,5 m von der davor gelegenen Südtterasse. Gleiches gilt mit Abständen von ca. 3 m für die Loggia und 3,8 m für ein Schlafzimmer des OG. In diesem Zusammenhang möchten wir die gleichen Rechte in Anspruch nehmen, die im B-Plan den Bewohnern der „Eulenflucht“ eingeräumt werden: „... unzumutbare Belästigungen durch Geräusch- und Abgasemissionen Daher ist ... sicherzustellen, dass der Abstand zw. Stellplätzen/Garagen und Fenstern ein Maß von 5 m nicht unterschreitet.“ (B-Plan, Teil B, Hinweise)</p>		<p>Bei der gutachtlichen Berechnung der Schallimmissionen auch außerhalb des Bebauungsplangebiets an der Drostenstraße hat eine grundsätzliche Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 ergeben.</p> <p>An der Drostenstraße wird der Orientierungswert tags mit Berücksichtigung des Planvorhabens vollständig eingehalten und nachts erstmalig um bis zu 2 dB(A) überschritten.</p> <p>Die planbedingte Erhöhung der Beurteilungspegel in der Drostenstraße und die daraus resultierende erstmalige Überschreitung des nächtlichen Orientierungswertes um bis zu 2 dB(A), die deutlich im Abwägungsspielraum der plangebenden Kommune liegen, wird als zumutbar bewertet.</p> <p>Dabei überwiegt das Interesse der Stadt die Wohnbebauung zu erweitern dem Interesse der Anwohner, von der Zunahme der verkehrsbedingten Geräuschimmissionen, verschont zu bleiben. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung sowie der Errichtung von erforderlichem Wohnraum. Die Baufelder befinden sich hauptsächlich auf bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen (vgl. Flächennutzungsplan) in einer qualitativ hochwertigen Lage.</p> <p>Die nebenstehenden Maßangaben zu den Abständen von schutzwürdigen Räumen zur Straße beziehen sich auf das Straßengrundstück (Straßenbegrenzungslinie) und nicht auf den Abstand zur emittierenden Fahrbahn.</p> <p>Dabei kann davon ausgegangen werden, dass die Fahrbahn etwa die Lage der derzeitigen Zufahrt, also etwa in der Mitte der festgesetzten Straßenverkehrsfläche, einnehmen wird.</p> <p>Der im Bebauungsplan angestrebte Grundsatz der Verschonung vor Geräusch- und Abgasimmissionen gilt selbstverständlich auch für die angrenzenden Gebiete. Dort wird dieser Grundsatz allerdings durch die vorhandenen Nutzungen nicht immer eingehalten (siehe Stellplätze Drostenstraße 21b).</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Festsetzung auf Stellplätze/Garagen bezieht und nicht auf die Fahrbahn. Die Immissionen an Straßen sind allgemein, soweit sie wie hier ein übliches Maß einnehmen werden, hinzunehmen.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 1	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 03.02.2018	Posteingang am 03.02.2018	Lfd. Seite 21
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>„Das vorhandene Straßennetz ist geeignet, den neu entstehenden Verkehr durch etwa 100 Wohnungen („40-50 Kfz/h“) aufzunehmen.“ (Anlage 2, S. 12) Die Situation im Mikrobereich unseres Wohnzimmers, der Veranda und Terrasse stellt sich derzeit anders dar; die zukünftige Planstr. A wird von etwa 8 Anwohnerfahrzeugen genutzt, Versorgungsfahrzeuge und Paketdienste nicht eingerechnet. Daher möchte ich Sie um rechtliche und planerische Aufklärung bitten, inwieweit das neu generierte erhebliche Verkehrsaufkommen duldungspflichtig ist, wenn eine Lärm- und Abgasimmissionsquelle (Parkplatz) bei Unterschreiten eines Abstands von 5 m bereits unzulässig ist.</p> <p>Ich denke, es ist nachvollziehbar, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen eine deutliche Veränderung unserer Lebensqualität darstellen würde.</p>		<p>Die Darstellung der vorhandenen Verkehrssituation wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei einem Hinzutreten von möglicherweise 100 Wohnungen mit ihrem Verkehr von einem erheblichen Verkehrsaufkommen auszugehen, ist innerhalb einer Großstadt nicht nachvollziehbar.</p> <p>Der entsprechend der Durchführungshinweise einzuhaltende Mindestabstand von 5 m zwischen Stellplätzen und Fenstern von Aufenthaltsräumen dient insbesondere zum Schutz der Anwohner vor Lärmbeeinträchtigungen durch Spitzenlärmpegel wie Türeenschlagen (beim Einsteigen oder Verlassen der Kfz) oder Motoranlassen. Diese Ereignisse werden im Normalfall nur auf den Stellplätzen und nicht im Bereich der Fahrwege hervorgerufen.</p> <p>Durch die Lage an der Drostestraße wird ein erheblich größerer Immissionseinfluss ausgeübt, als durch die Planstraße A.</p> <p>Bei einer Steigerung von 51 dB(A) auf 54 dB(A) tags und von 44 dB(A) auf 46 dB(A) nachts (genau um 2,5 dB(A) tags und 2,2 dB(A) nachts) von einer erheblichen Veränderung der Lebensqualität auszugehen ist bei Einhaltung der Orientierungswerte tags und einer Überschreitung der Orientierungswerte nachts um 2 dB(A), nicht nachvollziehbar, zumal es sich nicht um einzuhaltende Grenzwerte handelt.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 1	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 03.02.2018	Posteingang am 03.02.2018	Lfd. Seite 22
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Als Alternative bietet sich eine Ausfahrt an, die auf Google Maps als Straße gegenüber dem Zentrum für Nervenheilkunde, nordöstlich der Gehlsheimer Str. 1a eingezeichnet ist und der ehemaligen regulären Zufahrt zur Gärtnerei Aderhold („Eulenflucht“) entsprechen dürfte. Eine Zuwegung über die Gehlsheimer Str. ist naheliegend, da hiermit die Entwässerungs- und Schmutzwasser- sowie die Schallimmissionsproblematik in der Drostenstr. unschwer in einem Zug gelöst werden könnte. Es erscheint absehbar, dass der Vorfluter in naher Zukunft ohnehin aufgrund zunehmender Niederschläge saniert werden muss. Das soll kein Vorschlag nach dem Sankt-Florians-Prinzip sein, aber in der Drostenstr. sind Schallschutzmaßnahmen undurchführbar, während eine Schallschutzwand an dem Standort vermutlich unproblematisch etabliert werden könnte. Hinzu kommt, dass die Kreuzungssituation wesentlich übersichtlicher ist als an der Planstr./Drostenstr. und an der Drostenstr./Gehlsheimer Str. und ausreichend Platz für eine ggf. verkehrstechnische Modifizierung vorhanden ist. Damit könnten erhebliche Immissionsbelastungen an zwei engen Kreuzungen vermieden werden.</p>		<p>Eine, wie vorgeschlagen neue Anbindung an die Gehlsheimer Straße, scheidet aufgrund der Grundstückssituation und der Lage direkt am dort angrenzenden Bebauungsplan Nr. 15.WA.103 "Obstwiese Gehlsheimer Straße" und der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf den betroffenen Flächen aus. Die Lage auf dem Vorfluter, der jederzeit bei Havarien sofort zugänglich sein muss, mit seinem Gewässerrandstreifen verkompliziert die Situation noch.</p> <p>Die Einmündung der Drostenstraße ist nicht vergleichbar mit einer Einmündung im Bereich Gehlsheimer Straße, da die Drostenstraße bereits vorhanden ist, die neue Einmündung, zusätzlich entstehen würde.</p> <p>Insgesamt entsteht an der Drostenstraße somit eine ähnliche Situation wie die Einmündung zum Hummelbrink.</p> <p>Insgesamt ist festzustellen, dass öffentliche Verkehrsanlagen vor ihrem Bau in Form einer fachgerechten Planung bei der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Genehmigung eingereicht werden. Damit wird auch die lage- und die höhenmäßige Anpassung an vorhandene öffentliche und private Anlagen sichergestellt.</p> <p>Durch das Bebauungsplangebiet können ca. 40-50 Kfz zur Spitzenstunde (am höchsten belastete Stunde des Tages) erzeugt werden. Das entspricht weniger als 1 Fahrzeug pro Minute. Zu den restlichen Tageszeiten werden weniger Fahrzeuge unterwegs sein.</p> <p>Die Drostenstraße ist eine Wohnstraße, die der Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung dient. Sie ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Im Rahmen einer Verkehrszählung des Amtes für Verkehrsanlagen wurden für die Drostenstraße ca. 70 Kfz/Spitzenstunde (am höchsten belastete Stunde des Tages) ermittelt. Somit sind deutliche verkehrliche Reserven vorhanden (gemäß RAST 06 sind in Wohnstraßen bis 400 Kfz/Stunde möglich). Somit ist die Drostenstraße zur Anbindung des Plangebietes geeignet.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 1	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 03.02.2018	Posteingang am 03.02.2018	Lfd. Seite 23
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Anzuregen ist, die Planstr. A aufgrund der besonderen Kuppensituation und des Gefälles nur Richtung Wohngebiet als schmale Straße auszuweisen, was die Immissions- und Lärmproblematik reduzieren dürfte durch eine gleitende Einfahrt.</p> <p>Für die Verkehrsplanung ist es wichtig zu wissen, dass nach Aussage der WG Warnow, einschließlich der Flurstücke 197/2 – 199/2 in der Planzeichnung Teil A, eine Kaufabsicht für das gesamte Anwesen der ehemaligen Gärtnerei Aderhold besteht, mit der grundsätzlichen Absicht, die im B-Plan unausgewiesenen Flächen zukünftig ebenfalls zu entwickeln. Somit muss mit einer späteren Erweiterung des Baugebietes gerechnet werden, was bei der Verkehrsplanung aber bereits jetzt zu berücksichtigen wäre. Es wird eine immissionstechnische Bewertung unter Einbeziehung einer absehbaren zukünftigen Innenerweiterung- bzw. -verdichtung der Flächen der ehemaligen Gärtnerei Aderhold daher für erforderlich gehalten. Daher sollte in der jetzigen Planung die Implementierung der späteren Verkehrsbelastungen bereits jetzt mit entsprechenden Festlegungen erfolgen.</p>		<p>Die Anregung wird aufgrund der nicht bestehenden Immissionsproblematik nicht aufgegriffen. Mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m ist die Planstraße A auch recht sparsam dimensioniert.</p> <p>Die Interessen der WG Warnow, insbesondere spätere, sind im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans von untergeordnetem Interesse. Eine spätere, wie befürchtete, Erweiterung des Bebauungsplangebiets ist aus verschiedenen Gründen nicht möglich.</p> <p>Wie unter Punkt 5 der Begründung zum Entwurf auf Seite 24 dargelegt, waren die ursprünglichen Planungsabsichten in diesem Sinne ausgerichtet.</p> <p>Im Ergebnis der Untersuchungen zum Entwurf des Bebauungsplans erfolgte insbesondere aus bodenschutzrechtlichen Gründen eine erhebliche <u>abschließende</u> Reduzierung der Planungen zur baulichen Nutzung.</p> <p>Es besteht keinerlei Anlass, die verkehrsplanerischen Ansätze der vorliegenden Planung zu ändern und auf weiteren Wohnungsbau auszurichten, wenn in § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigende öffentliche Belange einer weiteren Ausdehnung der Bebauung entgegenstehen.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 1	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 03.02.2018	Posteingang am 03.02.2018	Lfd. Seite 24
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>3.6 Art der baulichen Nutzung</p> <p>Aus Sicht des Unterzeichners sollte jegliche den motorisierten Verkehr verstärkende Nutzung unterbleiben und ein reines Wohngebiet im B-Plan ausgewiesen werden. Auch wenn es wenig wahrscheinlich erscheint, dass Läden, Handwerker und Schankwirte sich zur Versorgung des Gebietes dort niederlassen werden, sollte ein Ausschluss erfolgen. Eine Arztpraxis z.B. würde, abhängig vom Fachgebiet, ca. 30-100 Ein- und Ausfahrten arbeitstäglich bedeuten (6 – 20 Kfz/h zusätzlich). Hotels sind vermutlich mit geringerer Fahrtenfrequenz verbunden, sollten aber grundsätzlich ausgeschlossen werden wie auch private und öffentliche Dienstleister bzw. Verwaltungseinrichtungen, bei denen pro Wohneinheit eine Vielzahl von Personen (im Vgl. zu einer Wohnung) diese nutzen. Der Aspekt des vermehrten Verkehrsaufkommens durch nicht störendes Gewerbe etc. (Teil B 1.1 und 1.2) wurde vermutlich - wie die spezielle topographische Situation der Einmündung der Planstr. A in die Drostenstr. - in die Emissionermittlung nicht einbezogen. Eine gewerbliche Nutzung widerspricht zudem der erklärten Intention des B-Plans, aufgrund von Wohnraummangel die Erschließung vorzunehmen.</p>		<p>Die getroffenen Regelungen werden als angemessen und ausreichend zum Schutz der Nachbarschaft und des Bebauungsplangebiets selber aufgefasst und beibehalten.</p> <p>Arztpraxen sind als freiberufliche Nutzungen nach § 13 BauNVO im reinen und allgemeinen Wohngebiet gleich zulässig.</p> <p>Die Qualität eines <u>nicht störenden</u> Gewerbebetriebs beinhaltet auch das damit verbundene Verkehrsaufkommen.</p> <p>Daneben sind in reinen Wohngebieten auch Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen allgemein zulässig.</p> <p>Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Ebenso Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.</p> <p>Eine gewerbliche Nutzung soll auch nicht befördert werden.</p> <p>Allerdings soll eine dem Bundesrecht entsprechende bauliche Nutzung im Sinne der Baunutzungsverordnung nicht unnötig eingeschränkt werden.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 1	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 03.02.2018	Posteingang am 03.02.2018	Lfd. Seite 25
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>3.5 Flora</p> <p>An der Drostenstr. 21a (Flurstück 197/1) befindet sich eine 100-jährige Kastanie, deren Bestand im B-Plan nicht ausgewiesen ist, während die vermutlich ebenso alte Birke Bestandsschutz erhält. Die Kastanie wird in der Anlage 2 nicht erwähnt – gibt es hierzu eine fachliche Stellungnahme? Hinsichtlich der Bepflanzungen wird angeregt, möglichst stark wasserziehende Bäume zu wählen und stark zu verbreiten, besonders im nordwestlichen Bereich. In diesem Zusammenhang ist nochmals auf die mächtige Kastanie zu verweisen, die vermutlich das Flurstück 1/197 wie auch die Birke mit trocken hält und damit auch Einfluss auf den Wasserhaushalt unseres Gartens hat.</p> <p>Nicht nur nach Gehlsdorfer Maßstäben handelt es sich um eine sehr kompakte Bebauung auf knapp 1,9 ha, die den Ortsbeiratsvorsitzenden zu der Bemerkung veranlasste: „... etwa 100 Wohnungen..., das ist ... viel.“ (Oz v. 25.10.17, S. 10)</p>		<p>Das Flurstück 197/1 nimmt nicht am Bebauungsplan teil. Einem Erhalt der Kastanie steht der Bebauungsplan in keiner Weise entgegen. Da sie nicht innerhalb des Bebauungsplans liegt, können keinerlei Festsetzungen zu ihrem Erhalt getroffen werden. Unabhängig vom Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, bekanntgemacht am 12. Dezember 2001, im Städtischen Anzeiger. Die vorgesehenen Anpflanzungen richten sich nach den anerkannten Grundsätzen der Landschaftsplanung gemäß dem Grünordnungsplan und sind mit dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege abgestimmt. Die Verdunstungswirkung von Bäumen ist auf die Vegetationsperiode begrenzt, so dass es außerhalb dieses Zeitraumes zu keinen positiven Wirkungen kommen kann. Sowohl hinsichtlich des Maßes als auch der Art der baulichen Nutzung sieht sich die Hanse- und Universitätsstadt Rostock mit einem allgemeinen Wohngebiet, 3 Vollgeschossen, 13 m Gebäudehöhe (über Erdgeschossfußboden) und einer GRZ von 0,4 im vorgegebenen bundesrechtlichen Rahmen und den Gegebenheiten aus der umliegenden Bebauung vergl. auch Bebauungsplan Nr. 15.WA.119 Wohngebiet "Warnowgarten"). Die Niederschlagswasserableitung wird für das Bebauungsplangebiet gelöst, ohne die angrenzenden Grundstücke zu beeinträchtigen. Eine Überschreitung von Immissionsorientierungswerten ist nur in geringstem Maße erkennbar und bewegt sich im abwägungszugänglichen Rahmen. Der Kommentar der Ostsee-Zeitung zu einer Angabe des Ortsbeiratsvorsitzenden ist unerheblich im vorliegenden Zusammenhang und bringt auch keine Wertung zum Ausdruck.</p> <p>Hinsichtlich des dringend benötigten Wohnraums in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und der nur in geringem Maße betroffenen anderen Belange wird die Planung weiter aufrecht erhalten.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 1	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 03.02.2018	Posteingang am 03.02.2018	Lfd. Seite 26
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>In der gleichen Ausgabe der OZ (25.10.17, S.9) wurde das Erschließungsgebiet „Groter Pohl“ vorgestellt. Auf 18 ha (Eulenflucht 1,88 ha) sind 700 Wohnungen im innerstädtischen Umfeld geplant. In Relation gesetzt, weist die „Eulenflucht“ in einem Umfeld prägender „villenartiger Bebauung“ (Anlage 2, 2.2.2, S.9) mit einer GRZ um 0,2 damit eine um etwa 30 % dichtere Bebauung auf als der „Grote Pohl“ im städtischen Bereich.</p> <p>Die Vorgaben im B-Plan sind zudem vielfach im Konjunktiv formuliert, so dass der Ausführung erheblicher Spielraum gelassen wird.</p> <p>Auch bei schwieriger Projektlage sollte es der Hansestadt Rostock möglich sein, „die Annehmlichkeiten des großzügigen Wohnens inmitten eines landschaftlichen und grüneprägten Umfeldes mit den Vorteilen des Lebens in einer modernen Großstadt zu vereinen“ (Anlage 2, S. 3.), also die bisherige Situation tatsächlich für alle weitgehend zu erhalten und im Konsens einen Interessenausgleich herzustellen. Wir haben bisher bei Kontakt mit Ihrem und anderen Ämtern immer eine wohltuend ausgleichende Kommunikationsbereitschaft zwischen Bürger und Verwaltung wahrgenommen und als spezifisch für die Stadt erachtet.</p> <p>Es geht jetzt um Entscheidungen, die für lange Zeit den städtebaulichen Charakter des 120 Jahre alten Wohngebietes verändern werden. Wir wollen einfach nur, dass das Resultat sich harmonisch einfügt, wenig Beeinträchtigungen mit sich bringt, gut aussieht und auch funktioniert. Der aktuelle Planentwurf erfüllt aus unserer langjährigen Kenntnis des Gebietes diese Prämissen nicht.</p>		<p>Der wesentlich größere Bebauungsplan „Groter Pohl“ weist in seinem derzeitigen frühen Planungsstand naturgemäß eine Vielzahl von Nutzungsarten auf, die der vielfältigen Gesamtfunktion des Gebiets entsprechen. Neben Gewerbegebieten und Gemeinbedarfsflächen sind eine Reihe von Sondergebieten z. B. für Bildung, Kreativwirtschaft oder Wissenschaft, Forschung und Technologie vorgesehen.</p> <p>Wohngebiete nehmen keine vergleichbare Rolle mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein.</p> <p>Vergleichbar für die entstehenden Dichten sind lediglich die festgesetzten Grundflächenzahlen und Höhen der Gebäude für die Wohngebiete.</p> <p>Der Hinweis kann nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Die Festsetzungen sind ausreichend bestimmt und lassen keine Unklarheiten zu. Ansonsten ist es die Aufgabe eines Bauleitplans einen Rahmen zu setzen, der der privaten Initiative entsprechenden Raum lässt, da jeder Bebauungsplan einen Eingriff in Art. 14 GG bedeutet.</p> <p>Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock geht genau davon aus, dass die Vorzüge des Standortes für die vorhandene Einwohnerschaft erhalten bleiben und gleichermaßen für die neuen Einwohner wirksam werden.</p> <p>Das ist zumindest das Ziel der vorliegenden Planung.</p> <p>Auch die Hanse- und Universitätsstadt geht davon aus, dass die Kommunikationsbereitschaft weiter bestehen bleiben wird.</p> <p>Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock geht davon aus, dass der vorliegende Entwurf die angeregten Vorstellungen erfüllt.</p> <p>Dies wird auch aufgrund des ähnlichen Festsetzungsrahmens wie im Bebauungsplan Nr. 15.WA.119 Wohngebiet „Warnowgarten“ festgestellt.</p> <p>Auch hinsichtlich der Bauweise wird dort mit der offenen Bauweise agiert, was einer zulässigen Gebäudelänge von 50 m entspricht.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 1	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 03.02.2018	Posteingang am 03.02.2018	Lfd. Seite 27
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>5. Zusammenfassung</p> <ul style="list-style-type: none"> Die geplante Bebauung ist mit einer GRZ von 0,4 ist in dem vorhandenen Umfeld zu hoch. Hausseitenlängen von 20 oder 50 m mit 400 m² oder 2.500 m² Grundfläche, je nach Baufeld, entsprechen nicht dem bestehenden Wohnviertelcharakter. Gleiches gilt für Gebäudehöhen von bis zu 14,5 m. Die Planung widerspricht damit der eigenen Begründung. Sind Staffelgeschosse erlaubt? Die Zahl der Geschosse sollte sich an der umliegenden Bebauung orientieren („überwiegend zweigeschossig“). (3.1) Für die Anordnung der Häuser im Baufeld 1 und 2 wird die Fortführung der nordwestlichen Hausflucht des Hauses Drostenstr. 21b angeregt, um den Straßencharakter der Umgebung nicht zu stören, die großzügige Öffnung der Straße zu unterstützen und eine Anpassung der Straße an die vorhandene Straßengestaltung zu gewährleisten. (3.1) Das WA sollte ausschließlich dem Wohnen dienen, um den Emissionserfordernissen gerecht werden zu können. (3.6) Eine dem Umfeld angepasste oder architektonisch eigenständige 2-geschossige Bauweise, teilweise mit Staffelgeschoss ist wünschenswert, z.B. analog der „Ewertschen Gärtnerei“, statt mächtiger Hochbauten. (3.1) 		<p>Wie erläutert gibt der Bebauungsplan seine eigenen Festsetzungen vor. Dabei ist Art. 14 GG zu beachten. In vorliegenden Fall sollen sich diese (ohne gesetzliche Erforderlichkeit in diesem Fall) an die vorhandene Bebauung orientieren. Die festgesetzte GRZ entspricht den gesetzlichen Vorgaben der BauNVO. Zudem wurden die gesetzlich vorgegebenen Gebäudelängen überwiegend auf 20 m reduziert. Damit wird die zukünftige Bebauung in Teilen kleiner ausfallen als einige Bestandsgebäude.</p> <p>Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahlen und der Baugebietsgrößen können die geschilderten Gebäudeausdehnungen in keiner Weise erreicht werden. Das Baugebiet WA 2, das einzige mit der uneingeschränkten offenen Bauweise, weist eine Gesamtfläche von 2.991 m² auf. Die festgesetzte GRZ verhindert derartige Gebäude.</p> <p>Staffelgeschosse sind nach geltender LBauO M-V regelmäßig Vollgeschosse. Dies ist ein Grund für die Festsetzung von maximal 3 Vollgeschossen. Darüber hinausgehende Geschosse sind entsprechend Festsetzung im Bebauungsplan unzulässig.</p> <p>Die vorhandene Bebauung weist insbesondere im Eingangsbereich bis zu 4 Geschosse auf. Der Bebauungsplan bleibt also im Rahmen des Bestandes. Vergleiche dazu die Abbildung auf lfd. Seite 8.</p> <p>Der Spielraum soll erhalten bleiben. Allein zur Sicherung der Erschließung ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die neuen Gebäude weit hinter die Baugrenze zurücktreten werden. Bei einer Aufnahme der Anregung würde spätestens ab dem Baugebiet WA 5 eine blockierende Fassade den Blick in die Tiefe des Gebiets zerstören.</p> <p>Genau im empfohlenen Rahmen bewegen sich die Festsetzungen. Diese Art der Bebauung wird angestrebt. Dem vorhandenen Umfeld wird durch die Festsetzungen sehr wohl entsprochen (Siehe Drostensstraße 21b insbesondere von Norden aus, lfd. Seite 8). Bei 3 zulässigen Vollgeschossen auf weit unterhalb des Bestandes liegendem Gelände und 13 m Gebäudehöhe bei Steildachausbildung von mächtigen Hochbauten zu reden ist nicht nachvollziehbar.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 1	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 03.02.2018	Posteingang am 03.02.2018	Lfd. Seite 28
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<ul style="list-style-type: none"> • Es wird Aufklärung erbeten über die grundsätzlichen und speziellen Auswirkungen der Bebauung auf die angrenzenden Flurstücke im Hinblick auf Wasserstauung und Flutungsgefahr sowie jegliche Immissionen, insbesondere für das überwiegend unterhalb des Planstraßenniveaus liegende Flurstück des Unterzeichners. Durch die Baumaßnahme erforderliche Meliorationsmaßnahmen sind nicht Aufgabe der an die „Eulenflucht“ angrenzenden betroffenen Eigentümer. (3.2) • Es wird im Falle von Abwasserpumpstationen einschließlich des Schachtfalls der Kanaleinleitung die Aufnahme einer laut- und geruchslosen Funktionsweise in den B-Plan als zwingend erforderlich angesehen. (3.3) 		<p>Weder grundsätzliche noch spezielle Auswirkungen einer zukünftigen Bebauung auf die angrenzenden Flurstücke sind erkennbar.</p> <p>Bei der Umsetzung der Planung ist nach gesetzlichen Grundlagen sicherzustellen, dass das anfallende Niederschlagswasser der neuen Baugebiete und der Verkehrsanlagen vollständig in die Vorflut abgeleitet wird und keinerlei Niederschlagswasser auf angrenzende Grundstücke abfließt.</p> <p>Die Notwendigkeit der Versickerung des Niederschlagswassers durch den jeweiligen Eigentümer oder der anderweitige Umgang damit in Abstimmung mit den jeweiligen Fachbehörden bleibt durch den Bebauungsplan unberührt.</p> <p>Das eigens in Auftrag gegebene hydrologische Gutachten zeigt ausreichende Maßnahmen auf, die durch den Bebauungsplan soweit wie nötig sichergestellt werden. Es erfolgt somit keine Beeinträchtigung der hydrologischen Situation durch die zukünftige Bebauung.</p> <p>Eine solche Regelung ist Stand der Technik und zwingend anzuwenden.</p> <p>Da lediglich ein Druckunterbrechungsschacht im Bereich der Drostestraße vorstellbar ist und eine solche Regelung ohnehin nicht Gegenstand eines Bebauungsplans werden kann, wird von einer Übernahme der Anregung abgesehen. Derartig detaillierte Festsetzungen sind in einem Bebauungsplan, der eine Angebotsplanung darstellt, nicht durch den Gesetzgeber vorgesehen und damit möglich.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 1	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 03.02.2018	Posteingang am 03.02.2018	Lfd. Seite 29
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<ul style="list-style-type: none"> Die Immissionsermittlung ergab Grenzwertüberschreitungen bereits ohne Berücksichtigung der speziellen Einmündungssituation der Planstr. A. Aufgrund der Besonderheiten wird mit einer deutlich höheren Immissionsbelastung gerechnet, als bei Zugrundelegung üblicher Bedingungen (die bereits eine Überschreitung ergaben). Es wird die Erschließung von der Gehlsheimer Str. angeregt sowie für die Planstr. A eine Einbahnstraßenregelung mit Einfahrtrichtung von der Drostenstr. Es wird die Errichtung einer immissionsabweisenden Mauer für notwendig gehalten. Der Standpunkt, die Überschreitung der Immissionswerte sei duldungspflichtig, da die Stadt Wohnraum benötige, wird aufgrund der Projektgrößenordnung, der Möglichkeit einer Abhilfe und der Einräumung gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten nicht geteilt. (3.4) Es wird angeregt, die 100-jährige Kastanie nordöstlich des Flurstücks 197/1, wie bereits die Birke, in den Bestand aufzunehmen, da diese eine erhebliche Wasserverdunstung mit sich bringt. Es wird angeregt, Bäume mit starker Transpiration vor dem Graben 13/1, den Grünflächen und um den Meliorationsteich in großer Zahl zu pflanzen. (3.5) Vor Baubeginn wird um die Bescheinigung der Intaktheit des Baukörpers Drostenstr. 21 gebeten, um bei späteren Hausschäden durch Tiefbauarbeiten und Schwerlastverkehr des unmittelbar an der Zufahrtsstr. gelegenen Hauses nicht in Beweisnot zu geraten (Bj. 1896). <p>Rostock, den 3.2.2017,</p> <p>Verteiler: Amt für Stadtplanung, Ortsbeirat Gehlsdorf-Rostock Nordost</p>		<p>Die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte (Grenzwerte sind hier nicht zu betrachten) ergibt sich bereits aus der bestehenden Situation. Eine geringfügige Steigerung der Immissionsbelastung findet lediglich in einem abwägungszugänglichen Rahmen statt.</p> <p>Die Berechnung der Straßenverkehrsgeräuschemissionen, auch im Einmündungsbereich der Planstraße A, erfolgt nach den Berechnungsvorschriften der RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen). Diese sehen keine gesonderte Betrachtung der beschriebenen Besonderheiten vor. Dabei werden Steigungen ab 5 % durch einen in Abhängigkeit von der Steigung zu ermittelnden Zuschlag berücksichtigt.</p> <p>Aufgrund der geringen Länge des hiervon möglicherweise betroffenen Straßenabschnitts sowie der im Verhältnis zur Drostestraße geringen Kfz-Zahlen auf der Planstraße A auch unter Ansatz eines entsprechenden Zuschlags kann nicht von einer relevanten Erhöhung der durch den Straßenverkehr verursachten Beurteilungspegel ausgegangen werden.</p> <p>Eine Verlagerung der Zufahrt zur Gehlsheimer Straße kann aufgrund der Grundstücksverhältnisse und der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15.WA.103 "Obstwiese Gehlsheimer Straße" nicht gefolgt werden.</p> <p>Die Erhaltung der Kastanie kann nicht wie angeregt übernommen werden, da sie außerhalb des Bebauungsplans liegt.</p> <p>Die im gleichen Bereich herzustellenden Erschließungsanlagen übernehmen eine vollständige Entwässerung des Bereichs.</p> <p>Während der Bauarbeiten insbesondere zur Erschließung ist es sicher sinnvoll eine Beweissicherung durchzuführen.</p> <p>Dies ist dann allerdings mit dem späteren Bauherrn zu vereinbaren.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans bestehen dazu keine Regelungsmöglichkeiten. Ein entsprechender Hinweis wird aber in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>		


	<p align="center">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
Ö 2	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 04.02.2018	Posteingang am 05.02.2018	Lfd. Seite 30
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock <u>vorab per E-Mail: ralph.maronde@rostock.de</u></p> <p>Rostock, 04.02.2018</p> <p>Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet „Eulenflucht“ Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>ich nehme Bezug auf die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet „Eulenflucht“. Als Eigentümer des Grundstücks Drostenstraße in Rostock – Gehlsdorf, Gemarkung Gehlsdorf, Flur 1, Flurstück erhebe die nachfolgend dargestellten Einwendungen bzw. Bedenken gegen die beabsichtigten Festsetzungen wie folgt:</p> <p>1. Art und Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Der Planentwurf proklamiert in seiner Begründung unter Ziffer 1.1 „... die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete unter Anpassung an die vorhandenen Gegebenheiten bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung [...] bei Berücksichtigung der naturräumlichen Bedingungen“. Die in Ziffer 2.2.1 der Begründung als Bestand beschriebene „zweigeschossige Bebauung mit großen Geschosshöhen in der für den Stadtteil Gehlsdorf typischen und prägenden lockeren Villenform“ findet sich allerdings nicht in den geplanten Festsetzungen für eine zukünftige Bebauung wieder.</p>		<p>Die mitgereichten Einwendungen und Bedenken werden in der Folge geprüft.</p> <p>Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, z. B. Drostenstraße 21b mit bis zu 4 Geschossen und erheblichen Gebäudehöhen, und der Höhenlage des Geländes des Bebauungsplans unterhalb des umgebenden Bestandes sowie der Reduzierung der Gebäudeausdehnung auf weitgehend maximal 20 m sieht sich die Hanse- und Universitätsstadt Rostock mit der Planung in der vorgegebenen Bebauung mit ihren teilweise großen Gebäudeabmessungen.</p>		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 2	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 04.02.2018	Posteingang am 05.02.2018	Lfd. Seite 31
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Die für den Bestand angenommene Grundflächenzahl von 0,3 ist unzutreffend und also die daraus abgeleitete Rechtfertigung, im Planungsgebiet eine GRZ von 0,4 als Fortsetzung der Gebietscharakters festsetzen zu dürfen, ebenfalls. Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 würde nicht zu einer lediglich geringfügigen Erhöhung der GRZ im Bereich des B-Plans führen, da die GRZ der vorhandenen Bebauung im Mittel bei 0,15 liegen dürfte, auf dem in meinem Eigentum stehenden Grundstück sogar bei nur etwa 0,07.</p> <p>Schließlich ist festzustellen, dass die Zulassung von Hauslängen bis 20 m in den Baugebieten WA1, WA 3, WA 4 und WA 5 zu einem klaren Maßstabsbruch mit der vorhandenen Bebauung führen würde. Die vorhandene Villenstruktur mit jeweils großzügigen Grundstücken ist wegen ihrer Eigenart als schützenswert zu qualifizieren. Die zwei im betrachteten Umfeld vorhandenen etwas größeren Gebäude stellen eine Ausnahme dar. Unter anderem diese Ortstypik war im Jahre 2010 Grundlage für die Entscheidung, das Grundstück Drostestraße zu erwerben. Wie der Plangeber selbst unter Ziffer 2.2.1 ausführt, sichert die „vorhandene Bebauungsstruktur [...] eine hohe Wohnqualität und prägt entscheidend die städtebauliche Eigenart dieses Ortsteils“ Die Erhaltung des Bebauungscharakters steht über dem angeführten Interesse einer Verdichtung der Bebauung. Sofern Hauslängen von 20 m weiterhin zulässig werden sollen, würde dadurch die Bestandsstruktur verletzt. Aus den vorstehenden Erwägungen ergibt sich, dass die geplanten Hauslängen von 50 m im Baugebiet WA 2 inakzeptabel sind.</p>		<p>Die Angaben zur anzutreffenden Grundflächenzahl sind differenzierter zu betrachten. Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im <u>Bauland</u> und hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt. Somit sind die nicht überbaubaren hinterliegenden Gartenflächen nicht in die Berechnung einzubeziehen. Damit ist und wurde eine kleinere Fläche als maßgebende Baugrundstücksfläche herangezogen. Allgemein ist jedoch darzulegen, dass der Bebauungsplan ein eigenständiges Planinstrument ist und damit seine Bebaubarkeit selbst festlegt. Dies erfolgt grundsätzlich ohne Einbindung der, wenn vorhandenen, umgebenden Bebauung, soweit dabei keine der Abwägung nicht zugängliche private oder öffentliche Belange entgegenstehen. Zur Erreichung einer qualitativ hochwertigen Stadtgestaltung hat die Hanse- und Universitätsstadt Rostock sich entschieden, in diesem Bereich die vorhandene Bebauung zur Orientierung heranzuziehen.</p> <p>Mit der Festsetzung der offenen Bauweise werden gemäß § 22 BauNVO die 50 m Gebäudelänge als Maximum nach bundesrechtlichen Maßstäben zulässig. Demgegenüber wird für weite Teile des Gebiets bereits die Einschränkung auf 20 m Gebäudelänge vorgenommen, die noch unter der Gebäudelänge einiger Bestandsgebäude liegt. Derartige Einschränkungen gesetzlicher Vorgaben müssen unter Beachtung des Art. 14 GG erfolgen und daher eine städtebauliche Begründung haben. Wie bereits dargelegt, legt der Bebauungsplan seine eigenen Maßstäbe fest. In diesem Fall wurde sich an der vorhandenen Bebauung orientiert. Das Erscheinungsbild z. B. der Drostestraße oder der Gehlsheimer Straße wird durch den Bebauungsplan aufgrund dessen Lage nicht berührt.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 2	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 04.02.2018	Posteingang am 05.02.2018	Lfd. Seite 32
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Auch ohne die zusätzliche Bebauung ist das vorhandene System zur Ableitung des Niederschlagswassers kapazitiv ausgereizt. Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung wird das sensible hydrologische System stark negativ beeinflusst. Auch unter diesem Aspekt ist die vorgesehene Grundflächenzahl von 0.4 nicht akzeptabel.</p> <p>Ich rege daher an, eine GRZ von maximal 0,2 sowie Gebäudelängen von 15 m zuzulassen.</p> <p>2. Festsetzung Gebäudehöhe</p> <p>Zu beanstanden ist zudem die Festsetzung in Ziffer 1.5 Teil B – textliche Festsetzungen. Danach soll eine Gebäudehöhe von 13,00 m zulässig sein. In Anbetracht der daraus resultierenden tatsächlich zulässigen Gebäudehöhe von insgesamt 14.40 m über der mittleren natürlichen GOK erscheint es auch hier nicht nachvollziehbar, wie mit einer die Gebäudehöhen der umliegenden Bebauung deutlich überragenden zulässigen Gesamthöhe ein planerischer Einklang mit dem Bestand hergestellt und die Planungsziele realisiert werden können.</p> <p>Darüber hinaus ist eine Gebäudehöhe von 13,00 m bei Zulassung von 3 Vollgeschossen und einem Ausschluss weiterer Geschosse über dem letzten Vollgeschoss (vgl. Ziffer 6.7 Teil B – textliche Festsetzungen) auch gar nicht notwendig, da die maximal zulässigen 13,00 m durch 3 Vollgeschosse auch bei großzügigen Geschosshöhen nicht erreicht werden.</p> <p>Die angedachte Festsetzung einer Gebäudehöhe von 13,00 m begegnet daher Bedenken in Bezug auf Sinnhaftigkeit und Zulässigkeit. Es wird angeregt, die Gebäudehöhe in Anlehnung und unter Achtung des Bestands auf maximal 10,00 m festzusetzen.</p>		<p>Es ist kein System der Ableitung von Niederschlagswasser bekannt. Es deutet eher auf einen ungeordneten weitgehend oberflächlichen Abfluss über das Bebauungsplangebiet hin. Dem steht die gesetzliche Verpflichtung aller Grundstückseigentümer gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz entgegen, der regelt, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.</p> <p>Aufgrund der bekannten Situation erfolgte für das Gebiet des Bebauungsplans eine hydrologische Untersuchung. Es bestehen ausreichende Möglichkeiten, das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke abzuleiten. Entsprechende Festsetzungen erfolgten. In der hydraulischen Untersuchung ist auch keinerlei negative oder gar stark negative Beeinflussung festgestellt worden. Eine Veranlassung zur Reduzierung der allgemein üblichen Grundflächenzahl oder der zulässigen Gebäudelänge kann auch in Hinblick der Beachtung des Art. 14 GG nicht erkannt werden.</p> <p>Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe des jeweiligen Erdgeschossfußbodens. Der darf in der Regel bis 1,40 m aus dem anstehende Gelände herausragen (LBauO M-V). Bei 3 Vollgeschossen (ca. 9 m) und der Ausbildung eines Steildachs ist die Gesamthöhe von 13 m über Gelände durchaus angemessen, die auch durch die Gebäudebreite bedingt ist, die in diesem frühen Stadium der Entwicklung nicht bekannt sind. Die vorhandene Bebauung weist ebenso derartige Höhen und darüber aus.</p> <p>Zur Absicherung der Einhaltung einer maximalen Höhenentwicklung wurde neben der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse explizit die zulässige Oberkante Gebäude festgesetzt, auch um eine Umgehung der Bestimmungen der Landesbauordnung zu verhindern.</p> <p>Aufgrund der gegebenen Anregung wird der Festsetzungsrahmen nunmehr nochmals spezifiziert und die zulässige Oberkante der Gebäude auf das anstehende Gelände und nicht die Oberkante des Fertigfußbodens bezogen.</p>		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 2	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 04.02.2018	Posteingang am 05.02.2018	Lfd. Seite 33
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>3. Anzahl Vollgeschosse</p> <p>Durch die Festsetzung von drei Vollgeschossen als zulässige Anzahl ergibt sich einmal mehr, dass das Planungsziel, die künftige Bebauung in die vorhandene Art, das vorhandene Maß des Bestands einzupassen, nicht erreicht wird. Obgleich der Bestand als „durchweg zweigeschossige Bebauung“ (vgl. Ziffer 2.2.1 der Begründung) festgestellt wird, soll eine Verletzung dieser Bestandsstruktur hingenommen und eine Bebauung zugelassen werden, die dann optisch als vierstöckige Bebauung wahrgenommen werden muss.</p>		<p>Eine Verletzung der Bestandsstruktur, deren Übertragung auf die Planung keine Verpflichtung, sondern eine Selbstvorgabe ist, kann unter Berücksichtigung der vielfach anzutreffenden Kellergeschosse, der großen Geschosshöhen und Dachausbauten mit Vollgeschosseigenschaften nicht nachvollzogen werden. Da über dem dritten Vollgeschoss keine weiteren Geschosse zugelassen werden, kann auch der Eindruck einer, wie oben im Bestand dargestellten, Viergeschossigkeit nicht entstehen.</p>		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 2	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 04.02.2018	Posteingang am 05.02.2018	Lfd. Seite 34
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>4. Verschlechterung hydrologische Grundstückssituation</p> <p>Eine Realisierung der geplanten Bebauung würde die hydrologische Situation des eigenen Grundstücks sowie der umgebenden Bestandsbebauung stark beeinträchtigt wird. Das im Eigentum des Unterzeichners stehende Grundstück wird aufgrund des in Richtung Nordosten abschüssig ausgerichteten Geländes in den Graben 13/1 entwässert. Dem Plangeber aus dem Jahr 1996 vorliegende Untersuchungen haben gezeigt, dass „... eine Versicherung für den ganz überwiegenden Teil des Bebauungsplangebiets ausgeschlossen“ ist (vgl. Ziffer 3.7.3 der Begründung). Aufgrund der Bodenverhältnisse bestehen gleiche Gegebenheiten hinsichtlich der Versickerung von Oberflächen- und Niederschlagswasser auch für das Grundstück des Unterzeichners. Durch die geplanten tiefgreifenden Veränderungen der Oberflächensituation der sich in Richtung Nordost an das Grundstück des Unterzeichners anschließenden Grundstücke des Plangebiets würde das Grundstück des Unterzeichners von der natürlichen Abflusssituation abgeschnitten. Es wird befürchtet, dass eine Stauwassersituation im nordöstlichen Grundstücksteil entsteht und es somit zu nicht hinnehmbaren Nachteilen kommt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist daher nicht nur für die Herstellung hinreichend dimensionierter Erschließungsanlagen für die Oberflächenentwässerung der zukünftigen Baugrundstücke Sorge zu tragen. Es sind vielmehr auch den speziellen geographischen und hydrologischen Gegebenheiten der Bestandsgrundstücke Rechnung zu tragen, da durch die geplante Bebauung in ein sensibles, aber funktionierendes natürliches Entwässerungssystem eingegriffen wird. Bei Realisierung der geplanten Bebauung steht eine direkte Nutzungsbeeinträchtigung für mein Grundstück durch Vernässung zu besorgen. Bei der Konzeption der Erschließungsanlagen lediglich die neue Bebauung zu berücksichtigen, ist fehlerhaft. Der Planentwurf mangelt daher an einem Erfordernis.</p>		<p>Der derzeitige offensichtlich weitgehend oberflächliche Abfluss von Regenwasser durch das Gelände der ehemaligen Gärtnerei ist derzeit ein Privileg. Allerdings ist in § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz geregelt, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.</p> <p>Aufgrund der bekannten Situation wurde ein hydrologisches Gutachten erarbeitet. In diesem sind Maßnahmen aufgezeigt, die sichern, dass für das Bebauungsplangebiet rechtskonforme Ableitungsmöglichkeiten geschaffen werden. Diese Maßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden, z. B. der zu schaffende Retentionsraum. Die Vermeidung einer Verschlechterung der hydrologischen Situation für die benachbarten Grundstücke ist ein entscheidender Belang dieses Bebauungsplans. Eine weitere eventuelle Ableitung von Niederschlagswassers auf den benachbarten Grundstücken, kann also nicht aus dem Plangebiet kommen. Somit ist der Erschließungsträger auch nicht dafür verantwortlich zu machen, auch wenn bisher eine privilegierte Nutzung durch die benachbarten Flurstücke erfolgte, in dem über den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Niederschlagswasser abgeleitet werden konnte.</p> <p>Die Ableitung von Niederschlagswasser angrenzender Grundstücke ist keine Aufgabe des Bebauungsplans.</p> <p>Einer privatrechtlichen Einigung, die Niederschlagswasserproblematik unter Nutzung von Flächen und Anlagen des Bebauungsplangebiets mit dem zukünftigen Erschließungsträger zu regeln, steht der vorliegende Bebauungsplan in keiner Weise entgegen.</p> <p>Bei aller Komplexität des Belangs der Niederschlagswasserableitung ist festzustellen, dass zwischen anfallendem Regenwasser innerhalb der Bemessungsansätze (Siedlungsentwässerung) und wild abfließendem Wasser zu unterscheiden ist. Auswirkungen von wild abfließendem Wasser sollen durch den Notwasserweg Straße gemildert werden. Auf diese Milderung besteht jedoch kein rechtlicher Anspruch.</p>		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 2	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 04.02.2018	Posteingang am 05.02.2018	Lfd. Seite 35
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Das Plankonzept lässt zudem offen, auf welchen Flächen der immense Bedarf an Stellplätzen realisiert werden soll. Aufgrund des Umfangs der je Wohneinheit zu errichtenden Stellplätze (gemäß StellplatzVO der Hansestadt Rostock 1,5 je WE) und des sich daraus ergebenden immensen Platzbedarfs ist davon auszugehen, dass zur größtmöglichen Ausnutzung der Baufelder Stellplätze zu einem Großteil unterirdisch hergestellt werden. Eine solche zusätzliche Vertikalsperre würde zusätzlich zu den vorstehend geschilderten Beeinträchtigungen den natürlichen Ablauf des Niederschlagswassers zum Graben 13/1 nochmals erheblich erschweren. Die ohnehin schon stark beanspruchte Entwässerungssituation wird dadurch deutlich verschlechtert. Aus der Begründung geht nicht hervor, ob diese Betrachtungen für die umliegenden Bestandsnutzungen vollzogen wurden.</p> <p>Als Verursacher der vorstehend dargestellten Verschlechterung der Entwässerungssituation für die Bestandsgrundstücke ist der Erschließungsträger daher zu verpflichten, Erschließungsanlagen auf eigene Kosten so zu dimensionieren und herzustellen, dass nicht nur der Entwässerungsbedarf im Plangebiet selbst abgedeckt wird, sondern auch die umliegende Bestandsbebauung berücksichtigt wird.</p> <p>Nach alledem lässt sich feststellen, dass der B-Plan-Entwurf an mehreren erheblichen Mängeln leidet und daher fehlerhaft ist.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p>Ein immenser Bedarf an Stellplätzen kann bei der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat in der Zwischenzeit eine neue Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung), erlassen und am 15. November 2017 im Städtischen Anzeiger bekanntgemacht. Aufgrund dieser Satzung sind die notwendigen Stellplätze zu ermitteln und herzustellen.</p> <p>Da die Flächen für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der zulässige Grundfläche (GRZ) mitzurechnen sind, führt die Anordnung der notwendigen Stellplätze zwangsläufig zu einer Einschränkung der hochbaulichen Nutzung der neuen Baugrundstücke.</p> <p>Hinsichtlich der anvisierten Wahl von Tiefgaragen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist festzustellen, dass die dann erforderliche Anordnung von oberirdischen Stellplätzen zu einer weiteren Versiegelung des Bebauungsplangebiets führen würde.</p> <p>Insbesondere unter Beachtung des Art. 14 GG ergibt sich daraus keine städtebauliche Begründung für einschränkende Festsetzungen der Stellplatzunterbringung.</p> <p>Die Untersuchung der Entwässerungssituation ist in so weit erfolgt, als die Berechtigungsgrundlage vorliegt. Das Ergebnis der hydrologischen Untersuchung ist im Bebauungsplan aufgenommen worden und mittels Festsetzungen verbindlich. Diese hat der Erschließungsträger zu erfüllen.</p> <p>Dem Vorschlag zur nicht begründbaren und zu rechtfertigenden Abwälzung der eigenen Niederschlagswasserbeseitigung oder -behandlung auf einen zukünftigen Erschließungsträger kann nicht gefolgt werden. Dies ist auch kein Gegenstand eines Bebauungsplans.</p> <p>Eine diesbezügliche Fehlerhaftigkeit kann also nicht erkannt werden.</p>		

	<p align="center">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
Noch Ö 2	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 04.02.2018	Posteingang am 05.02.2018	Lfd. Seite 36
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock <u>vorab per E-Mail: ralph.maronde@rostock.de</u></p> <p>Rostock, 28.01.2018</p> <p>Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet „Eulenflucht“ Öffentliche Auslegung</p> <p>Sehr geehrter Herr Maronde,</p> <p>im Zuge der Durchsicht der Auslegungsunterlagen zum B-Plan-Entwurf Nr. 15.WA.70 Wohngebiet „Eulenflucht“ hat sich ergeben, dass auch Bedarf besteht, Einsicht in die an mehreren Stellen der Begründung referenzierte hydrologische Untersuchung der WASTRA-PLAN Ing.-Gesellschaft mbH zu nehmen. Die Untersuchung befindet sich bedauerlicherweise nicht unter den ausgelegten Unterlagen.</p> <p>Sofern in elektronischer Form verfügbar bitte ich um Übermittlung des Gutachtens per e-mail an</p> <p align="center">@web.de.</p> <p>Sollte eine Übermittlung per e-mail nicht möglich sein, bitte ich um Mitteilung, in welcher Form und wann Einsicht in die hydrologische Untersuchung genommen werden könnte.</p> <p>Für kurzfristige Abstimmungen stehe ich auch unter 0177/3255094 zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p>Die entsprechenden Unterlagen sind übermittelt worden.</p>		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Ö 3	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 26.01.2018	Posteingang am 26.01.2018	Lfd. Seite 37
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Lageplan - Aktenzeichen: 15/08/2015</p> <p>Monika Fritsche - Widerspruch gegen den B-Plan Nr.15WA.70 Eulenflucht</p> <hr/> <p>Von: An: <monika.fritsche@rostock.de> Datum: 26.01.2018 12:37 Betreff: Widerspruch gegen den B-Plan Nr.15WA.70 Eulenflucht</p> <hr/> <p>Anhänge verfügbar bis 25.02.2018</p> <hr/> <p>Sehr geehrte Frau Fritsche,</p> <p>hiermit senden wir Ihnen vorab unseren Widerspruch gegen den B-Plan Nr.15WA.70 Eulenflucht mit einem Bildanhang.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Fam.</p> <div data-bbox="181 1023 425 1230"> <p>Zum Laden klicken Eulenflucht.pdf 72 KB</p> </div> <div data-bbox="181 1262 439 1469"> <p>Zum Laden klicken Bilderanh._Widerspruch.pdf 43,9 MB</p> </div>		<p>Die Übersendung des Widerspruchs mit Bildanhang wird zur Kenntnis genommen.</p>		



**HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS**

Noch Ö 3

Betroffene Anwohner

Schreiben vom 26.01.2018

Posteingang am 26.01.2018

Lfd. Seite 38

STELLUNGNAHME

ABWÄGUNG

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

Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 15. WA.70 "Eulenflucht"

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legen wir fristgerecht Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 15.WA 70 "Eulenflucht" (Auslegung vom 03.01.2018 bis 06.02.2018) ein.
Die als Plangrundlage dienende Vermessung des Ingenieurbüros Lorenz, Vermessungs- und Katasterwesen, vom 29.11.2016 berücksichtigt in keiner Weise das Höhenniveau unseres Grundstücks. Dieses ist absolut unverständlich und in keiner Weise hinnehmbar !

Unser Grundstück Gehlsheimerstraße umfaßt die Flurstücke und
grenzt direkt an das B-Plangebiet.
Wir lehnen den Bebauungsplan Nr. 15. WA.70 "Eulenflucht" in der jetzigen Fassung
ab.

Bei dem erwähnten Bezug auf die in den 1990er Jahren begonnene Planung befand sich das Planungsgebiet allerdings noch auf dem gleichen Höhenniveau wie unser Grundstück.


Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Vermessung betrifft das zur Bebauung vorgesehene Gebiet. Einzelne angrenzende Höhen sind für die vorliegende Planung unerheblich, da sie keinen Einfluss darauf entwickeln.


Unabhängig davon erfolgte am 12.04.2018 eine Vermessung der hier angrenzenden Grundstücksflächen. Daraus geht hervor, dass die Grenze zum Bebauungsplangebiet den Tiefpunkt zwischen dem Gelände an der höher liegenden Gehlsheimer Straße und dem ebenfalls höher liegenden Bebauungsplangebiet bildet.


Die Ablehnung des Bebauungsplanentwurfs zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung und zur Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes wird zur Kenntnis genommen.


Ein Bezug der vorliegenden Planung zu den in den 1990er Jahren begonnen Planungen und die zwischenzeitlich vorgenommenen Aufschüttungen ist nicht erkennbar.

Die in zurückliegenden Jahren eingetretene Veränderung des Höhenniveaus gegenüber angrenzenden Grundstücken spielt für die vorliegende Planung keine Rolle.

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 3	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 26.01.2018	Posteingang am 26.01.2018	Lfd. Seite 39
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Zu dieser Zeit befand sich auch, entgegen den Ausführungen des hydrologischen Gutachtens, eine intakte Entwässerung auf dem Gelände der Gärtnerei, die in den Graben 13/1 führte.</p> <p>An diese Entwässerung waren auch die angrenzenden Grundstücke Gehlsheimerstraße 1- 3 angeschlossen. Ohne diese Entwässerung wäre der Gärtnereibetrieb nicht möglich gewesen !</p> <p>Diese Entwässerung wurde, durch das massive Aufschütten unmittelbar hinter unserem Grundstück im Herbst 2000, durch Bauschutt und Baustellenaushub zerstört. Dabei wurde auch wertvoller Mutterboden vernichtet.</p> <p>Durch diese Aufschüttung wurden die Wasserverhältnisse signifikant verschlechtert. Durch den nun vorhandenen Niveauunterschied läuft das Oberflächenwasser auf unser Grundstück. Zeitweise stehen bis zu 250 m² unter Wasser.</p> <p>Somit ist eine komplette Nutzung unseres Grundstücks nicht mehr gegeben !</p> <p>Nach der Rodung des Baumbestandes der ehemaligen Gärtnerei im Februar 2016, und Planierung des Geländes im Mai-Juni 2016, ist es zu einer massiven Verschlechterung der Wassersituation gekommen.</p> <p>Diesen Zustand haben wir mehrfach Herrn Aderhold, dem ehemaligen Eigentümer der Gärtnerei, mitgeteilt.</p> <p>Infolge des stetig erhöhten Grundwasserstandes ist es zu einer massiven Schädigung unserer Grundstücksgrenzmauer gekommen. Mehrere alte Obstbäume sind inzwischen eingegangen !</p> <p>Im jetzigen B-Plan Nr.15.WA.70 ist eine weitere Aufschüttung des Geländes vorgesehen, was unweigerlich zu einer weiteren Verschlechterung unserer Situation führt !</p>		<p>Es ist nicht Aufgabe des hydrologischen Gutachtens, die historische Entwicklung des Gebiets zu untersuchen, sondern die derzeitige Situation auf den Umgang mit Niederschlagswasser innerhalb des Bebauungsplangebiets und bei Bedarf erforderliche Maßnahmen zu formulieren.</p> <p>Dass ursprünglich die Niederschlagswasserableitung über das Gelände der ehemaligen Gärtnerei erfolgte, war ein Privileg, auf dessen Weiterführung keinerlei Anspruch besteht. Die Aufstellung des Bebauungsplans übt darauf auch keinerlei Wirkung aus.</p> <p>Die Grundlage für den ehemaligen Gärtnereibetrieb ist nicht relevant für die vorliegende Planung.</p> <p>Aufgrund der bekannten schwierigen hydrologischen Situation wurde die Auswirkungen bei Errichtung der Bebauung im Geltungsbereich über ein Gutachten bewertet. Die erforderlichen Maßnahmen sind festgesetzt worden.</p> <p>Ein Bezug der vorliegenden Planung zu den Nutzungsbedingungen des genannten Grundstücks aufgrund von vergangenen Rodungsarbeiten und Planierungen mit Bodenaushub ist nicht erkennbar und auch nicht herzuleiten.</p> <p>Es ist kein Bezug zur Planung erkennbar.</p> <p>Der Zustand der Grundstücksmauer, die offensichtlich auf dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei steht, und der Abgang alter Obstbäume entwickeln ebenfalls keinen Bezug zur vorliegenden Planung.</p> <p>Woraus eine weitere Aufschüttung des Bebauungsplangebiets entnommen wird, ist nicht erkennbar. Es werden lediglich Festsetzungen zum Hochwasserschutz getroffen, die besagen, dass die Oberkante des Fertigfußbodens von Räumen, die dem Wohnen dienen, mindestens 4,50 m über DHHN liegen muss und dass im Zuge aller Planstraßen mindestens eine Höhenlage des Straßenkörpers von durchgehend mindestens 4,50 m über DHHN herzustellen ist. Da das Gelände im Grenzbereich eine Höhe von durchweg über 6 m DHHN aufweist ist der Schluss auf eine beabsichtigte Aufschüttung in keiner Weise nachvollziehbar. Eine Verschlechterung ist nicht erkennbar.</p>		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 3	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 26.01.2018	Posteingang am 26.01.2018	Lfd. Seite 40
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Das dem B-Plan Nr. 15.WA.70 zu Grunde liegende hydrologische Gutachten, der WASTRA-PLAN ING.-Ges. mbH, vom April 2017, das eine sehr komplizierte Wassersituation beschreibt, beruht auf dem Lage- und Höhenplan des Ingenieurbüros Lorenz Rostock vom November 2016.</p> <p>Nach Aussage von Herrn Flocke, WASTRA-PLAN, wurden beim hydrologischem Gutachten für den B-Plan Nr. 15.WA.70 die angrenzenden Grundstücke nicht berücksichtigt. Dieses ist für uns vollkommen unverständlich und nicht hinnehmbar !</p> <p>Wir erwarten, das geeignete Maßnahmen getroffen werden, die verhindern das weiterhin, auf Grund der Höhendifferenz, Wasser auf unser Grundstück läuft.</p> <p>Das im B-Plan Nr. 15.WA.70 angeführte Gutachten des Geotechnik Labor GmbH von 1996 ging damals von einem angetroffenen Grundwasserstand von 20-30 cm unterhalb der GOK aus. Zum Zeitpunkt der Begutachtung 1996 war das Gelände der ehemaligen Gärtnerei noch nicht aufgeschüttet.</p>		<p>Das hydrologische Gutachten stellt die schwierige wasserseitige Situation richtig dar. Der Lage- und Höhenplan des Ingenieurbüros Lorenz stellt die zutreffende Situation des Geländes im Bebauungsplangebiet dar und wird den Anforderungen der Bauleitplanung damit gerecht. Für die vorliegende Planung bedeutsame fehlende Höhenverhältnisse sind nicht erkennbar. Unabhängig davon erfolgte eine diesbezügliche Ergänzung.</p> <p>Die Angaben eines Mitarbeiters von WASTRA-Plan sind in sofern zutreffend, dass die Niederschlagswasserableitung jeder Grundstückseigentümer selbst zu besorgen hat. Eine Verschlechterung der hydrologischen Situation wird durch die im Gutachten ermittelten und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen vermieden. Ein Anspruch auf Beibehaltung des ehemaligen Abflusses über das Gelände der ehemaligen Gärtnerei ist nicht zu begründen.</p> <p>Die Herkunft des Wassers auf dem betroffenen Grundstück ist nach Auffassung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock unklar. Jedoch ist in jedem Fall allein durch gesetzliche Regelungen sichergestellt, dass bei Umsetzung der Planung keinerlei Wasser vom Gelände der ehemaligen Gärtnerei auf angrenzende Grundstücke abfließt. Dazu dienen die im hydrologischen Gutachten ermittelten und im Plan festgesetzten Maßnahmen.</p> <p>Der Bezug der nebenstehenden Feststellung zur vorliegenden Planung ist nicht erkennbar.</p>		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 3	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 26.01.2018	Posteingang am 26.01.2018	Lfd. Seite 41
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Die Aufschüttung erfolgte im Jahr 2000 mit Bauschutt und Baustellenaushub. Dadurch ergibt sich zum heutigen Zeitpunkt 2018 ein veränderter Grundwasserstand. Schon damals wurde "eine Versickerung für den ganz überwiegenden Teil des Bebauungsgebietes ausgeschlossen".</p> <p>Nach der Altlastenuntersuchung durch die Ingenieurgesellschaft AnalyTech vom 25.11.1996 gibt es gesicherte Erkenntnisse über erhöhte Konzentrationen von Schadstoffen (Schwermetalle). Da das Gutachten über 20 Jahre alt ist, kann es in der Zwischenzeit, durch die hydrologischen Gegebenheiten, zu einer weiteren Kontamination der Umgebung und somit auch unseres Grundstückes, das wir als Garten nutzen, gekommen sein!</p> <p>Wir fordern ein erneute Untersuchung der zu bebauenden Fläche mit Einbeziehung der angrenzenden Grundstücke.</p> <p>In der Beschlußvorlage der Hansestadt Rostock vom 14.09.2017 steht Zitat: "Städtebaulich drängt sich die Fortführung der umgebenden Baubauungsart, die für den Stadtteil Gehlsdorf typische und prägende Villenbebauung in lockerer Bauweise, im Geltungsbereich auf. Daraus ergeben sich die Festsetzungen zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung."</p> <p>Davon ist in der Satzung der Hansestadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 15. WA.70 "Eulenflucht" nichts mehr zu lesen. Die Grundflächenzahl 0,4 für das B-Plan Gebiet entspricht auch nicht den umliegenden Grundstücken mit Grundflächenzahl 0,3 . Die dadurch möglichen Gebäudegrößen entsprechen in keiner Weise der umliegenden Bebauung.</p>		<p>Zu der in 2000 erfolgten Geländeaufschüttung liegen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock keine Informationen vor. Die in 1996 durchgeführten Untersuchungen betrafen den damaligen Ist-Zustand und können aufgrund des nachträglich aufgetragenen Bodens nicht automatisch auch den jetzigen Zustand erklären. Für die Einschätzung des aktuellen Zustandes kann aber das Gutachten aus 2017 verwendet werden, womit auch Aussagen zur Aufschüttung möglich sind. Bis auf eine lokale Bodenbelastung mit PAK wurden keine relevanten Schadstoffkonzentrationen nachgewiesen. Der mit PAK belastete Boden im Bereich dieser Bodenbelastung ist im Zuge der Tiefbaumaßnahmen nach Abfallrecht zu entsorgen.</p> <p>Zu einer erneuten und auf angrenzende Grundstücke ausgedehnte Untersuchung bezüglich möglicher Belastungen besteht keinerlei fachlich nachvollziehbare Veranlassung oder Begründung.</p> <p>In genau diese Zielrichtung gehen die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs.</p> <p>Es wird eine villenartige lockere Bauweise in Fortsetzung der umgebenden Bebauung durch den Festsetzungsrahmen begründet. Allgemein ist festzustellen, dass der Bebauungsplan als eigenständiges Planinstrument seine eigene Bebaubarkeit durch Festsetzungen bestimmt. Eine Erforderlichkeit der Übernahme der Maßstäbe einer möglichen benachbarten Bebauung besteht grundsätzlich nicht. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat sich hier im Sinne einer ausgewogenen und qualitativ hochwertigen Stadtgestaltung entschieden, sich für die Festsetzungen an die bestehende umgebende Bebauung zu orientieren.</p>		




	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 3	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 26.01.2018	Posteingang am 26.01.2018	Lfd. Seite 42
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Nicht hinzunehmen ist auch der Immissionsschutz der Gehlsheimerstraße. Es wird immer nur ein Baugebiet separat betrachtet ! Es fahren aber die Anwohner aller neuen und noch geplanten Baugebiete durch die Fährstraße und die Gehlsheimerstraße. Der Hinweis, " Die Orientierungswerte werden an der Gehlsheimerstraße sowohl ohne als auch mit Planvorhaben deutlich überschritten" ist zynisch. Auch Ihnen dürfte bekannt sein, das Lärm krank macht.</p> <p>Wir fordern deshalb den zügigen Ausbau der Rostocker Straße, die eine spürbare Entlastung und damit mehr Lebensqualität für die Anwohner der Fährstraße und der Gehlsheimerstraße bringt.</p> <p>Durch diesen Bebauungsplan wird kein städtebaulicher Mißstand beseitigt, es wird statt dessen ein neuer entstehen.</p> <p>Auf Grund der vorhandenen Wasser und Bodenverhältnisse stellen wir die Wirtschaftlichkeit des vorgelegten B-Plans in Frage.</p>		<p>Bei der Schalltechnischen Untersuchung durch das Amt für Umweltschutz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurden alle durch das Bebauungsplangebiet ausgelösten Auswirkungen im Gebiet als auch außerhalb des Gebiets untersucht. Speziell an der Gehlsheimer Straße wurde eine bereits im Bestand vorhandene Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte festgestellt, die sich durch den nun hinzutretenden Verkehr aber nicht weiter relevant verschlechtern wird. Dabei ist die Feststellung der Überschreitung der Orientierungswerte eine Darlegung von Tatsachen. Gesundheitsschädigungen durch Lärm können in der Regel bei über 70 dB(A) tags und bei etwa über 60 dB(A) nachts nicht ausgeschlossen werden. Gemäß der 16. BImSchV werden für den Straßenlärm die Grenzwerte von 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) festgeschrieben. Ab diesen Werten wird auch eine Lärmsanierung zu prüfen sein.</p> <p>Verbesserungen sind verständlicherweise mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erreichen. Dazu bedarf es wie angeregt, Planungen mit weiträumiger Zielstellung, wie etwa dem Ausbau der Rostocker Straße und deren Fortführung, um die Verkehrslärmbelastung in der Gehlsheimer- oder Fährstraße zu vermindern. Dabei ist allerdings die komplizierte Einmündungssituation der Rostocker Straße über die Schulstraße im Bereich des Kirchenplatzes zu berücksichtigen. Eine diesbezügliche Planung läuft. Aufgrund der Komplexität und der gebotenen Langlebigkeit eines derartigen Vorhabens ist ein längerfristiger Planungszeitraum üblich.</p> <p>Welche städtebaulichen Missstände mit der vorliegenden Planung erzeugt werden, ist nicht nachvollziehbar erläutert worden.</p> <p>Die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der vorliegenden Planung obliegt dem zukünftigen Erschließungs- und/oder Bauträger unter Berücksichtigung vielfältiger Faktoren. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock geht von der Durchführbarkeit des Bebauungsplans auch hinsichtlich Wirtschaftlichkeit aus.</p>		





**HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS**


<p>Noch Ö 3</p> <p>Betroffene Anwohner</p>	<p>Schreiben vom 26.01.2018</p> <p>Posteingang am 26.01.2018</p> <p>Lfd. Seite 43</p>
<p>STELLUNGNAHME</p>	<p>ABWÄGUNG</p>
<p>Um eine gemeinsame und zielführende Lösung der im Schreiben aufgeführten Mängel zu erhalten, möchten wir Sie um einen Terminvorschlag bitten.</p> <p>Vorab erhalten Sie eine Kopie des Schreibens per E-Mail. Das Original senden wir Ihnen auf dem Postweg zu.</p> <p>Bitte senden Sie uns nach Erhalt des Schreibens eine schriftliche Eingangsbestätigung zu.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Anlagen: 7 Fotos ehemalige Gärtnerei und unser Grundstück Gehlsheimerstraße</p>	<p>Zur Lösung der im Bestand vorhandenen Mängel, die allesamt keinen Bezug zur vorliegenden Planung haben, sieht die Hanse- und Universitätsstadt Rostock in diesem Zusammenhang keine Veranlassung.</p> <p>Die vorliegende Planung kann weder die im Vorfeld eingetretenen Ereignisse aufarbeiten noch die schwierige Wassersituation auf angrenzenden Grundstücken lösen.</p> <p>Eine Verschlechterung wird durch die vorliegende Planung in jedem Fall vermieden.</p> <p>Auf private Abstimmungen und gemeinsame Lösungen der jeweiligen Grundstückseigentümer zur Niederschlagswasserableitung hat die Hanse- und Universitätsstadt Rostock keinen Einfluss.</p> <p>Z. B. könnte die Errichtung eines gemeinsamen Drainagesystems hier Lösungen schaffen, die allen Anliegern zu Gute kommt.</p> <p>Die mitgereichten Fotos werden in der Folge geprüft.</p>


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 3	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 26.01.2018	Posteingang am 26.01.2018	Lfd. Seite 44
STELLUNGNAHME		STELLUNGNAHME / ABWÄGUNG		
<p>Aufschüttung Herbst 2000 Gärtnerei</p> 		<p>Aufschüttung Herbst 2000 Gärtnerei</p>  <p>Die Fotos aus dem Jahre 2000 zeigen den offensichtlich vorgenommenen Auftrag von Bodenaushub auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei. Allerdings ohne Bezug zur nun vorliegenden Planung. Bauschutt ist dabei nicht zu erkennen.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 3	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 26.01.2018	Posteingang am 26.01.2018	Lfd. Seite 45
STELLUNGNAHME / ABWÄGUNG		STELLUNGNAHME / ABWÄGUNG		
<div data-bbox="69 395 1081 1074"> <p>26.02.2017 Gärtnerei: Wassereinleitung vom Haus Drostenstraße 21a</p>  </div> <p>Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen.</p>		<div data-bbox="1115 383 2152 1074"> <p>26.02.2017 Gärtnerei: Wassersituation</p>  </div> <p>Die Darstellung der Wassersituation innerhalb des Bebauungsplangebiets am 26.02.2017 wird zur Kenntnis genommen. Sie zeigt die im Bebauungsplangebiet bestehende angespannte wasserseitige Situation, die Grund für die besondere Betrachtung der hydrologischen Situation über das Gutachten war.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 3	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 26.01.2018	Posteingang am 26.01.2018	Lfd. Seite 46
STELLUNGNAHME / ABWÄGUNG		STELLUNGNAHME / ABWÄGUNG		
				
<p>Die Dokumentation der Situation am 05.10.2017 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es bleibt festzustellen, dass am 4.10.2017 der Niederschlag wohl 16,8 l/m² und am 5.10.2017 sogar 39,4 l/m² und damit 230 % gegenüber dem langjährigen Mittelwert, betrug.</p> <p>Diese außergewöhnlichen Wetterbedingungen können daher nicht als Referenz für eine regelmäßige Situation dienen.</p> <p>Ein Bezug zum Bebauungsplan ist auch nicht erkennbar.</p>		<p>Auch diese Dokumentation der Situation am 05.10.2017 wird zur Kenntnis genommen und stellt die gleiche außergewöhnliche Wetterbedingung dar.</p> <p>Die Herkunft des Wassers auf beiden Abbildungen ist nicht nachweisbar.</p>		

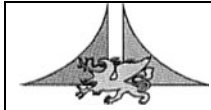
	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 3	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 26.01.2018	Posteingang am 26.01.2018	Lfd. Seite 47
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div data-bbox="163 395 985 1493"> <div data-bbox="192 405 430 427">03.01.2018 Unser Grundstück</div>  </div>		<p>Die Darstellung der am 03.01.2018 angetroffenen Situation wird zur Kenntnis genommen. Auch hier ist die Herkunft des Wassers nicht nachweisbar geklärt.</p> <p>Im Übrigen betrug der Niederschlag am 03.01.2018 20,4 l/m² oder 152 % gegenüber dem langjährigen Mittel. Diese außergewöhnlichen Wetterbedingungen können daher nicht als Referenz für die regelmäßige Situation dienen. Ein Bezug zum Bebauungsplan ist nicht erkennbar.</p>		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Ö 4	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 21.01.2018	Posteingang am 24.01.2018	Lfd. Seite 48
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Hansestadt Rostock.</p> <p>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p> <p>Neuer Markt 3</p> <p>18055 Rostock</p> <p>Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 15.WA .70 „Eulenflucht“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit legen wir fristgemäß Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr.15 WA 70 „Eulenflucht“ ein.(Auslegung 03.01.2018 bis 06.02.2018)</p> <p>Wir sind Inhaber der Flurstücke und , also direkte Nachbarn des geplanten Bebauungsgebietes. Das Grundstück wird von uns zum Wochenend- bzw. Gartenaufenthalt genutzt. Nach Angaben unseres verstorbenen Vaters, , Voreigentümer des Grundstücks, befand sich eine intakte Drainageentwässerung direkt hinter unserer Grundstücksgrenze .Sie verlief auch an den Grundstücken rechts (Familie) und links (Familie) und weiterführend zu Haus 1.</p>		<p>Die geschilderte Grundstückssituation und die Angaben zu einer vormals vorhandenen Drainage auf dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Bezug zum vorliegenden Bebauungsplan ist aber nicht erkennbar.</p> <p>Da jedoch die Möglichkeit besteht, Drainagesysteme vorzufinden, wird ein entsprechender Hinweis in die Unterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen, der dafür Sorge tragen soll, diese Anlagen in ihrer Funktion zu erhalten.</p>		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Ö 4	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 21.01.2018	Posteingang am 24.01.2018	Lfd. Seite 49
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Durch die Aufschüttung mit Bauschutt und Baustellenaushub im Jahr 2000, wurde diese Entwässerung weitgehend zerstört. Das hatte zur Folge, daß nach Starkregen der hintere Teil unseres Grundstücks unter Wasser steht.</p> <p>Der ungeordnete Bewuchs mit schnellwachsenden Weiden und Gestrüpp entzog dem Boden noch Wasser. Das ist aber nach der Rodung des Baumbestandes im Februar 2016 und der Planierung und Verdichtung der Oberfläche (Mai/ Juni 2016) nicht mehr gegeben. Es sind uns einige alte Obstbäume eingegangen, vor allem Kirschbäume.</p> <p>Die vorgesehene Bebauung würde unser Problem noch verschärfen, da im Bebauungsplan u.A. von einem Gutachten der Geotechnik Labor GmbH von 1996 als Grundlage für die Bebauung ausgegangen wird, das damals von einem Grundwasserstand von 20-30 cm Unterhalb GOK ausging.</p> <p>Zu diesem Zeitpunkt war das Gelände der ehemaligen Gärtnerei noch nicht aufgeschüttet und die Drainage noch in Ordnung.</p> <p>Im jetzigen Bebauungsplan Nr.15.WA.70 ist eine weitere Aufschüttung vorgesehen. Deswegen legen wir Widerspruch ein, weil das unsere Situation verschlechtert und den Wert unserer Flurstücke drastisch reduziert.</p>		<p>Die Aufschüttung mit Bodenaushub im Jahre 2000 ist auch aus anderen Stellungnahmen bekannt. Die weitere Thematik ist für den Bebauungsplan nicht relevant.</p> <p>Das auf dem eigenen Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.</p> <p>Die Hinweise auf die im Jahre 2016 vorgenommene Entfernung von Weiden und Gestrüpp und die Planierung und Verdichtung der Oberfläche und deren mögliche Auswirkung auf alte Obstbäume werden zur Kenntnis genommen. Zusammenhänge zwischen dem nun vorliegenden Bebauungsplan sind mit den Angaben zur vorherigen Sachverhalten nicht erklärt worden und auch nicht erkennbar.</p> <p>Aufgrund der bekannten hydrologischen Situation wurde ein Gutachten erarbeitet. In diesem sind Maßnahmen aufgezeigt, die eine Verschlechterung der hydrologischen Situation bei Entwicklung des Bebauungsplangebietes verhindern. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan aufgenommen worden.</p> <p>Woraus sich eine Aufschüttung ergibt, kann nicht nachvollzogen werden. Es sind lediglich erforderliche Höhenfestsetzungen zum Schutz vor Hochwasser getroffen worden, die jedoch weit unter dem anstehenden Gelände liegen und einen zu weit gehenden Geländeabtrag verhindern sollen. Ein Bezug der vorliegenden Planung zum Wert eines angrenzenden Grundstücks kann nicht erkannt werden.</p>		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Ö 4	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 21.01.2018	Posteingang am 24.01.2018	Lfd. Seite 50
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Da man ja einsieht, daß dringend Wohnraum in Rostock benötigt wird, stellen wir uns nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung des o.g. Geländes, möchten aber auf die Verschlechterung unseres Geländes durch die weitere Erhöhung des Baugebietes und der dadurch verstärkten Wassereindrückung in unser Grundstück hinweisen.</p> <p>Das ist der Grund für unseren Widerspruch.</p> <p>Wir erwarten eine Bestätigung des fristgerechten Eingangs unsers Widerspruchs</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p>Wie bereits oben dargelegt, ist der vorliegende Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und sonstigen Zielvorstellungen in keiner Weise mit einer Aufschüttung des Geländes verbunden.</p> <p>Eine Verschlechterung der hydrologischen Situation wird durch die festgesetzten Maßnahmen verhindert. Das im Bebauungsplan anfallende Niederschlagswasser wird in die Vorflut eingeleitet.</p>		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Ö 5	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 05.02.2018	Posteingang am 06.02.2018	Lfd. Seite 51
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Hanse Stadt Rostock Auf f. Stadterwicklung u. Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <p style="text-align: right;">Rostock 5.2.2018</p> <p>B-Plan Nr. 15.WA.70 " Eulenflucht "</p> <p>Sehr geehrte Damen u. Herren, im Zuge der öff. Auslegung des B-Plans lege ich folgende Widersprüche ein:</p> <p>1. Die geplante GRZ von 0,4 ist viel zu hoch, da die Bestandsbauten max bei 0,2 - 0,15 GRZ liegen.</p>		<p>Die im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzte GRZ entspricht den gesetzlichen Vorgaben der BauNVO.</p> <p>Die zum Vergleich herangezogenen anzutreffenden Grundflächenzahlen sind differenzierter zu betrachten. Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im <u>Bauland</u> und hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt. Somit sind die nicht überbaubaren hinterliegenden Gartenflächen nicht in die Berechnung einzuziehen. Damit ist und wurde eine kleinere Fläche als maßgebende Baugrundstücksfläche herangezogen. Allgemein ist jedoch darzulegen, dass der Bebauungsplan ein eigenständiges Planinstrument ist und damit seine Bebaubarkeit selbst festlegt. Dies erfolgt grundsätzlich ohne Einbindung der, wenn vorhandenen, umgebenden Bebauung, soweit dabei keine der Abwägung nicht zugänglichen privaten oder öffentlichen Belange entgegenstehen. Zur Erreichung einer qualitativ hochwertigen Stadtgestaltung hat sich die Hanse- und Universitätsstadt Rostock entschieden, in diesem Bereich die vorhandene Bebauung zur Orientierung heranzuziehen.</p> <p>Die Planung sieht eine durchweg einreihige Bebauung in ausreichendem Abstand zur vorhandenen Bebauung vor, wodurch eine negative Beeinflussung ausscheidet.</p>		



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch Ö 5

Betroffener Anwohner

Schreiben vom 05.02.2018

Posteingang am 06.02.2018

Lfd. Seite 52

STELLUNGNAHME

2. Die geplanten Hauslängen von 20-50 m ist viel zu lang, da dadurch dem Villencharakter des gesamten Ortes nicht Rechnung getragen wird. Die Bebauung wird viel zu dicht, schlechtenartig, Neubaublockartig.

ABWÄGUNG

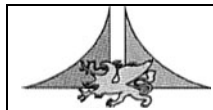
Gemäß der BauNVO, also vom Gesetzgeber vorgegeben, sind in der offenen Bauweise grundsätzlich Gebäudelängen bis zu 50 m zulässig. Diese bundesrechtliche Vorgabe wird durch den Bebauungsplan sogar weitestgehend auf eine Gebäudelänge von 20 m eingeschränkt.

Auch einige Bestandgebäude weisen eine größere Länge als 20 m auf, z. B. Gehlsheimer Straße 7 von etwa 25 m.

Es wird hier nochmals dargelegt, dass der Bebauungsplan ein eigenständiges Planinstrument ist und seine Bebaubarkeit selbst festlegt. In diesem Fall hat die Hanse- und Universitätsstadt Rostock entschieden, sich an der vorhandenen Bausituation zu orientieren. Unter Berücksichtigung der nach der Landesbauordnung einzuhaltenden Abstandsflächen entsteht damit ein villenartiger Charakter im Bebauungsplangebiet. Auswirkungen auf andere Teile des Ortes sind aufgrund der isolierten Lage nicht erkennbar oder möglich.

Kein vorhandener derzeit erlebbarer Straßenzug wird von der Planung beeinträchtigt.

Die mögliche Dichte der Bebauung orientiert sich unter Berücksichtigung der zulässigen Gebäudelängen, der GRZ und der Abstandsflächen an den Gegebenheiten des Bestandes. Die Entstehung einer schlechtenartigen bzw. neublockartigen Bebauung kann nicht nachvollzogen werden. Dem steht schon die festgesetzte Bauweise entgegen.



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch Ö 5

Betroffener Anwohner

Schreiben vom 05.02.2018

Posteingang am 06.02.2018

Lfd. Seite 53

STELLUNGNAHME

3. Als unmittelbarer Betroffener muß ich feststellen, daß die Regenwasser Situation völlig unzureichend analysiert wurde.

In den letzten Jahren steht das Wasser (Regen) stets sichtbar um das gesamte Haus herum.

Da Haus ist komplett drainiert, muß so ist es möglich, einen halbwegs trockenen Keller zu erhalten.


ABWÄGUNG


In Kenntnis darüber wurde die Situation der Niederschlagswasserableitung für die neu zur Bebauung vorgesehenen Flächen untersucht und es wurden Lösungen zur vollständigen Ableitung des Niederschlagswassers gefunden, die über Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert sind. Anliegen des Gutachtens waren gerade die Verhinderung von Beeinträchtigungen für die angrenzenden Grundstücke. Da das Bebauungsplangebiet über die Maßnahmen vollständig entwässert wird, kommt es zu keinen Beeinträchtigungen für die umgebenden Grundstücke.


Die Ableitung des Niederschlagswassers von anderen Grundstücken ist kein Gegenstand der vorliegenden Planung.


Bei dem allgemein bekannten hohen Grundwasserstand ist es sicher sinnvoll, das Bestandsgebäude vollständig zu drainieren.


Da jedoch auch die Möglichkeit besteht, vorhandene Drainagesysteme im Bebauungsplangebiet vorzufinden, wird ein entsprechender Hinweis in die Unterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen, der dafür Sorge tragen soll, diese Anlagen in ihrer Funktion zu erhalten.


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 5	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 05.02.2018	Posteingang am 06.02.2018	Lfd. Seite 54
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>4. Ich befürchte, dass eine stärkere Stauwasser-situation durch die Bebauung mit Häusern in großer Dichte auftritt.</p> <p>welches zur Folge hat, daß sich das oberflächenn Wasser wegen Gefälle auf mein Grundstück konzentriert.</p> <p>Das ist jetzt schon so, und wird sich im Zuge der Bebauung wahrscheinlich verstärken.</p>		<p>Wie bereits oben dargestellt und durch die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes nachdrücklich gefordert, wird aus dem Bebauungsplangebiet kein Niederschlagswasser auf die benachbarten Grundstücke gelangen.</p> <p>§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz regelt, dass Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.</p> <p>In dem eigens angefertigten Gutachten wird die hydrologische Situation mit der Bebauung betrachtet, erforderliche Maßnahmen genannt, die sich im Bebauungsplan wiederfinden.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht die dafür notwendigen Flächen auch vor. Eine Verschlechterung der bestehenden Situation tritt nicht ein.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 5	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 05.02.2018	Posteingang am 06.02.2018	Lfd. Seite 55
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>5. Die Festsetzung der Gebäudehöhen ist völlig überhöht, da mein Gebäude z.B. nur insgesamt 13m hoch ist.</p> <p>6. Hier sollen für 3 Etagen 13m genehmigungsfähig sein und das bedeutet pro Vollgeschoss 4,3m. Das ergibt keinen Sinn und ist ökonomisch daneben.</p> <p>Die Höhe ist auch unten sinnvoll zu begrenzen, um weiteren Spekulationen zur Anzahl von 4 architektonischen Zusatzgeschossen" auszuweichen.</p>		<p>Hier wird eine Höhe von 13 m aus dem Bestand aufgezeigt. Damit wird die in der Stellungnahme geforderte (aber gesetzlich nicht vorgeschriebene) Orientierung an den Maßen der umgebenden Bebauung bestätigt. Es ist auch unter Beachtung des Art. 14 GG nicht nachvollziehbar, warum im Geltungsbereich eine geringere Höhe festgesetzt werden soll.</p> <p>Die Festsetzung zur zulässigen Gebäudehöhe bezieht die Dachausbildung vollständig mit ein.</p> <p>Bei 3 Vollgeschossen sind leicht 9 m Höhe erreicht. Rechnet man dann noch einen normalen Dachaufbau dazu, stellen die zulässigen 13 m Gebäudehöhe ein ausgewogenes Maß dar (siehe Drostestraße 21b von Norden), wobei hier die möglichen Gebäudebreiten zu berücksichtigen sind. Die vorhandene Bebauung weist ebenso derartige Höhen und darüber aus.</p> <p>Zur Absicherung der Einhaltung einer maximalen Höhenentwicklung wurde neben der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse explizit die zulässige Oberkante Gebäude festgesetzt, auch um eine Umgehung der Bestimmungen der Landesbauordnung zu verhindern.</p> <p>Aufgrund der gegebenen Anregung wird der Festsetzungsrahmen nunmehr nochmals spezifiziert und die zulässige Oberkante der Gebäude auf das anstehende Gelände und nicht die Oberkante des Fertigfußbodens bezogen.</p> <p>Das erscheint auch gegenüber dem Bestand, der wie bestätigt die gleichen Höhen aufweist, durchaus angemessen.</p> <p>Die sinnvolle Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird beibehalten.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 5	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 05.02.2018	Posteingang am 06.02.2018	Lfd. Seite 56
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>6. Schwere Bedenken sind gegen den Emissionsausstoß der zu erwartenden hohen Anzahl von Autos besonders an der Einmündung Planstraße A u. Drostenstraße. Hier sind Nachbesserungen erforderlich.</p>		<p>Die Bedenken hinsichtlich des Immissionsausstoßes im Bereich der Einmündung der Planstraße A auf die Drostenstraße werden zur Kenntnis genommen. Eine hohe Zahl von Autos kann allerdings nicht erkannt werden. Durch das Bebauungsangebot können ca. 40-50 Kfz zur Spitzenstunde (am höchsten belastete Stunde des Tages) erzeugt werden. Das entspricht weniger als 1 Fahrzeug pro Minute. Zu den restlichen Tageszeiten werden weniger Fahrzeuge unterwegs sein.</p> <p>Die Drostenstraße ist eine Wohnstraße, die der Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung dient. Sie ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Im Rahmen einer Verkehrszählung des Amtes für Verkehrsanlagen wurden für die Drostenstraße ca. 70 Kfz/Spitzenstunde (am höchsten belastete Stunde des Tages) ermittelt. Somit sind deutliche verkehrliche Reserven vorhanden (gemäß der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen [RASt 06] sind in Wohnstraßen bis 400 Kfz/Stunde möglich). Somit ist die Drostenstraße zur Anbindung des Plangebietes geeignet.</p> <p>Da im vorliegenden Bereich keinerlei Veranlassung zur Befürchtung einer schlechten Luftqualität bestehen und die Auswirkungen aus dem Schall abschließend untersucht wurden, wird die Erforderlichkeit einer Nachbesserung nicht gesehen. Die Berechnung der Straßenverkehrsgeräuschemissionen erfolgte nach den Berechnungsvorschriften der RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen). Diese sehen keine gesonderte Betrachtung der anstehenden Einmündungssituation vor. Steigungen ab 5 % sind durch einen in Abhängigkeit von der Steigung zu ermittelnden Zuschlag zu berücksichtigen. Allerdings ist aufgrund der geringen Länge des hiervon möglicherweise betroffenen Straßenabschnitts sowie der im Verhältnis zur Drostenstraße geringen Kfz-Zahlen auf der Planstraße A auch unter Ansatz eines entsprechenden Zuschlags nicht von einer relevanten Erhöhung der durch den Straßenverkehr verursachten Beurteilungspegel auszugehen. Hinsichtlich der Abgasemissionen ist aufgrund der wohngebietstypischen Verkehrsmengen, die sich in den allgemeinen Verkehrsfluss einordnen, ebenfalls von gebietstypischen Mengen auszugehen.</p>		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 5	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 05.02.2018	Posteingang am 06.02.2018	Lfd. Seite 57
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>7. Die gesamte Abwassersituation wird im B-Plan nicht erläutert. Hier wird sicherlich eine riesige Pumpstation nötig sein! Wo wird diese gebaut? Lärmschutz?</p> <p>8. die riesige alte Kastanie steht auf meinem Grundstück direkt an der Grenze zur neuen Planstrasse A. Im Zuge des Straßenbau's würde die Hälfte des Wurzelwerkes zerstört werden. Findet hier keine spezielle Planung eines Fachplaners statt um Schutz des Baumes.</p>		<p>Hier ist sicherlich von der Schmutzwasserableitung die Rede. Diesbezüglich bestehen genaue Vorgaben des Abwasserunternehmens zu dem Einleitzpunkt in der Drostestraße. Auch vom Abwasserunternehmen wird die Notwendigkeit der Errichtung einer Pumpstation als wahrscheinlich angesehen. Der Ort der wahrscheinlich notwendigen Pumpstation ist kein Gegenstand des Bebauungsplans, sondern wird im Rahmen der Erschließungsplanung optimiert. Derartige detaillierte Planungen sind nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans als Angebotsplanung. Die erforderliche Möglichkeit eines Anschlusses ist gegeben. Alles Weitere entscheidet der zuständige Abwasserverband (im Verbund mit seinem Betreiber). Der gebotene Immissionsschutz wird durch den erreichten und gängigen Stand der Technik sichergestellt.</p> <p>Die angesprochene Kastanie wird lediglich von der Straßenverkehrsfläche tangiert, also dem Grundstück der Straße. Öffentliche Verkehrsanlagen müssen vor ihrem Bau in Form einer fachgerechten Planung bei der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Genehmigung eingereicht werden. Dabei wird auch der entsprechende Baumschutz beachtet. Bei erforderlichen Schutzmaßnahmen sind technische Möglichkeiten bekannt und anzuwenden.</p>		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 5	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 05.02.2018	Posteingang am 06.02.2018	Lfd. Seite 58
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>9. Auf den geplanten Beaufeldern WA5 u. WA4 wurden in den letzten 20 Jahren ca. 1m hoch Bodenauss- hub (sehr Lehnhaltig) ange- fahren. Dieser Boden läßt fast keine Versickerung zu. Dies gilt es dringend zur im weiteren Verfahren der Beplanung zu beachten.</p>		<p>In der hydrologischen Untersuchung zum vorliegenden Bebauungsplan wurde die vorhandene Situation auch mit den Eigenschaften der anstehenden Böden und dem Maß der zukünftigen Versiegelung zugrunde gelegt. Die Ableitungsmöglichkeiten und -bedingungen wurden dem maximalen Anfall von Niederschlagswasser gegenübergestellt. Auf dieser Grundlage erfolgten die entsprechenden Vorschläge zur Niederschlagswasserableitung auch mit den daraus resultierenden Flächenbedürfnissen und Festsetzungen im Bebauungsplangebiet.</p>		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 5	Betroffener Anwohner	Schreiben vom 05.02.2018	Posteingang am 06.02.2018	Lfd. Seite 59
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>12. Vor Baubeginn wird darum gebeten, daß dem Baukörper Druckstr. Intaktheit beschleunigt wird, um bei späteren Bauschäden durch Tropfba u. Schwerkraftverkehr des unmittelbar am Baugelände gelegenen Hauses nicht im Beweisnot zu geraten (Baujahr 1907).</p> <p>Rostock 5.2.2018</p>		<p>Während der Bauarbeiten insbesondere zur Erschließung ist es sicher sinnvoll, eine Beweissicherung durchzuführen. Dies ist dann allerdings kein Gegenstand der Bauleitplanung, sondern wäre mit dem späteren Bauherrn zu vereinbaren. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans bestehen dazu keine Regelungsmöglichkeiten. Ein entsprechender Hinweis wird aber in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Ö 6	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 02.02.2018	Posteingang am 08.02.2018	Lfd. Seite 60
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Eigentümergeinschaft 02.02.2018</p> <p>Rat der Stadt Rostock Amt für Stadtplanung Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Hiermit erheben wir als Eigentümergeinschaft der Straße Gehlsheimer (Familien ,) Einspruch gegen den geplanten Bau „Eulenflucht“ in Gehlsdorf.</p> <p>Wir als Eigentümer der Gehlsheimer Straße haben folgende Einwände gegen die geplante Bebauung.</p> <p>1. Im Jahr 2000 wurden auf dem Grundstück der Evertschen Gärtnerei massiv Erde aufgeschüttet. Auf diesem verkappten Boden wuchsen über die Jahre Akazien, Weiden, Gräser, die dem Boden Feuchtigkeit entzogen haben. 2016 wurde die Fläche planiert und seitdem fließt das Wasser ungehindert und kann nicht mehr richtig versickern. Das Wasser fließt seitdem bei Regen auf unserem Grundstück nicht mehr richtig ab und es bleibt immer ein Rest stehen. Die Folge davon sind nasse Keller mit durchfeuchten Wänden, an denen sich schon der Schimmel bildet. Diese Problematik gab es vor der Verdichtung nicht. Wie stellen Sie sicher, dass sich bei einer Bebauung dieses Problem nicht weiter verschärft? Darüber hinaus gibt es an der nordöstlichen Begrenzung der Gehlsheimer Straße derzeit einen Graben, der auch zuständig dafür ist, Regen und Oberflächenwasser zu entsorgen. Wird dieser entfernt, ist der Boden ganz dicht und wir versinken im Wasser.</p>		<p>Im Jahre 2000 waren die Flächen der ehemaligen "Evertschen Gärtnerei" bereits bebaut. Hier ist wahrscheinlich die ehemalige Gärtnerei Aderhold gemeint. Die Aufschüttung mit Bodenaushub und der daran anschließende Bewuchs mit Akazien, Weiden und Gras sowie die darauf folgende Planierung werden zur Kenntnis genommen. Ein Bezug zum Bebauungsplan ist nicht zu erkennen.</p> <p>Welcher Graben an der nordöstlichen Begrenzung der Gehlsheimer Straße gemeint ist, erschließt sich nicht. Tangierend zum Geltungsbereich ist nur der die Gehlsheimer Straße querende Graben 13/1 bekannt.</p>		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 6	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 02.02.2018	Posteingang am 08.02.2018	Lfd. Seite 61
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Die Wasseransammlungen auf dem Boden und die Abführung von Wasser auf die Grundstücke haben den Druck auf die Grundstücke erhöht und für eine Durchfeuchtung gesorgt. Mit der derzeitigen Form der Bebauung und keiner funktionierenden Entwässerung wird die Verdrängung größere Formen annehmen. Der Grundwasserspiegel wird weiter steigen. Es ist nicht ersichtlich, wie sie erreichen wollen, dass diese Beeinträchtigung nicht erfolgt. Wie wollen Sie das Problem der Entwässerung und des steigenden Grundwasserspiegels für die alten Häuser an der Gehlsheimer Straße lösen, so dass wir nicht im Wasser versinken?</p> <p>2. Der geplante Bebauungsplan an der Eulenflucht entspricht nicht der Baudichte und dem Stadtbild des bisherigen Gehlsdorf. Das Landschaftsbild wird massiv geändert. Mit der massiven großen Bauweise und einer Bebauungshöhe von 13 m ohne Sockel wird ein praktische, jedoch ein Neubaugebiet nach DDR Standard geplant. Wie vereint sich das mit eine zukunftsfähigen Stadtplanung Rostocks?</p>		<p>Mit der vorliegenden geplanten Bebauung ist auch die vollständige Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Bebauungsplangebiet gesichert. Um eine Verschlechterung der hydrologischen Situation zu vermeiden, wurde eigens ein Gutachten erstellt. Die erforderlichen Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Woher geschlossen wird, dass keine funktionierende Entwässerung im Bereich des Bebauungsplans geschaffen werden kann und dadurch eine Verdrängung von Wasser auf die Nachbargrundstücke erfolgen könnte, ist nicht erkennbar. Da auch die Erschließungsstraßen entsprechend entwässert werden, kann die Befürchtung eines Anstiegs des Grundwasserspiegels nicht nachvollzogen werden. Der Verbleib oder die Regelung des Umgangs des auf den jeweils angrenzenden Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist allerdings selbst zu besorgen.</p> <p>Die nebenstehende Befürchtung kann nicht nachvollzogen werden. Allgemein ist darzulegen, dass der Bebauungsplan ein eigenständiges Planinstrument ist und seine Bebaubarkeit selbst regelt. Es gibt grundsätzlich keine gesetzliche Notwendigkeit, sich mit den Festsetzungen an eine umgebende Bebauung anzupassen. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat sich jedoch in diesem Fall entschieden, sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung zu orientieren. Dies findet sich im vorliegenden Bebauungsplanentwurf mit seinem Festsetzungsrahmen hinsichtlich der Grundflächenzahl, der Höhe baulicher Anlagen und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wieder.</p> <p>Der Bezug zu einem Neubaustandard gemäß DDR kann nicht nachvollzogen werden. Mit der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und einem dem umgebenden Bestand angepassten Festsetzungsrahmen auf einer innerstädtischen Fläche sieht sich die Hanse- und Universitätsstadt Rostock durchaus zukunftsfähig.</p>		



**HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS**

Noch Ö 6

Betroffene Anwohner

Schreiben vom 02.02.2018

Posteingang am 08.02.2018

Lfd. Seite 62

STELLUNGNAHME

ABWÄGUNG


3. Wie wird das Thema Umwelt gesehen? Im Moment gibt es Biotope, frei laufendes Wild und seltene Pflanzen. Wie wird hier für Ersatz geschaffen?


4. Wir haben an der Gehlsheimer Straße den Verkehr vor dem Haus. Zusätzlich wird durch das neue Baugebiet rückseitig ebenfalls starker Verkehr geschaffen. Wie kann es sein, dass massiver Verkehr dann vor unter hinter den Häusern an der Gehlsheimer Str. entsteht? Dann kann auch in Richtung Ewertische Gärtnerei kein Fenster mehr geöffnet werden, ohne sich einer ständigen Lärm- und Luftverschmutzung auszusetzen. Wie sieht es mit der Schadstoffemissionen dann aus? Wie wirkt sich die Lärmentwicklung in Dezibel entwickeln? Wie wollen sie dieses Problem umgehen?


Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden alle erdenklichen Untersuchungen hinsichtlich des gebotenen Artenschutzes vorgenommen. Den Ergebnissen wurde durch die entsprechenden umfangreichen Maßnahmen, die sich im Bebauungsplan wiederfinden, entsprochen. Dazu gehören die Festsetzungen zu Gebäudeabbrüche der ehemaligen Gewächshausanlage hinsichtlich des Schutzes von Fledermäusen und Brutvögeln, zu sonstige Abbruchmaßnahmen sowie Flächenberäumungen zum Schutz von Vögeln und Amphibien (Amphibienschutzzaun mit Fangeimern), zur Umsetzung aufgefundener Exemplare der der Gelben Schwertlilie (*Iris pseudacorus*), zum Ausgleich des Verlustes von Brutplätzen für Höhlenbrüter und zum Insektenschutz (LED-Lampen).


Ansonsten wird das vorliegende Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da hier eine Innenentwicklung vorliegt. Diesbezüglich ist festzustellen, dass der Rückgriff auf diese Fläche im Rahmen der Innenentwicklung einen weitaus geringfügigeren Eingriff für die Natur bedeutet als die Entwicklung von Baugebieten auf freien Außenflächen. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock schließt sich damit in ihrer Abwägung den von den Gesetzgebern anvisierten Vorranggebieten (Innenentwicklung) zur Erfüllung ihres Wohnbedarfes an.


An der Gehlsheimer Straße besteht eine Lärmbelastung, die heute bereits über den schalltechnischen Orientierungswerten liegt.
Diese Belastung wird durch das vorliegende Bebauungsplangebiet nicht gesteigert.
Hinter den Gebäuden an der Gehlsheimer Straße entstehen gemäß der vorliegenden Planung lediglich Wohngebäude. Deren Erschließungsstraße liegt dahinter und ist kaum befahren und durch die Wohngebäude abgeschirmt.
Durch das Bebauungsplangebiet können ca. 40-50 Kfz zur Spitzenstunde (am höchsten belastete Stunde des Tages) erzeugt werden. Das entspricht weniger als 1 Fahrzeug pro Minute. Zu den restlichen Tageszeiten werden weniger Fahrzeuge unterwegs sein.


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 6	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 02.02.2018	Posteingang am 08.02.2018	Lfd. Seite 63
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Hiermit widersprechen wir dem Bau der Anlage „Eulenflucht“, solange nicht die relevanten Punkte zufriedenstellend für und geklärt sind.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p>Im Rahmen einer Verkehrszählung des Amtes für Verkehrsanlagen wurden für die Drostenstraße ca. 70 Kfz/Spitzenstunde ermittelt. Somit sind verkehrliche Reserven in der Drostenstraße vorhanden (gemäß RAST 06 sind in Wohnstraßen bis 400 Kfz/Stunde möglich).</p> <p>Im Zuge der Bebauungsplan-Bearbeitung wurde vom zuständigen Fachamt die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Gehlsheimer Straße/Drostenstraße nach dem HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) geprüft. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen ergaben für die Ausfahrt aus der Drostenstraße eine mittlere Wartezeit von <10 s, was der besten Verkehrsqualitätsstufe QSV A entspricht. Somit sind Staus auch aufgrund der insgesamt geringen Verkehrsbelegung nicht zu erwarten.</p> <p>Es sind nach den Angaben der schalltechnischen Untersuchung keine unzumutbaren Belastungen aus dem geringfügig hinzutretenden Verkehr zu erwarten. Hinsichtlich der Abgasbelastung ist auszusagen, dass lediglich wohngebietstypische Verkehrsmengen ausgelöst werden, die sich in den allgemeinen Verkehrsfluss der öffentlichen Verkehrswege einordnen und dort nur einen untergeordneten Anteil bilden. Die Zunahme an Abgasemissionen ist damit innerhalb des Plangebiets ebenfalls als gebietstypisch festzustellen.</p> <p>Der Widerspruch gegen die Planung wird zur Kenntnis genommen.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Ö 7	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 04.02.2018	Posteingang am 07.02.2018	Lfd. Seite 64
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Hansestadt Rostock Bauamt Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> <p style="text-align: right;">Rostock, 04.02.2018</p> <p>Einwände zum Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 „Eulenflucht“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zum o.g. Bebauungsplan möchte ich mit diesem fristgerechten Einwand um Prüfung von einzelnen Punkten und Hinweise zur Berücksichtigung geben. Wir selbst sind keine Fachleute, sondern nur langjährige Wohnungseigentümer und -nutzer, welche von den geplanten Baumaßnahmen über das normale Maß hinaus beeinträchtigt werden.</p>		<p>Das Vorbringen von einzelnen Punkten und Hinweisen zur Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen und in der Folge geprüft.</p>		



	<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
Noch Ö 7	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 04.02.2018	Posteingang am 07.02.2018	Lfd. Seite 65
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>1. Verkehrsanbindung Die Verkehrsanbindung soll laut Bebauungsplan ausschließlich über die Drostenstraße, mittels neu zu errichtender Planstraße A zwischen den Grundstücken von Drostenstr. 21 und Drostenstr. 21b, erfolgen. Diese Straße soll 8,50 m breit sein und die alleinige Zu- und Abfahrt zum neuen Wohngebiet sein. Zukünftig ist über diese Zu- und Abfahrt mit einem realen Verkehrsaufkommen von ca. 300 bis 400 (jeweils 150 bis 200 Zu- und Abfahrten) Kraftfahrzeugen pro Tag zu rechnen wobei insbesondere in der Zeit von ca. 06:00 bis 08:00 Uhr mit ca. 150 Fahrzeugen im Berufsverkehr zu rechnen ist. Aufgrund der zu überwindenden Steigung zur Auffahrt in die Drostenstraße und der schlechten Einsehbarkeit derselben müssen alle Fahrzeuge anhalten und wieder neu anfahren. Da dieses mit kaltem Motor und dementsprechend kalten Katalysatoren und auch nicht mit Leerlaufdrehzahl geschieht, ist davon auszugehen, dass gerade während der Morgenstunden eine erhöhte Abgaslast bei den beiden o.g. Häuser Nr. 21 und 21b zuungunsten der dort wohnenden Einwohner führt zumal die Planstr. A laut Planung direkt an den Grundstücksgrenzen anliegt. Während der Winterzeit ist gerade diese Zufahrt zur Drostenstraße während Schnee- und Frostperioden von Bodenglätte betroffen. Fahrzeuge kommen die Steigung oftmals nicht in einem Zug hinauf und müssen mehrfach zurückrollen um erneut Anlauf zu nehmen. Bei 150 Fahrzeugen in zwei Stunden nicht vorstellbar. Im Weiteren erfolgt die Abfahrt der Fahrzeuge nach links zur Gehlsheimerstraße und von dort wiederum nach links in Richtung Innenstadt.</p>		<p>Die zur Erschließung vorgesehene Planstraße A soll eine Gesamtbreite von 11,5 m bei einer Breite der Fahrbahn von 5,5 m erhalten. Die zusätzlichen Verkehrszahlen sind für eine öffentliche Straße äußerst gering. Nach dem in der Verkehrsplanung renommierten Verfahren von Bosserhoff wurde eine zusätzliche Verkehrsbelastung durch das neue Wohngebiet von ca. 400 Kfz/Tag berechnet. Dies entspricht zur Spitzenstunde (am höchsten belastete Stunde des Tages) mit dem in der Verkehrsplanung üblichen Ansatz von 10% ca. 40 Kfz/Stunde. Damit ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben.</p> <p>Die Steigung der neuen Planstraße A im Bereich der Zufahrt zur Drostenstraße wird etwa der bestehenden Situation entsprechen. Die im Bebauungsplan dargestellten Sichtdreiecke machen den Vorschriften entsprechende Sichtverhältnisse deutlich. Zudem ist die Drostenstraße als Tempo-30-Zone ausgewiesen.</p> <p>Die Berechnung der Straßenverkehrsgeräuschemissionen erfolgt nach den Berechnungsvorschriften der RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen). Diese sehen keine gesonderte Betrachtung der beschriebenen Phänomene vor. Steigungen ab 5 % sind durch einen in Abhängigkeit von der Steigung zu ermittelnden Zuschlag zu berücksichtigen.</p> <p>Es ist aufgrund der geringen Länge des hiervon möglicherweise betroffenen Straßenabschnitts sowie der im Verhältnis zur Drostenstraße geringen Kfz-Zahlen auf der Planstraße A auch unter Ansatz eines entsprechenden Zuschlags nicht von einer relevanten Erhöhung der durch den Straßenverkehr verursachten Beurteilungspegel auszugehen.</p> <p>Die neu hinzukommenden Fahrzeuge haben die gleichen Bedingungen wie die Fahrzeuge der Bewohner der bereits im Bestand befindlichen Gebäude Drostenstraße 21a und 21b.</p> <p>Es sind nach den Angaben der schalltechnischen Untersuchung keine unzumutbaren Belastungen aus dem geringfügig hinzutretenden Verkehr zu erwarten. Alle Festsetzungen einschließlich der Geltungsbereichsgröße zielen neben der Berücksichtigung entscheidender Belange, z. B. Bodenschutz, auf eine Reduzierung möglicher Beeinträchtigungen bis zu einem üblichen und damit hinzunehmenden Maß. Die Planung ist das Ergebnis und damit die kleinstmögliche Variante in Abwägung zum wichtigen Ziel der Deckung des Wohnbedarfs der Stadt.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 7	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 04.02.2018	Posteingang am 07.02.2018	Lfd. Seite 66
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Die Zufahrt auf die Gehlsheimerstraße ist in der Regel auch erst nach längerer Standzeit wg. der Unübersichtlichkeit und dem fließenden Verkehr möglich. Es kann angenommen werden, dass es auf den ca. 100 Metern von der Auffahrt auf die Drostenstraße bis zur Auffahrt auf die Gehlsheimerstraße zu Stauerscheinungen kommt, zumal auch noch während dieser Zeit an zwei bis drei Wochentagen die Müllabfuhren stattfinden, welche schon jetzt den morgendlichen Verkehrsfluss behindern. Wenn das Niveau der Planstraße A angehoben werden soll, haben die Nutzer der Querparkplätze der Drostenstraße 21b das Problem, dass die Zufahrt von den Parkplätzen zur Planstr. A über Gebühr steil ausfällt. Es ist für mich davon auszugehen, dass die Parkplätze auch niveaumäßig angehoben werden müssen. Sie liegen jetzt ca. 1 Meter unter dem Niveau der Drostenstraße. Müssen sie angehoben werden, sind die Bewohner der untersten Etage der Drostenstr. 21b hinsichtlich der Sicht aus den Fenstern und zusätzlicher Abgase, die direkt auf die Fenster führen, stark beeinflusst. Wer trägt die Kosten?</p>		<p>Im Rahmen der Bebauungsplan-Bearbeitung wurde vom zuständigen Fachamt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Gehlsheimer Straße/Drostenstraße nach dem HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) geprüft. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen ergaben für die Ausfahrt aus der Drostenstraße eine mittlere Wartezeit von <10 s, was der besten Verkehrsqualitätsstufe QSV A entspricht. Somit sind Staus auch aufgrund der insgesamt geringen Verkehrsbelegung nicht begründbar.</p> <p>Unabhängig vom Bebauungsplan wird derzeit vom Amt für Verkehrsanlagen geprüft, ob die Übersicht bei der Ausfahrt von der Drostenstraße auf die Gehlsheimer Straße verbessert werden kann. Wir bedanken uns für den Hinweis.</p> <p>Das Grundstück Drostenstraße 21 b besitzt bisher mit der vorhandenen Zufahrt keinen Anschluss an eine öffentliche Verkehrsanlage. Mit der Umsetzung der Planstraße A wird ein Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz hergestellt. Öffentliche Verkehrsanlagen müssen vor ihrem Bau in Form einer fachgerechten Planung bei der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Genehmigung eingereicht werden. Damit wird die höhenmäßige Anpassung an die vorhandenen öffentlichen und privaten Verkehrsanlagen sichergestellt.</p> <p>Die Frage der Müllentsorgung ist eine Frage des Allgemeinverkehrs in der gesamten Drostenstraße. Sie ist generell zu akzeptieren und entwickelt keinen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan.</p> <p>Das mögliche Anheben der Parkplätze ist nicht mit mehr Abgasen verbunden. Fragen zu Kosten werden regelmäßig im Erschließungsvertrag bzw. einem anderen städtebaulichen Vertrag zu regeln sein.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 7	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 04.02.2018	Posteingang am 07.02.2018	Lfd. Seite 67
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Wir schlagen vor, dass die Zufahrt zum neuen Wohngebiet über die Drostenstraße und die Abfahrt über eine neu zu planende Straße mit einer Zufahrt auf die Gehlsheimerstraße zwischen dem Grundstück an der Gehlsheimerstraße 1a und dem Spielplatz erfolgt. Dieses kann in Form einer Einbahnstraße erfolgen. Weiterhin wird um Überprüfung der Immissionslast auf der Grundlage der vorgenannten Schilderung und Berücksichtigung in der weiteren Planung gebeten.</p> <p>2. Bebauung Die zu errichtenden Gebäude wirken mit bis zu 50 Metern Länge überdimensioniert. Außerdem soll die Gebäudehöhe 13 Meter mitsamt aller sonstigen noch nicht eingepflanzten „Geschosse“ wie Tiefgaragen oder möglichen Staffelgeschosse nicht überschritten werden. Dieses muss im Bebauungsplan als ausgeschlossen formuliert und aufgenommen werden. Die zu errichtenden Gebäude müssen sich im Baukörperumfang und den Höhen der Gebäude der näheren Umgebung anpassen. Mit der geplanten Bauweise passt sich das neue Wohngebiet nicht der vorhandenen aufgelockerten Villenartigen Bauweise in der Baukörpergröße von ca. 15 mal 15 Metern der Bestandsgebäude an.</p>		<p>Der Empfehlung zu einer neuen Anbindung des Bebauungsplangebiets über die Gehlsheimer Straße kann aufgrund der Festsetzungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 15.WA.103 "Obstwiese Gehlsheimer Straße" und der Grundstückssituation sowie der jederzeitigen einfachen Zugänglichkeit des verrohrten Abschnittes des Grabens 13/1 nicht gefolgt werden. Die Immissionsbelastung wurde in der schalltechnischen Untersuchung abschließend betrachtet.</p> <p>Allgemein ist darzulegen, dass der Bebauungsplan ein eigenständiges Planinstrument ist und seine Bebaubarkeit selbst regelt. Es gibt grundsätzlich keine gesetzliche Notwendigkeit, sich mit den Festsetzungen an eine umgebende Bebauung anzupassen. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat sich jedoch in diesem Fall entschieden, sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung zu orientieren.</p> <p>Die Möglichkeit, Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m zu errichten, findet ihre Grundlage in den bundesrechtlichen Vorschriften der BauNVO zur offenen Bauweise. Die hier getroffene weitgehende Reduzierung auf 20 m stellt einen erheblichen Eingriff in sonst allgemein zulässige Möglichkeiten dar. Derartige Einschränkungen dürfen nur unter Beachtung des Art. 14 GG erfolgen und werden daher äußerst selten angewandt.</p> <p>Die Regellänge der Gebäude wird also max. bei 20 m liegen, wobei der umliegende Bestand bereits Gebäude mit mehr als 20 m Länge aufweist</p> <p>Mit dem gesetzten Festsetzungsrahmen ist nach Auffassung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock eine qualitativ hochwertige Stadtgestaltung und das Einfügen der vorliegenden Planung in den umgebenden Bestand, auch wenn diese gesetzlich nicht gefordert ist, ausreichend gesichert.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 7	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 04.02.2018	Posteingang am 07.02.2018	Lfd. Seite 68
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>3. Hydrologische Besonderheiten Das zu bebauende Gelände liegt niveaumäßig sehr tief und ist jetzt schon sehr nass. Die Entwässerung erfolgt über den nördlich anliegenden Vorfluter und war nach eigener Einschätzung problematisch. Bei einer weiteren Versiegelung der Grundfläche wird es wohl nicht besser werden. Bei Starkregen erfolgt ein weiterer Wasserzulauf aus Richtung Hummelbrink in das Gelände. Nach einer Aufschüttung von Boden vor ca. 12-15 Jahren hat sich wohl ein erhöhter Wasserstand bei den anliegenden Grundstücken an der Gehlsheimerstraße Nr. 1-4 ergeben. Das Wasser würde sich in dem Bereich noch mehr konzentrieren, weil der Baugrund niveaumäßig erhöht und versiegelt werden soll. Scheinbar reicht schon jetzt der Wasserablauf über den Vorfluter durch 400 mm-Durchmesserleitungen in die Warnow nicht aus. Auch bei trockenem Wetter ist ein ständiger starker Wasseraustritt am Vorfluterausgang in die Warnow ersichtlich. Trotzdem das Gebäude Drostenstraße 21b niveaumäßig höher liegt als das neue Wohngebiet, hatten wir in der Vergangenheit Kellerdurchfeuchtungen. Die Hausdrainagen führen auch bei trockenem Wetter fließendes Wasser. Diese Drainage führt über Leitungen zur Drainage von Drostenstraße 21a und weiter in den Vorfluter. Wird die Leitung gekappt, haben wir ein akutes Nässeproblem im Haus.</p> <p>4. Allgemein Die neu zu errichtenden ca. 100 Wohnungseinheiten und in der Folge vermutlich noch mehr, entsprechen meiner Einschätzung nach, fast den gesamten Wohnungsbestand in der Drostenstraße. Dieser ist auf ca. 800 Metern Länge beiderseits der Straße auf großzügigen Grundstücken aufgeteilt. Jetzt soll auf ca. 1,9 Hektar problematischer Baufläche noch einmal so viel entstehen. Das ist ganz schön viel auf wenig Fläche. Es hat sich dort in den letzten 25 Jahren ein eigenes Biotop entwickelt. Dafür muss ein Ausgleich geschaffen werden.</p> <p>Über ein Antwortschreiben würden wir uns sehr freuen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p>Zur Problematik der Niederschlagswasserableitung aus dem Bebauungsplangebiet wurde eine spezielle hydrologische Untersuchung vorgenommen, die ihren Niederschlag auch in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans und in seinen Festsetzungen gefunden hat. Im Ergebnis wird eine vollständige Ableitung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich gesichert. Ein Überlauf von Niederschlagswasser auf benachbarte Grundstücke ist schon gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz zu verhindern. Dies gilt im Gegenzug auch für die Nachbargrundstücke. Die in der Vergangenheit vorgenommenen Aufschüttungen sind dabei berücksichtigt worden und spielen im Ergebnis keine Rolle. Woraus eine Erhöhung des Baugrundes im Bebauungsplangebiet geschlussfolgert wird, ist in keiner Weise zu erkennen oder nachvollziehbar. Die Kellerdurchfeuchtungen und die Ableitung der hauseigenen Drainage zum Gebäude Drostenstraße 21a wird zur Kenntnis genommen. Ein Bezug zum vorliegenden Bebauungsplan ist nicht zu erkennen. Wenn im Bereich des Bebauungsplans fremde Drainagen angetroffen werden sollten, sind sie aufzunehmen, umzuverlegen bzw. im Bestand zu erhalten. Hierzu erfolgt eine Ergänzung in der Begründung. Insgesamt sind somit die Folgen auf die hydrologische Situation durch die Entwicklung des Bebauungsplangebiets durch entsprechende Maßnahmen ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Woraus in der Folge noch mehr Wohnungen geschlossen werden, ist unklar. In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans wurden auf Seite 24 Punkt 5 die Gründe für die Reduzierung auf das derzeitige Maß eindeutig klargestellt. Eine Erweiterung des Gebiets scheidet allein aus bodenschutzrechtlicher Sicht in Zukunft aus. Eine genaue Wohnungsanzahl kann nicht genannt werden, da der Bebauungsplan stets eine Angebotsplanung ist. Es wird jedoch regelmäßig mit einer größtmöglichen Anzahl gerechnet, um die Auswirkungen der Planung in ausreichendem Maß berücksichtigen zu können. Es findet das Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung. Danach ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock greift damit die vom Gesetzgeber bevorzugte Entwicklung von Innenflächen auf statt der Entwicklung von Außenflächen mit ihren größtenteils sensiblen naturschutzrechtlichen Gegebenheiten. Dies ist bereits eine gesetzliche Ausgleichsminimierung. Zudem wurden nach ausreichender Betrachtung des naturschutzrechtlichen Belanges Maßnahmen im Bebauungsplan formuliert.</p>		


	<p align="center">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
Ö 8	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 05.02.2018	Posteingang am 06.02.2018	Lfd. Seite 69
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Hansestadt Rostock Rostock, 05.02.2018</p> <p>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p> <p>Neuer Markt 3</p> <p>18055 Rostock</p> <p>Betreff: Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet „Eulenflucht“ Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir nehmen Bezug auf die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet „Eulenflucht“. Als Eigentümer des Grundstücks Drostenstraße in 18147 Rostock – Gehlsdorf, erheben wir die nachfolgend dargestellten Einwendungen bzw. Bedenken gegen die beabsichtigten Festsetzungen wie folgt:</p> <p>1. Bebauung</p> <p>Die Unterzeichner sind Eigentümer des Grundstücks Drostenstraße , 18147 Rostock, das unmittelbar gegenüber des B-Plangebiet, insbesondere der geplanten Zuwegung (Planstr. A). Mit Schrecken, ob des erdrückenden Erscheinungsbildes des geplanten Neubaus haben wir uns zu diesem Einspruch entschieden.</p>		<p>Das Vorbringen von Einwendungen bzw. Bedenken gegen die beabsichtigten Festsetzungen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein erdrückendes Erscheinungsbild der geplanten Neubebauung kann nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Durch die Grundflächenzahl (0,4), die Zahl der Vollgeschosse (3) und die Höhe baulicher Anlagen (13 m über Erdgeschoßfußboden) wird eine dem Bestand entsprechende Erscheinung der Neubauten gesichert.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 8	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 05.02.2018	Posteingang am 06.02.2018	Lfd. Seite 70
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Wir regen an, sich für den geplanten Baukörper an der Drostenstraße 21b zu orientieren und die Hauslänge entsprechend der umliegenden Bebauung zu begrenzen. Ein Quader, im Grundriss von 20 x 20 m mit einer Grundfläche von dann 400m² und 14,4m Höhe würde die unmittelbare und mittelbare Umgebung erdrücken.</p>		<p>Gerade das Gebäude Drostenstraße 21b (siehe Foto) weist von Norden aus betrachtet 4 Geschosse auf. Eine solche massive Bebauung soll durch die Festsetzungen vermieden werden.</p>  <p>Allgemein ist darzulegen, dass der Bebauungsplan ein eigenständiges Planinstrument ist und seine Bebaubarkeit selbst regelt. Es gibt grundsätzlich keine gesetzliche Notwendigkeit, sich mit den Festsetzungen an eine umgebende Bebauung anzupassen. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat sich jedoch in diesem Fall entschieden, sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung zu orientieren.</p> <p>Die Möglichkeit, Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m zu errichten, findet ihre Grundlage in den bundesrechtlichen Vorschriften der BauNVO zur offenen Bauweise. Die hier getroffene weitgehende Reduzierung auf 20 m stellt einen erheblichen Eingriff in sonst allgemein zulässige Möglichkeiten dar. Derartige Einschränkungen dürfen nur unter Beachtung des Art. 14 GG erfolgen und werden daher äußerst selten angewandt.</p> <p>Die Regellänge der Gebäude wird also maximal bei 20 m liegen, wobei der umliegende Bestand bereits Gebäude mit mehr als 20 m Länge aufweist.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 8	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 05.02.2018	Posteingang am 06.02.2018	Lfd. Seite 71
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Das erdrückende Erscheinungsbild wird noch stärker bei gigantischen Seitenlängen von 50 m in WA 2. Ein derart mächtiger Baukörper von 2.500 m² Grundfläche ist in Gehlsdorf, m.W. bisher nirgends im historischen und neu errichteten Bestand anzutreffen. Er hätte nichts mehr mit der angekündigten „villenartigen Bebauung“ [OZ 25.10.2017] zu tun und stellt unschwer vorstellbar in der „durchweg zweigeschossigen Bebauung mit großen Geschosshöhen in der für den Stadtteil Gehlsdorf typischen und prägenden lockeren Villenform“ (Anlage 2, 2.2.1, S.8) einen kompakten Fremdkörper dar. Einen Eindruck derartiger Bauten vermittelt die 1. Reihe der Obstwiese, wo sie vermutlich als Schallschutzriegel für die dahinter gelegenen Einfamilieneinheiten notwendig waren.</p> <p>Als Beispiel für eine gelungene Innenbebauung kann in Gehlsdorf die „Ewertschen Gärtnerei“ gelten. Die dortigen Baukörper sind nicht prominent und ordnen sich harmonisch trotz moderner Fassadengestaltung in die historische Bebauung ein. Wir bitten, dieses Beispiel vorrangig in die Planung mit einzubeziehen.</p>		<p>Woher ein Baukörper mit 2500 m² Grundfläche konstruiert wird, ist unverständlich.</p> <p>Wie bereits erläutert sind gemäß bundesrechtlichen Vorschriften (BauNVO) in der offenen Bauweise Gebäudelängen bis zu 50 m allgemein zulässig. Derartige Gebäudekomplexe in dem einzigen Baufeld, in dem die allgemeine Vorschrift nicht eingegrenzt wird, können aufgrund der erforderlichen Einhaltung weiterer Festsetzung, z. B. Grundflächenzahl, gar nicht entstehen.</p> <p>Hier wird nochmals dargelegt, dass sich die zukünftige Bebauung in die vorhandene einfügt, da sie sich an dieser orientiert, auch wenn dies gesetzlich nicht gefordert ist: unter Einhaltung des § 19 BauNVO ergibt eine ähnliche GRZ, 3 Vollgeschosse und die Höhe vorhandener Gebäude wird übernommen, die gesetzlich vorgegebene Maximallänge von Gebäuden wurde reduziert, obwohl Bestandsgebäude eine größere Länge aufweisen. Bei der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse wurde zudem beachtet, dass Staffelgeschosse nach der gültigen LBauO M-V fast ausschließlich als Vollgeschosse zählen.</p> <p>Allgemein ist darzulegen, dass jeder Bebauungsplan seine eigenen Vorgaben, die auf anderen Voraussetzungen basieren, festlegt. Somit erfordert jeder Bebauungsplan eine Einzelfallbetrachtung.</p> <p>Die Aussage in der Stellungnahme kann jedoch nicht ganz nachvollzogen werden. In dem genannten Bebauungsplan Nr.15.WA.119 Wohngebiet "Warnowgarten" erfolgte z. B. keine Reduzierung der Gebäudelänge auf 20 m, womit so die gesetzlich vorgegebene maximale Länge von 50 m gilt. Tatsächlich besitzt die Mehrzahl der errichteten Gebäude in diesem Bebauungsplan eine Länge von mehr als 30 m. In der Stellungnahme wurde bereits die Reduzierung auf 20 m Länge als zu wenig erachtet.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 8	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 05.02.2018	Posteingang am 06.02.2018	Lfd. Seite 72
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>2. Verkehrslage</p> <p>Auf Grund der unterschiedlichen Höhenniveaus der Drostenstraße und dem tatsächlichen B-Plan-Gebietes, ergibt sich bis zum Beginn der Kuppe der Parkplätze Drostenstraße 21b eine langstreckige Steigung der Planstraße A von etwa 2 %. Diese Steigung stellt für PKW natürlich kein Problem dar; allerdings kann die Strecke nicht im Leerlauf bzw. ohne Gas zu geben bewältigt werden, was im Hinblick auf Immissionen wichtig ist. Anders sieht es in Höhe der Ausfahrt in die Drostenstraße aus, wo die Steigung deutlich stärker ist. Da die Drostenstraße nicht gut einsehbar ist, ist ein Stop and Go an der Steigung unvermeidlich, was auch außerhalb der kalten Jahreszeit selbst mit ESP zu durchdrehenden Rädern führen kann. Bei Ausfahrt aus der Planstraße A erfolgt diese zudem mit kaltem Motor, was ein lauterer Motorgeräusch bei Dieselaggregaten und einem noch nicht wirksamen Katalysator bei allen Verbrennungsantrieben mit sich bringt. Zur Abgasimmissionsbelastung finden sich keine Angaben im B-Plan. Weiterhin einzubeziehen ist der Straßenbelag. Sollte aus Gründen der Versickerung eine Pflasterung geplant sein, würde das zu höheren Abrollgeräuschen führen.</p>		<p>Die Berechnung der Straßenverkehrsgeräuschemissionen erfolgt nach den Berechnungsvorschriften der RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen). Diese sehen keine gesonderte Betrachtung der beschriebenen Situation vor. Steigungen ab 5 % sind durch einen in Abhängigkeit von der Steigung zu ermittelnden Zuschlag zu berücksichtigen. Es ist aufgrund der geringen Länge des hiervon möglicherweise betroffenen Straßenabschnitts sowie der im Verhältnis zur Drostenstraße geringen Kfz-Zahlen auf der Planstraße A auch unter Ansatz eines entsprechenden Zuschlags nicht von einer relevanten Erhöhung der durch den Straßenverkehr verursachten Beurteilungspegel auszugehen. Zudem ist die Drostenstraße als Tempo-30-Zone ausgewiesen.</p> <p>Im Bereich des Bebauungsplans werden wohngebietstypische Verkehrsmengen ausgelöst, die sich in den allgemeinen Verkehrsfluss der öffentlichen Verkehrswege einordnen und dort nur einen untergeordneten Anteil bilden. Die Zunahme an Abgasemissionen ist damit ebenfalls als gebietstypisch festzustellen.</p> <p>Die Planung der Straßen oder die Art ihrer Befestigung sind Gegenstand der sich anschließenden Fachplanungen, die beim zuständigen Fachamt der Prüfung unterzogen werden.</p> <p>Die folgende Straßenfachplanung wird technische Lösungen vorbereiten, die auch im Interesse der Hanse- und Universitätsstadt Rostock regelkonform sind und mit den entsprechenden Fachämtern abgestimmt werden.</p> <p>Die Sicherung der festgestellten Anforderungen erfolgt im Rahmen des Erschließungsvertrages.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 8	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 05.02.2018	Posteingang am 06.02.2018	Lfd. Seite 73
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Wir bitten mit Vehemenz darum, die Schall- und Abgasimmissionsbelastungen zu berücksichtigen und diese im B-Plan anzugeben.</p> <p>Immerhin wird die nächtliche Schallimmission – vermutlich ohne Einbeziehung der o.g. Besonderheit – bereits überschritten und eine Schallschutzmauer in der Drostenstr. diskutiert. Da eine solche nicht umsetzbar sei, werde das Interesse der Stadt ihren Wohnraum um 100 WE zu erweitern, dem Interesse der Anwohner vor Lärm verschont zu bleiben übergeordnet. Aus unserer Sicht stellt sich hier die Frage der Verhältnismäßigkeit und ist im Ergebnis als abwägungsfehlerhaft zu qualifizieren.</p> <p>Wir denken, es ist nachvollziehbar, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen eine deutliche Veränderung unserer Lebensqualität darstellen würde.</p>		<p>Zu den Schallimmissionen erfolgte eine entsprechende Berechnung nach den anzuwendenden Vorschriften. Ausführliche Aussagen dazu sind der Begründung unter Punkt 3.10 zu entnehmen.</p> <p>Die o. g. Besonderheiten werden aufgrund des bestehenden Vorschriftenwerkes berücksichtigt. Sie treffen hier allerdings nicht zu.</p> <p>Die Überschreitung der nächtlichen Schallemissionen ist bereits im Bestand anzutreffen und wird nicht durch die vorliegende Planung ausgelöst. Nach der Berechnung ist auszusagen, dass keine unzumutbaren Belastungen aus dem geringfügig hinzutretenden Verkehr zu erwarten sind.</p> <p>Auch hinsichtlich der Abgasbelastung ist auszusagen, dass lediglich wohngebietstypische Verkehrsmengen ausgelöst werden, die sich in den allgemeinen Verkehrsfluss der öffentlichen Verkehrswege einordnen und dort nur einen untergeordneten Anteil bilden. Die Zunahme an Abgasemissionen ist damit innerhalb des Plangebiets ebenfalls als gebietstypisch festzustellen.</p> <p>Das eindeutig prognostizierte durch den Bebauungsplan erzeugte Verkehrsaufkommen ist nicht geeignet, die Lebensqualität der Anwohner messbar zu verändern oder zu beeinträchtigen.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 8	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 05.02.2018	Posteingang am 06.02.2018	Lfd. Seite 74
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Zudem merken wir an, dass die Drostenstraße eine doch sehr schmale Straße ist, die durch beidseits parkende PKWs noch enger wird. Wir erwarten durch das verstärkte Verkehrsaufkommen (40-50 KFZ/h) eine deutliche Steigerung der Unfallgefahr gerade in diesem Kreuzungsbereich. Nicht zu vergessen ist die direkt gegenüberliegende Mündung des Hummelbrinks.</p>		<p>Die Drostenstraße ist eine Wohnstraße, die der Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung dient. Sie ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Im Rahmen einer Verkehrszählung des Amtes für Verkehrsanlagen wurden für die Drostenstraße ca. 70 Kfz/Spitzenstunde (am höchsten belastete Stunde des Tages) ermittelt. Somit sind verkehrliche Reserven vorhanden (gemäß RSt 06 sind in Wohnstraßen bis 400 Kfz/Stunde möglich).</p> <p>Im Einmündungsbereich zur Gehlsheimer Straße ist eine Fahrbahnbreite von ca. 6,75 m vorhanden, die das Ein- und Ausbiegen bequem ermöglicht. In nordwestlicher Richtung wird die Fahrbahn breiter und weist im Bereich der geplanten Anbindung eine Breite von ca. 7,80 m auf. Trotz Einschränkung von ca. 2,00 m durch einseitiges Parken (auf der Nordostseite Parkverbot) steht eine ausreichende Fahrbahnbreite zur Verfügung.</p> <p>Unfälle in der Drostenstraße sind bisher nicht bekannt und aufgrund ihres Charakters als Wohnstraße und der niedrigen Fahrgeschwindigkeiten sowie der geringen Kfz-Verkehrsbelegung auch zukünftig nicht zu erwarten.</p> <p>Somit ist die Drostenstraße zur Anbindung des Plangebietes geeignet.</p> <p>Unabhängig vom B-Plan wird derzeit vom Amt für Verkehrsanlagen geprüft, ob die Übersicht bei der Ausfahrt von der Drostenstraße auf die Gehlsheimer Straße verbessert werden kann.</p> <p>Mit der Einmündung der Planstraße A entsteht an der Drostenstraße eine ähnliche Situation wie die Einmündung vom Hummelbrink.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 8	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 05.02.2018	Posteingang am 06.02.2018	Lfd. Seite 75
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Als Alternative bietet sich eine Ausfahrt an, die auf Google Maps als Straße gegenüber dem Zentrum für Nervenheilkunde, nordöstlich der Gehlsheimer Str. 1a eingezeichnet ist und der ehemaligen regulären Zufahrt zur Gärtnerei Aderhold („Eulenflucht“) entsprechen dürfte. Eine Zuwegung über die Gehlsheimer Str. ist naheliegend, da hiermit die Schallimmissionsproblematik in der Drostenstraße unschwer gelöst werden könnte. Hinzu kommt, dass die Kreuzungssituation wesentlich übersichtlicher ist als an der Planstr.A/ Drostenstraße und an der Drostenstraße/ Gehlsheimer Str. und ausreichend Platz für eine ggf. verkehrstechnische Modifizierung vorhanden ist. Damit könnten erhebliche Immissionsbelastungen an zwei engen Kreuzungen vermieden werden. Anzuregen ist, die Planstr. A aufgrund der besonderen Kuppensituation und des Gefälles nur Richtung Wohngebiet als schmale Straße auszuweisen, was die Immissions- und Lärmproblematik reduzieren dürfte durch eine gleitende Einfahrt.</p>		<p>Eine, wie vorgeschlagen, völlig neue und damit zusätzliche Anbindung an die Gehlsheimer Straße musste aufgrund der Grundstückssituation (Bebauungsplan Nr. 15.WA.103 "Obstwiese Gehlsheimer Straße"), dem dort direkt angrenzenden Spiel-/Bolzplatz und der Eröffnung eines weiteren Knotenpunktes an der viel befahrenen Gehlsheimer Straße bereits im Abwägungsprozess zum Entwurf verworfen werden. Ein Teil der dann betreffenden Flächen sind im o. g. Bebauungsplan mit Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen belegt. Die Lage auf dem Vorfluter mit seinem Gewässerrandstreifen, der jederzeit bei Havarien sofort zugänglich sein muss, verkompliziert die Situation noch.</p> <p>Dort verkehrliche Vorteile zu sehen, ist nicht nachvollziehbar. Die Geringfügigkeit der durch die zusätzlichen Kfz erzeugten Immissionen erfordern keine weiteren Reduzierungen der Verkehrsbelastungen. Die Gehlsheimer Straße ist eine der Hapterschließungsstraßen von Gehlsdorf mit deutlich höherer Kfz-Verkehrsbelastung als in der Drostenstraße. Sie wird außerdem von den Bussen der RSAG befahren. Eine weitere Anbindung an die Gehlsheimer Straße würde zusätzliche Konfliktpunkte schaffen.</p> <p>Die Drostenstraße weist im vorliegenden Bereich mit einer Fahrbahnbreite von etwa 7,80 m einen ausreichenden Querschnitt für die Anforderungen aus dem vorhandenen und hinzutretenden Verkehr auf. Eine entsprechende Berechnung zeigt, dass der Knotenpunkt Drostenstraße/ Planstraße A deutliche verkehrliche Reserven aufweist (gemäß RAST 06 sind in Wohnstraßen bis 400 Kfz/Stunde möglich, derzeit ca. 70 Kfz/h nach Zählung des Fachamtes). Somit ist die Drostenstraße zur Anbindung des Plangebietes geeignet.</p> <p>In Zusammenfassung ist somit festzustellen, dass die vorhandene Reserve des Knotenpunktes Drostenstraße/ Planstraße A, die Grundstücks- und Ausgleichssituation im benachbarten Bebauungsplan Nr. 15.WA.103, die Schaffung eines zusätzlichen Konfliktbereichs in der Gehlsheimer Straße und die Versiegelung des Vorfluters in absolut keinem Verhältnis zu den geringfügigen Immissionen durch die zusätzlichen Kfz stehen. Um diese gering zu halten, erfolgte neben der Beachtung weiterer Belange, z. B. Bodenschutz und Ausführbarkeit des Bebauungsplans, die Ausweisung des Geltungsbereiches mit einer geringen Größe und die Festsetzungen mit ihren Einschränkungen in Orientierung zum Bestand.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 8	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 05.02.2018	Posteingang am 06.02.2018	Lfd. Seite 76
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>3. Flora und Fauna</p> <p>Ende der 90er Jahre war bereits eine Bebauung mit 25 Einfamilienhäusern im Gespräch, was aber aufgegeben wurde. Dies wurde allgemein begrüßt, da in der Brache kein „städtebaulicher Missstand..“, sondern eher ein seit Jahren unberührtes Biotop für Insekten, vielfältige Singvögel, Igel u.a. Kleintiere, aber auch Rehe und Wildschweine gesehen werden kann. Aus Sicht der Unterzeichner handelt es sich bei der Brache also eher um eine ökologische Bereicherung. Auch sind aus unserer Sicht die unberührte Fauna in die Überlegungen des B-Plans mit einzubeziehen und auf die Pflanzenwelt zu überprüfen.</p> <p>Alles in allem, erscheint uns der B-Plan-Entwurf an mehreren Stellen mangelhaft, wenn nicht sogar fehlerhaft.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p>Die etwa 1998 aufgegebenen Planung umfasste sogar mehr Flächen ebenfalls mit der Absicht u. a. den städtebaulichen Missstand, der insbesondere durch die Ruinen der ehemaligen Gärtnerei verursacht wird, zu beheben. Es erfolgt somit eine Reduzierung der Bebauungsdichte in Bezug auf die frühere Planung. Es ist üblich, dass sich in dieser Zeitspanne bei Nichtnutzung einer Fläche die Natur soweit wie möglich das Areal übernimmt.</p> <p>Daher wurden im Rahmen der vorliegenden Planung alle erdenklichen Untersuchungen hinsichtlich des gebotenen Artenschutzes vorgenommen.</p> <p>Den Ergebnissen wurde durch die entsprechenden umfangreichen Maßnahmen auch entsprochen.</p> <p>Ob die Entwicklung eines Lebensraums auch für Wildschweine insbesondere im stadtnahen Bereich (Befriedeter Bereich gemäß § 5 Landesjagdgesetz M-V) eine positive Wertung darstellt, bleibt dahingestellt. Jedoch ist nach Auswertung festzustellen, dass der Rückgriff auf diese Fläche im Rahmen der Innenentwicklung einen weitaus geringfügigeren Eingriff für die Natur bedeutet als die Entwicklung von Baugebieten auf freien Außenflächen. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock schließt sich damit in ihrer Abwägung den von den Gesetzgebern anvisierten Vorranggebieten (Innenentwicklung) zur Deckung ihres Wohnbedarfes an.</p> <p>Eine Mangel- und Fehlerhaftigkeit der Planung kann nicht erkannt werden.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Ö 9	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 04.02.2018	Posteingang am 06.02.2018	Lfd. Seite 77
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Bauamt Rostock Am Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> <p>Rostock, 04.02.18</p> <p>Einspruch zum Bebauungsplan Nr. 15 WA. 70 „Eulenflucht“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir möchten mit dem fristgerechten Einspruch zum Bebauungsplan darauf hinweisen, dass die Beabsichtigte Bebauung nicht mit der Landesbauordnung MV übereinstimmt. Als betroffener Bürger bitte ich um Prüfung der folgenden Einzelpunkte und gegebenenfalls um Rückfrage zur Klärung des von mir dargelegten Sachverhaltes.</p> <ol style="list-style-type: none"> Die Gebäudehöhe wird lt. Bebauungsplan Teil B 1.5 mit „... 13m über der Oberkante des Fertigfußbodens...“ angegeben. Ich bitte dabei zu berücksichtigen, dass sich die 13m auf die Grundstückshöhe beziehen sollen und nicht durch nicht berücksichtigte Geschosse (z.B. Tiefgaragen mit einer Höhe von 2,20 m) die 13m überschritten werden. Auch der Bau von Staffelgeschossen oder ausgebauten Dächern muss im Bebauungsplan klar formuliert sein. (Es ist verwunderlich, dass bei 3 Etagen eine Gesamthöhe von 13m erreicht wird – dies sind 4,33m je Geschoss) Die Höhe der Gebäude sollte sich in die nähere Umgebung einfügen (siehe Landesbauordnung MV) 		<p>Ein Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar. Jedes Bauvorhaben muss dann die Festsetzungen des Bebauungsplans, die sich nur aus dem § 9 BauGB ergeben, einhalten. Ein Bebauungsplan kann weitere Festsetzungen gemäß § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) enthalten, denen das Bauvorhaben ebenfalls genügen muss. Zudem muss jedes Bauvorhaben, egal ob in einem Bebauungsplan oder in einem anderen Bereich, die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der LBauO M-V erfüllen. Es kann nicht nachvollzogen werden, inwieweit die beabsichtigte Bebauung nicht mit der LBauO M-V übereinstimmt. Konkrete Vorhaben sind nicht bekannt und daher auch nicht prüfbar.</p> <p>Aufgrund der gegebenen Anregung wird der Festsetzungsrahmen nunmehr nochmals spezifiziert und die zulässige Oberkante der Gebäude auf das anstehende Gelände und nicht die Oberkante des Fertigfußbodens bezogen.</p> <p>Allgemein ist darzulegen, dass der Bebauungsplan ein eigenständiges Planinstrument ist und seine Bebaubarkeit selbst regelt. Es gibt grundsätzlich keine gesetzliche Notwendigkeit, sich mit den Festsetzungen an eine umgebende Bebauung anzupassen oder dass sich die Bebauung in die nähere Umgebung einfügt. Dies ist nur erforderlich im unbeplanten Innenbereich, der hier durch die Lage im Bebauungsplan als Beurteilungsgrundlage ausscheidet. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat sich jedoch in diesem Fall entschieden, sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung zu orientieren.</p> <p>Bei 3 Vollgeschossen sind leicht 9 m Höhe erreicht. Rechnet man dann noch einen normalen Dachaufbau dazu, stellen die zulässigen 13 m Gebäudehöhe ein ausgewogenes Maß dar, wobei hier die möglichen Gebäudebreiten zu berücksichtigen sind. Die vorhandene Bebauung weist ebenso derartige Höhen und darüber aus. Zur Absicherung der Einhaltung einer maximalen Höhenentwicklung wurde neben der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse explizit die zulässige Oberkante Gebäude festgesetzt. Aufgrund der gegebenen Anregung wird der Festsetzungsrahmen nunmehr nochmals spezifiziert und die zulässige Oberkante der Gebäude auf das anstehende Gelände und nicht die Oberkante des Fertigfußbodens bezogen. Bei der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse wurde zudem beachtet, dass Staffelgeschosse nach der gültigen LBauO M-V fast ausschließlich als Vollgeschosse zählen. Die Festsetzung zum Ausschluss weiterer Geschosse ist im Bebauungsplan ebenfalls enthalten.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 9	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 04.02.2018	Posteingang am 06.02.2018	Lfd. Seite 78
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>2. Gemäß Teil B 2.2 dürfen die einzelnen Hausformen „.... dabei höchstens 50m betragen.“ Dies ist m. E. nicht zulässig. Auch die Ausdehnung der Gebäude sollte sich in die nähere Umgebung Einfügen. (siehe Landesbauordnung MV)</p> <p>3. Bei dem Baufeld für den Plan Nr. 15.WA.70 handelt es sich ohne Zweifel um eine problematische Randlage, die neben den bebauten Grundstücken an der Drosten und Gehlsheimer Str. durch natürliche Grenzen wie des Grabens 13.1 und des wertvollen westlich angrenzenden Feuchtbiotops inselartig eingeschlossen ist. Daraus eine für Gehlsdorf untypische Intensivbebauung entsprechend den angegebenen Werten mit GRZ 0,4/III zu entwickeln, wird durch uns nicht verstanden und kann nur unseren Widerspruch finden!</p>		<p>Hier wird nochmals dargelegt, dass sich die zukünftige Bebauung an der vorhandenen orientiert, auch wenn dies gesetzlich nicht gefordert ist. Im Baugebiet WA 2 wird die offene Bauweise festgesetzt. Gemäß der bundesrechtlichen Vorschrift (BauNVO) sind in der offenen Bauweise Gebäudelängen bis zu 50 m allgemein zulässig. Die hier im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs getroffene weitgehende Reduzierung auf 20 m stellt einen erheblichen Eingriff in sonst allgemein zulässige Möglichkeiten dar. Derartige Einschränkungen dürfen nur unter Beachtung des Art. 14 GG erfolgen und werden daher äußerst selten angewandt. Die Regellänge der Gebäude wird also bis 20 m liegen, wobei der umliegende Bestand bereits Gebäude mit mehr als 20 m Länge aufweist.</p> <p>Die Schilderung der Lage des Gebiets mit seinen Randbedingungen wird nachvollzogen. Mit dem getroffenen Festsetzungsrahmen bewegt sich der vorliegende Bebauungsplan in dem durch den Bestand vorgegebenen Rahmen, der nachweislich die Gebäudeausdehnung, die Zahl der Vollgeschosse und teilweise auch die Grundflächenzahl (bei entsprechender Anwendung der BauNVO) erreicht, auch wenn dies gesetzlich nicht gefordert ist, da jeder Bebauungsplan seine eigene Bebauung durch seine Festsetzungen festlegt.</p> <p>Aufgrund der inselartigen Lage und der am Bestand orientierten Bebauungsmöglichkeit ist eine negative städtebauliche Wirkung auch in Bezug auf die benachbarte Bebauungsstruktur in der Gehlsheimer Straße und Drostenstraße ausgeschlossen.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 9	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 04.02.2018	Posteingang am 06.02.2018	Lfd. Seite 79
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>4. Die Verkehrsanbindung soll lt. Bebauungsplan ausschließlich über die Drostenstraße erfolgen. Hier käme es logischerweise zu zeitlich vorprogrammierten starken Verdichtungen. Das führt zu absehbar katastrophalen Zuständen hinsichtlich Verkehrsfluss in der Drostenstraße und deren Einmündung in die Gehlsheimer Straße. Stau besonders bei der Ausfahrt aus dem Wohngebiet mit starker Beeinträchtigung aller Anlieger in der Drostenstraße durch Emissionsüberschreitungen (Abgase und Schall) sind die Folge.</p>		<p>Durch das Bebauungsplangebiet können ca. 40-50 Kfz zur Spitzenstunde (am höchsten belastete Stunde des Tages) erzeugt werden. Das entspricht weniger als 1 Fahrzeug pro Minute. Zu den restlichen Tageszeiten werden weniger Fahrzeuge unterwegs sein. Im Rahmen einer Verkehrszählung des Amtes für Verkehrsanlagen wurden für die Drostenstraße ca. 70 Kfz/Spitzenstunde ermittelt. Somit sind ausreichende verkehrliche Reserven vorhanden (gemäß RAS 06 sind in Wohnstraßen bis 400 Kfz/Stunde möglich).</p> <p>Im Einmündungsbereich zur Gehlsheimer Straße ist eine Fahrbahnbreite von ca. 6,75 m vorhanden, die das Ein- und Ausbiegen bequem ermöglicht. In nordwestlicher Richtung wird die Fahrbahn breiter und weist im Bereich der geplanten Anbindung eine Breite von ca. 7,80 m auf. Trotz Einschränkung von ca. 2,00 m durch einseitiges Parken (auf der Nordostseite Parkverbot) steht eine ausreichende Fahrbahnbreite zur Verfügung. Somit ist die Drostenstraße zur Anbindung des Plangebietes geeignet.</p> <p>Im Zuge der Bebauungsplan-Bearbeitung wurde vom zuständigen Fachamt die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Gehlsheimer Straße/Drostenstraße nach dem HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) geprüft. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen ergaben für die Ausfahrt aus der Drostenstraße eine mittlere Wartezeit von <10 s, was der besten Verkehrsqualitätsstufe QSV A entspricht. Somit sind Staus auch aufgrund der insgesamt geringen Verkehrsbelegung nicht begründbar.</p> <p>Unabhängig vom Bebauungsplan wird derzeit vom Amt für Verkehrsanlagen geprüft, ob die Übersicht bei der Ausfahrt von der Drostenstraße auf die Gehlsheimer Straße verbessert werden kann.</p> <p>Zu den Schallimmissionen erfolgte eine entsprechende Berechnung nach den anzuwendenden Vorschriften (siehe dazu Begründung Punkt 3.10). Nach der Berechnung ist auszusagen, dass keine unzumutbaren Belastungen aus dem geringfügig hinzutretenden Verkehr zu erwarten sind. Auch hinsichtlich der Abgasbelastung ist festzustellen, dass lediglich wohngebietstypische Verkehrsmengen ausgelöst werden, die sich in den allgemeinen Verkehrsfluss der öffentlichen Verkehrswege einordnen und dort nur einen untergeordneten Anteil bilden. Die Zunahme an Abgasemissionen ist damit innerhalb des Plangebiets ebenfalls als gebietstypisch festzustellen.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 9	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 04.02.2018	Posteingang am 06.02.2018	Lfd. Seite 80
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Bei der Realisierung des Bauvorhabens muss die ursprüngliche Variante mit einer Ausfahrt über den alten Gärtnerzuweg von der Gehlsheimer Straße wieder aufgegriffen werden. Daraus würde sich dann zwangsweise ein sinnvolles Einbahnstraßensystem für die Planstraße A ergeben. Das in dem jetzigen Planentwurfkonzept erkennbare Nadelöhr erscheint auch hinsichtlich rettungsdienstlicher Aspekte (Feuerwehr und Krankenfahrzeuge) überhaupt nicht akzeptabel.</p>		<p>Eine, wie vorgeschlagen, völlig neue und damit zusätzliche Anbindung an die Gehlsheimer Straße musste aufgrund der Grundstückssituation (Bebauungsplan Nr. 15.WA.103 "Obstwiese Gehlsheimer Straße"), dem dort direkt angrenzenden Spiel-/Bolzplatz und der Eröffnung eines weiteren Knotenpunktes an der viel befahrenden Gehlsheimer Straße bereits im Abwägungsprozess zum Entwurf verworfen werden. Ein Teil der dann betreffenden Flächen sind im Bebauungsplan mit Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen belegt. Die Lage auf dem Vorfluter mit seinem Gewässerrandstreifen, der jederzeit bei Havarien sofort zugänglich sein muss, verkompliziert die Situation noch.</p> <p>Die Geringfügigkeit der durch die zusätzlichen Kfz erzeugten Immissionen erfordern keine weiteren Reduzierungen der Verkehrsbelastungen.</p> <p>Die Gehlsheimer Straße ist eine der Haupteerschließungsstraßen von Gehlsdorf mit deutlich höherer Kfz-Verkehrsbelastung als in der Drostestraße. Sie wird außerdem von den Bussen der RSAG befahren. Eine weitere Anbindung an die Gehlsheimer Straße würde zusätzliche Konfliktpunkte schaffen.</p> <p>Die Drostestraße weist in vorliegenden Bereich mit einer Fahrbahnbreite von etwa 7,80 m einen ausreichenden Querschnitt für die Anforderungen aus dem vorhandenen und hinzutretenden Verkehr auf. Eine entsprechende Berechnung zeigt, dass der Knotenpunkt Drostestraße/ Planstraße A deutliche verkehrliche Reserven aufweist (gemäß RAST 06 sind in Wohnstraßen bis 400 Kfz/Stunde möglich, derzeit ca. 70 Kfz/h nach Zählung des Fachamtes). Somit ist die Drostestraße zur Anbindung des Plangebietes geeignet.</p> <p>In Zusammenfassung ist somit festzustellen, dass die vorhandene Reserve des Knotenpunktes Drostestraße/ Planstraße A, die Grundstücks- und Ausgleichssituation im benachbarten Bebauungsplan Nr. 15.WA.103, die Schaffung eines zusätzlichen Konfliktbereichs in der Gehlsheimer Straße und die Versiegelung des Vorfluters in absolut keinem Verhältnis zu den geringfügigen Immissionen durch die zusätzlichen Kfz stehen. Um diese gering zu halten, erfolgte neben der Beachtung weiterer Belange, z. B. Bodenschutz und Ausführbarkeit des Bebauungsplans, die Ausweisung des Geltungsbereiches mit einer geringen Größe und die Festsetzungen mit ihren Einschränkungen in Orientierung zum Bestand.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 9	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 04.02.2018	Posteingang am 06.02.2018	Lfd. Seite 81
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Abschließend möchten wir noch darauf hinweisen, dass der Lärmaktionsplan für den Ballungsraum Hansestadt Rostock entsprechend Eu Umgebungslärmrichtlinie / BImSchG § 47 a-f überschritten ist.</p> <p>Wir danken ihnen für die konstruktive Betrachtung dieser Einlassung und sehen einem Antwortschreiben dankend entgegen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p>Das Anliegen der nebenstehenden Einwendung ist nicht ganz eindeutig. Wahrscheinlich soll hier auf den Umstand verwiesen werden, dass sich in Gehlsdorf entsprechend dem Lärmaktionsplan der 2. Stufe vom 23.08.2014 ein so genannter Lärmbrennpunkt befindet. Als Lärmbrennpunkte werden Straßenabschnitte ausgewiesen, an denen gesundheitsgefährdende Lärmbelastungen, d. h. Lärmpegel oberhalb von 65 dB(A) tags und/oder 55 dB(A) nachts auftreten. In Gehlsdorf betrifft dies die Pressentinstraße im Abschnitt zwischen Schöffengeweg und Fedor-Schuchardt-Straße. Die geringe Anzahl der mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan verbundenen zusätzlichen Kfz bewirkt keine relevante Erhöhung der Verkehrslärmbelastung auf den anschließenden Hauptverkehrsstraßen bzw. den o. g. relevanten Straßenbereichen.</p> <p>Überdies enthält der Lärmaktionsplan keine Lärminderungsmaßnahmen, die im Zusammenhang mit dem neuen vorliegenden Bebauungsplangebiet stehen.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Ö 10	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 01.02.2018	Posteingang am 02.02.2018	Lfd. Seite 82
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Bauamt Rostock Am Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> <p>Rostock, 01.02.2018</p> <p>Eingabe zum Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 „Eulenflucht“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>ich möchte mit dieser fristgerechten Eingabe ein paar Hinweise zu dem Bebauungsplan geben und Sie um Berücksichtigung / Prüfung der Einzelpunkte bitten. Gleichzeitig weise ich darauf hin, dass ich keine Baufachkraft bin und damit die Formulierungen fehlerhaft sein können – Sie aber den Inhalt hoffentlich verstehen können. Ggf. bitte ich um Rückfrage zur Klärung des von mir dargelegten Sachverhaltes.</p> <p>Vielen Dank!</p> <ol style="list-style-type: none"> Die Gebäudehöhe wird lt. Bebauungsplan Teil B 1.5 mit „... 13m über der Oberkante des Fertigfußbodens...“ angegeben. Ich bitte dabei zu berücksichtigen, dass sich die 13m auf die Grundstückshöhe beziehen sollten und nicht durch „nicht zu berücksichtigende Geschosse“ (z. B. Tiefgaragen mit einer Höhe von 2,20m) in der letztendlichen Wirkungsweise andere Höhen erreicht werden. Auch der Bau von Staffelgeschossen oder ausgebauten Dächern muss im Bebauungsplan klar als ausgeschlossen formuliert werden - nicht interpretierbar. (Es ist verwunderlich, dass bei drei Etagen eine Gesamthöhe von 13m erreicht werden kann – dies sind 4,33m je Geschoss...) Begründung: Die Höhen der Gebäude müssen sich in die nähere Umgebung einfügen. Dies ist mit dieser Bauweise nicht zu vereinbaren, da Gebäudekomplexe mit dieser Ausdehnung nicht in die lockere Art der Bebauung eingefügt werden können, deren Dimensionierung deutlich geringer ist. 		<p>Das Vorbringen von Hinweisen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Allgemein ist darzulegen, dass der Bebauungsplan ein eigenständiges Planinstrument ist und seine Bebaubarkeit selbst regelt. Es gibt grundsätzlich keine gesetzliche Notwendigkeit, sich mit den Festsetzungen an eine umgebende Bebauung anzupassen. Ein Einfügen ist nur im unbeplanten Innenbereich erforderlich, der hier durch die Lage im Bebauungsplan als Beurteilungsgrundlage ausscheidet. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat sich jedoch in diesem Fall entschieden, sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung zu orientieren. Bei 3 Vollgeschossen sind leicht 9 m Höhe erreicht. Rechnet man dann noch einen normalen Dachaufbau dazu, stellen die zulässigen 13 m Gebäudehöhe ein ausgewogenes Maß dar, wobei hier die möglichen Gebäudebreiten zu berücksichtigen sind. Die vorhandene Bebauung weist ebenso derartige Höhen und darüber aus. Zur Absicherung der Einhaltung einer maximalen Höhenentwicklung wurde neben der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse explizit die zulässige Oberkante Gebäude festgesetzt. Aufgrund der gegebenen Anregung wird der Festsetzungsrahmen nunmehr nochmals spezifiziert und die zulässige Oberkante der Gebäude auf das anstehende Gelände und nicht die Oberkante des Fertigfußbodens bezogen. Bei der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse wurde zudem beachtet, dass Staffelgeschosse nach der gültigen LBauO M-V fast ausschließlich als Vollgeschosse zählen. Die Festsetzung zum Ausschluss weiterer Geschosse ist im Bebauungsplan ebenfalls enthalten. Dem selbst gestellten Ziel der Anpassung an den umliegenden Bestand, ein Einfügegebot besteht hier in keiner Weise, wird somit entsprochen.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 10	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 01.02.2018	Posteingang am 02.02.2018	Lfd. Seite 83
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>2. Gemäß Teil B 2.2 dürfen die einzelnen Hausformen „...dabei höchstens 50m betragen.“ Dies ist m. E. nicht zulässig. Begründung: Die Ausdehnungen der Gebäude müssen sich in die nähere Umgebung einfügen. Dies ist mit dieser Bauweise nicht zu vereinbaren, da Gebäudekomplexe mit dieser Ausdehnung nicht in die lockere Art der Bebauung eingefügt werden können, deren Dimensionierung deutlich geringer ist.</p> <p>3. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 angegeben (Legende der Planzeichnung Teil A). Dies ist m. E. nicht zulässig. Begründung: Dies entspricht in keiner Weise der Bebauung der näheren Umgebung. Die GRZ der angrenzenden Häuser der Drostenstr. als auch der Gehlsheimer Straße erreichen teilweise nur Werte von 0,016 (so glaubhaft von einem Nachbarn errechnet). Auch bei oberflächlicher Betrachtung des Lageplanes erscheinen mir der Wert von 0,4 deutlich überhöht und muss daher angepasst werden. Hier erfolgt andernfalls eine unzulässige Verdichtung der Gebäudesubstanz und verändert den Charakter des Wohngebietes. Mit der Bitte um Prüfung.</p>		<p>Hier wird nochmals dargelegt, dass sich die zukünftige Bebauung an die vorhandenen orientiert, auch wenn dies gesetzlich nicht gefordert ist. Die nebenstehende Bestimmung entspricht den bundesrechtlichen Vorschriften des § 22 der BauNVO zur offenen Bauweise. Wenn für die Baugebiete WA 1, WA 3, WA 4 und WA 5 eine Reduzierung der gesetzlich vorgegebenen zulässigen Länge der einzelnen Gebäude vorgenommen wurde, wird dies allein im WA 2 aus Gründen der Ermöglichung der Nutzung der gegebenen Bebauungstiefe unterlassen. Die hier im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs getroffene weitgehende Reduzierung auf 20 m stellt einen erheblichen Eingriff in sonst allgemein zulässige Möglichkeiten dar. Derartige Einschränkungen dürfen nur unter Beachtung des Art. 14 GG erfolgen und werden daher äußerst selten angewandt. Die Regellänge der Gebäude wird also max. 20 m liegen, wobei der umliegende Bestand bereits Gebäude mit mehr als 20 m Länge aufweist</p> <p>Die Angaben zur Grundflächenzahl sind differenzierter zu betrachten. Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im <u>Bauland</u> und hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt. Somit sind die nicht überbaubaren hinterliegenden Gartenflächen nicht in die Berechnung einzuziehen. Damit ist und wurde eine kleinere Fläche als maßgebende Baugrundstücksfläche herangezogen. Wie bereits erläutert ist klarstellend festzustellen, dass hier kein Einfügegebot besteht. Das einzige Einfügegebot im öffentlichen Baurecht ist in § 34 BauGB geregelt und zielt auf ein Bauen im Innenbereich ab. Das trifft im vorliegenden Fall aufgrund der Lage in einem Bebauungsplan nicht zu. Hier ist die Hanse- und Universitätsstadt Rostock aus eigenem Bestreben bemüht, für die neuen Gebäude ein grundsätzliches Einfügen in den umliegenden Bestand zu erreichen.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 10	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 01.02.2018	Posteingang am 02.02.2018	Lfd. Seite 84
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>4. Die Verkehrsanbindung soll lt. Bebauungsplan ausschließlich über die Drostenstraße erfolgen. Dies ergibt vielfältige Probleme und sollte daher umgeplant werden. Alternativvorschlag: Anbindung der Stichstraße der Eulenflucht an die Gehlsheimer Straße, neben der Hausnummer 1a und dem Wohngebiet Obstwiese (bzw. dessen Sportplatz) durch eine Verbindung auf Höhe der installierten Schranke hinter der Häuserzeile. Die erforderliche Räumlichkeit dafür ist gegeben, selbst der Baumbestand sollte dabei erhalten werden können. Es handelt sich dabei um eine bereits früher bestehende Verbindung. Dies könnte als Einbahnstraße und ggf. zusätzlich als Spielstraße geplant werden (Fahrtrichtung: Zufahrt von der Drostenstraße zwischen den Hausnummern 21 und 21a, Ausfahrt in die Gehlsheimer Straße neben Hausnummer 1a).</p> <p>Begründung: Es sollte keine vermeidbare zusätzliche Belastung der Drostenstraße entstehen, die aufgrund ihrer sehr eng geführten Kreuzungssituation zur Gehlsheimer Straße, ihrer Breite und ihrer Parksituation nicht für eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ausgelegt ist. Dieser Vorschlag würde eine Halbierung des durch das Wohngebiet Eulenflucht erhöhten Verkehrsaufkommens und eine Minderung der Immissions- und Lärmbelästigung für die Anwohner bewirken. Die Zufahrt aus dem Wohngebiet in die Drostenstraße ist mit einer nicht unerheblichen Steigung versehen, die beim Anfahren zu einer stärkeren Belastung führen würde. Weiterhin ergibt sich eine Erhöhung der Verkehrssicherheit sowohl im neuen Wohngebiet als auch in der Drostenstraße.</p>		<p>Eine, wie vorgeschlagen, völlig neue und damit zusätzliche Anbindung an die Gehlsheimer Straße musste aufgrund der Grundstückssituation (Bebauungsplan Nr. 15.WA.103 "Obstwiese Gehlsheimer Straße"), dem dort direkt angrenzenden Spiel-/Bolzplatz und der Eröffnung eines weiteren Knotenpunktes an der viel befahrenen Gehlsheimer Straße bereits im Abwägungsprozess zum Entwurf verworfen werden. Ein Teil der dann betreffenden Flächen sind im Bebauungsplan mit Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen belegt.</p> <p>Die Lage auf dem Vorfluter mit seinem Gewässerrandstreifen, der bei Havarien jederzeit sofort zugänglich sein muss, verkompliziert die Situation noch.</p> <p>Die Geringfügigkeit der durch die zusätzlichen Kfz erzeugten Immissionen erfordern keine weiteren Reduzierungen der Verkehrsbelastungen.</p> <p>Insgesamt entsteht an der Drostenstraße mit ihrer Breite der Fahrbahn von etwa 7,80 m somit eine ähnliche Situation wie die Einmündung zum Hummelbrink. Die Drostenstraße weist einen ausreichenden Querschnitt für die Anforderungen aus dem vorhandenen und hinzutretenden Verkehr auf. Eine entsprechende Berechnung zeigt, dass der Knotenpunkt Drostenstraße/ Planstraße A deutliche verkehrliche Reserven aufweist (gemäß RAS 06 sind in Wohnstraßen bis 400 Kfz/Stunde möglich, derzeit ca. 70 Kfz/h nach Zählung des Fachamtes). Somit ist die Drostenstraße zur Anbindung des Plangebietes geeignet.</p> <p>Die Gehlsheimer Straße ist eine der HAUPTerschließungsstraßen von Gehlsdorf mit deutlich höherer Kfz-Verkehrsbelastung als in der Drostenstraße. Sie wird außerdem von den Bussen der RSAG befahren. Eine weitere Anbindung an die Gehlsheimer Straße würde zusätzliche Konfliktpunkte schaffen.</p> <p>Dort verkehrliche Vorteile zu sehen, ist nicht erkennbar und würde die dortige Verkehrssituation allein durch eine weitere Einmündung erschweren.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 10	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 01.02.2018	Posteingang am 02.02.2018	Lfd. Seite 85
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
		<p>Im Übrigen erfolgte die Berechnung der Straßenverkehrsgeräuschemissionen nach den Berechnungsvorschriften der RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen).</p> <p>Bei Steigungen ab 5 % sind durch einen in Abhängigkeit von der Steigung zu ermittelnden Zuschlag zu berücksichtigen. Ob die Planstraße A überhaupt derartige Steigungen aufweisen wird, kann erst bei Vorliegen der Erschließungsplanung festgestellt werden. Allerdings ist aufgrund der geringen Länge des hiervon möglicherweise betroffenen Straßenabschnitts sowie der im Verhältnis zur Drostestraße geringen Kfz-Zahlen auf der Planstraße A auch unter Ansatz eines entsprechenden Zuschlags nicht von einer relevanten Erhöhung der durch den Straßenverkehr verursachten Beurteilungspegel auszugehen.</p> <p>In Zusammenfassung ist somit festzustellen, dass die vorhandene Reserve des Knotenpunktes Drostestraße/ Planstraße A, die Grundstücks- und Ausgleichssituation im benachbarten Bebauungsplan Nr. 15.WA.103, die Schaffung eines zusätzlichen Konfliktbereichs in der Gehlsheimer Straße und die Versiegelung des Vorfluters in absolut keinem Verhältnis zu den geringfügigen Immissionen durch die zusätzlichen Kfz stehen. Um diese gering zu halten, erfolgte neben der Beachtung weiterer Belange, z. B. Bodenschutz und Ausführbarkeit des Bebauungsplans, die Ausweisung des Geltungsbereiches mit einer geringen Größe und die Festsetzungen mit ihren Einschränkungen in Orientierung zum Bestand.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 10	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 01.02.2018	Posteingang am 02.02.2018	Lfd. Seite 86
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>5. Zuletzt möchte ich darauf hinweisen, dass mir Anwohner der Gehlsheimer Straße per Bilddokumentation glaubhaft darstellen konnten, dass sich die hydrografische Situation bereits durch die schon erfolgten Aufschüttungen in dem Wohngebiet dramatisch verändert haben. So ist der Garten der Hausnummer 3 regelmäßig überflutet. Auf dem Baugebiet hatte sich zwischenzeitlich eine Art „Geysir“ gebildet (Maße: ca. 1,5m im Durchmesser und eine Wasserhöhe über dem Boden von 40cm), der durch eine Verrohrung „behoben“ wurde. Ich verzichte auf eine detaillierte Darstellung, da Sie sicherlich auch von diesen Anwohnern bereits Material erhalten haben. Ich weise darauf hin, dass das ganze Gebiet ehemals ein See gewesen sein soll. Ich bitte daher um eine Ergänzung des hydrografischen Gutachtens. Begründung: Das Gutachten bezieht sich nur auf das neue Baugebiet und schließt die umliegende Umgebung unzulässiger Weise nicht mit ein. Dies ist aber für eine ausgewogene Betrachtung unerlässlich.</p> <p>Ich danke Ihnen für die konstruktive Betrachtung dieser Einlassungen und sehe einem Antwortschreiben dankend entgegen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p>Die schwierige Niederschlagswassersituation im Bereich des Bebauungsplangebiets ist allgemein bekannt. Aufgrund dessen wurde ein hydrologisches Gutachten erstellt. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Es ist also derjenige für den Umgang mit Niederschlagswasser zuständig, bei dem es anfällt. Wenn das Niederschlagswasser bislang auf das Gelände der ehemaligen Gärtnerei abfloss, war das ein glücklicher Umstand, auf dessen Fortbestand allerdings kein Anspruch besteht.</p> <p>Gemäß dem hydrologischen Gutachten wird jede Vorsorge getroffen, dass auf dem Gebiet des Bebauungsplans anfallende Niederschlagswasser abzuleiten. Die notwendigen Festsetzungen dazu wurden getroffen. Eine Veranlassung die angrenzenden Gebiete in ein hydrologisches Gutachten für den Bebauungsplan mit einzubeziehen, kann nicht erkannt werden. Für den dortigen Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser sind die jeweiligen Eigentümer zuständig.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Ö 11	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 01.02.2018	Posteingang am 02.02.2018	Lfd. Seite 87
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Hanse-und Universitätsstadt Rostock, 01.02.2018</p> <p>Rostock</p> <p>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p> <p>Neuer Markt 3</p> <p>18055 Rostock</p> <p>Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 15 WA.70 "Eulenflucht"</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>als Eigentümer und Nutzer des aus den Flurstücken und bestehenden Grundstückes Gehlsheimer Str. erfolgt durch uns ein Einspruch gegen die vorliegende Fassung des Bebauungsplanes 15 .WA.70 und den derzeitigen Zustand des vorgesehenen Baufeldes. Hierbei bedarf es einiger Vorbemerkungen, teilweise unabhängig von dem uns jetzt vorliegenden Planentwurf, andererseits damit in Zusammenhang zu sehen wegen daraus erwachsender Fragestellungen und Problematiken.</p>		<p>Die Abgabe eines Einspruchs gegen den Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Einsprüche gegen den derzeitigen Zustand des Gebiets entwickeln offensichtlich keinen Bezug zur vorliegenden Planung.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 11	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 01.02.2018	Posteingang am 02.02.2018	Lfd. Seite 88
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Die ursprüngliche territoriale Situation der ehemaligen Gärtnerei Aderhold (zuletzt GPG Rostock) ist uns als Anlieger bekannt. Es gab früher niemals eine Beeinträchtigung durch Nässeeinwirkung von den benachbarten gärtnerisch genutzten Flächen, auch nicht nach deren Brachlegung.</p> <p>Eine Veränderung ist seit 2016 eingetreten, nachdem im Jahre 2000 besonders in den grenznahen Bereichen Abraumboden aufgekippt wurde. Die erst 2016 erfolgte Bodenverteilung bewirkte auch in diesem Gebiet eine Bodenniveauerhöhung und -verdichtung. Dadurch wurde ein am Rande des Geländes verlaufender alter Entwässerungsgraben zerstört. Außerdem entstand durch Oberflächenveränderung (ungeeignetes Material mit hohen Lehmantteilen) eine zusätzliche Störung der Versickerung, die auch an anderen Stellen des geplanten Baufeldes zu erkennen ist.</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass es früher keine Beeinträchtigungen durch Nässewirkungen der benachbarten Flächen gab.</p> <p>Die Veränderung wird zur Kenntnis genommen. Die Aufschüttung von Teilen des Gebiets der ehemaligen Gärtnerei mit Bodenaushub ist bekannt. Ein am Rande des Gebiets verlaufender Entwässerungsgraben ist nicht bekannt. Die Vermessungsunterlagen aus der Planung von 1996 lassen ihn nicht erkennen. Bekannt ist der Graben 13/1.</p> <p>Ein Bezug der vorgenommenen Aufschüttungen und deren anschließender Planung zur vorliegenden Bebauungsplanung ist nicht erkennbar.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 11	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 01.02.2018	Posteingang am 02.02.2018	Lfd. Seite 89
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Dadurch ist es schon jetzt zur eine Anhebung des Grundwasserspiegels gekommen, was bei uns zu Vegetationsveränderungen (u.a. Absterben von Obstbäumen) geführt hat. Die oberhalb des geplanten Baugebietes existierende ortstypische Bausubstanz an der Gehlsheimer Straße wird dadurch ebenfalls vermehrt belastet.</p> <p>Somit ergibt sich für uns die Schlußfolgerung, dass es einer sorgfältigen hydrologischen Analyse hinsichtlich einer möglichen Beeinflußung der betroffenen Nachbargrundstücke bedarf!</p> <p>Bei dem Bau Feld für den Plan Nr. 15.WA.70 handelt es sich ohne Zweifel um eine problematische Randlage, die neben den bebauten Grundstücken an der Gehlsheimer und Drostenstraße durch natürliche Grenzen wie des Grabens 13.1 und des wertvollen westlich angrenzenden Feuchtbiosphäreninselartig eingeschlossen ist. Daraus eine für Gehlsdorf untypische Intensivbebauung entsprechend den angegebenen Werten mit GRZ 0,4/III zu entwickeln, wird durch uns nicht verstanden und kann nur unseren Widerspruch finden!</p>		<p>Der Bebauungsplan löst die in seinem Geltungsbereich entstehenden hydrologischen Probleme, ohne Niederschlagswasser auf benachbarte Grundstücke abzuleiten. Eine Beeinflussung von Nachbargrundstücken kann ausgeschlossen werden</p> <p>Daher wird keine Veranlassung gesehen in diesem Zusammenhang die dortige hydrologische Situation zu untersuchen. Der Umgang mit dem dort anfallenden Niederschlagswasser ist selbst zu regeln.</p> <p>Gerade die geschilderte Lage und die aus der vorhandenen Umgebung abgeleiteten Kriterien gaben Anlass zu den getroffenen Festsetzungen.</p> <p>Allgemein ist darzulegen, dass der Bebauungsplan ein eigenständiges Planinstrument ist und seine Bebaubarkeit selbst regelt. Es gibt grundsätzlich keine gesetzliche Notwendigkeit, sich mit den Festsetzungen an eine umgebende Bebauung anzupassen. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat sich jedoch in diesem Fall entschieden, sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung zu orientieren.</p> <p>Mit dem getroffenen Festsetzungsrahmen bewegt sich der vorliegende Bebauungsplan in dem durch den Bestand vorgegebenen Rahmen, der nachweislich die Gebäudeausdehnung, die Zahl der Vollgeschosse und teilweise auch die Grundflächenzahl (bei entsprechender Anwendung der BauNVO) erreicht, auch wenn dies gesetzlich nicht gefordert ist, da jeder Bebauungsplan seine eigene Bebauung durch seine Festsetzungen festlegt.</p> <p>Bei der Zahl von 3 Vollgeschossen, einer durchweg einreihigen Bebauung in einem Abstand von weitgehend 50 - 80 m zur Bestandsbebauung, einer Gebäudehöhe mit Dachaufbau von 13 m und von Gebäudelängen weitgehend bis 20 m (zuzüglich Abstandflächen) eine Intensivbebauung zu verstehen, ist nicht nachvollziehbar.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 11	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 01.02.2018	Posteingang am 02.02.2018	Lfd. Seite 90
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Ein Vergleich mit dem nicht realisierbaren Altprojekt von 1996 ergibt jetzt Veränderungen, die aus wohnungspolitischen Wunschvorstellungen und leider auch kommunalpolitischen Versäumnissen hinsichtlich geeigneter Flächengewinnung abgeleitet werden können. Das betrifft ebenso die angegebene Bauhöhe von 13 Meter über Oberkante des Fertigfußbodens, was völlig die tatsächliche Bauhöhe verschleiert. Das hat mit der ursprünglichen Planung von 1996 nichts mehr gemein! Diese hatte in der Art der Bebauung, Nutzung des Baugeländes und dessen Umfeld eine wesentlich geeigneter Anpassung. Eine Realisierung ist seinerzeit auch nicht an den Anliegern gescheitert! Es wurde vielmehr planerisch ohne deren Kenntnis über Grenzen und Absichten der Anlieger vorgegangen. Jetzt findet sich in anderer Form eine ebenso merkwürdige Verfahrensweise, die einseitig in der geplanten Ausführung möglichen Interessenlagen des neuen Grundstückseigentümers entsprechen dürfte.</p>		<p>Die Planung aus dem Jahre 1996 zielte auf die Errichtung von Einfamilienhäusern. Dabei nahm der Geltungsbereich eine größere Fläche in Anspruch. Zudem erfolgte keine Reduzierung der Gebäudelängen auf 20 m, so dass damals auch bis zu 50 m lange Gebäude zulässig waren.</p> <p>Die Planung auf dem Gebiet nun wieder aufzugreifen und damit einen Beitrag zur Bewältigung der problematischen Wohnraumsituation zu leisten, kann schwerlich als kommunalpolitisches Versagen bezeichnet werden.</p> <p>Die vorliegende Planung passt sich den aktuellen Anforderungen an. Zielt doch auch gerade die aktuelle Planungsrechtslage auf die absolute Beförderung der Innenentwicklung zugunsten einer Außenentwicklung.</p> <p>Dabei bleibt festzustellen, dass beide Planungen gemäß den gesetzlichen Vorgaben veröffentlicht wurden und der Öffentlichkeit zugänglich waren. Die Grundzüge der nun vorliegenden Planung wurden ohne jede Kenntnis und naturgemäß ohne jeden Einfluss des nun in der Öffentlichkeit diskutierten neuen Grundstückseigentümers festgelegt.</p>		



	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 11	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 01.02.2018	Posteingang am 02.02.2018	Lfd. Seite 91
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Es sollte aber gegenüber den Vorstellungen des Eigentümers und Investors auch weiterhin der Spezifik des Stadtteiles Gehlsdorf und seiner Straßen mit der dort dominierenden Baucharakteristik Rechnung getragen werden.</p> <p>Die gegenüber dem locker bebauten Umfeld in Höhe und Bebauungsdichte mit GRZ 04/III vorgesehene Bebauungsform ist für Gehlsdorf und das engere angrenzende Umfeld untypisch und besonders an diesem - wie bereits dargestellt - in mehrfacher Beziehung problematischen Baufeld zu hinterfragen.</p>		<p>Allgemein ist darzulegen, dass der Bebauungsplan ein eigenständiges Planinstrument ist und seine Bebaubarkeit selbst regelt. Es gibt grundsätzlich keine gesetzliche Notwendigkeit, sich mit den Festsetzungen an eine umgebende Bebauung anzupassen. Die Hanse- und Universitätsstadt hat sich jedoch in diesem Fall entschieden, sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung zu orientieren. Mit dem getroffenen Festsetzungsrahmen bewegt sich der vorliegende Bebauungsplan in dem durch den Bestand vorgegebenen Rahmen, der nachweislich die Gebäudeausdehnung, die Zahl der Vollgeschosse und teilweise auch die Grundflächenzahl (bei entsprechender Anwendung der BauNVO) erreicht, auch wenn dies gesetzlich nicht gefordert ist, da jeder Bebauungsplan seine eigene Bebauung durch seine Festsetzungen festlegt. Mit diesem Festsetzungsrahmen ist nach Auffassung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock eine qualitativ hochwertige Stadtgestaltung ausreichend gesichert.</p> <p>Aufgrund der inselartigen Lage und der am Bestand orientierten Bebauungsmöglichkeit ist eine negative städtebauliche Wirkung auch in Bezug auf die benachbarte Bebauungsstruktur in der Gehlsheimer Straße und Drostestraße ausgeschlossen.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 11	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 01.02.2018	Posteingang am 02.02.2018	Lfd. Seite 92
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Mit der geplanten Verkehrserschließung ergeben sich weitere Zweifel! Die im Planungsentwurf dargestellte Planstr. A soll an der Verbindung mit der Drostenstraße den gesamten zu - und abfließenden Verkehr aufnehmen. Hier käme es logischerweise zu zeitlich vorprogrammierten starken Verdichtungen. Das führte zu absehbar katastrophalen Zuständen hinsichtlich Verkehrsfluß in der Drostenstraße und deren Einmündung in die Gehlsheimer Straße, Stau besonders bei der Ausfahrt aus dem Wohngebiet mit starker Beeinträchtigung aller Anlieger in der Drostenstraße durch Emissionsüberschreitungen (Abgase und Schall).</p>		<p>Durch das Bebauungsplangebiet können ca. 40-50 Kfz zur Spitzenstunde (am höchsten belastete Stunde des Tages) erzeugt werden. Das entspricht weniger als 1 Fahrzeug pro Minute. Zu den restlichen Tageszeiten werden weniger Fahrzeuge unterwegs sein.</p> <p>Im Rahmen einer Verkehrszählung des Amtes für Verkehrsanlagen wurden für die Drostenstraße ca. 70 Kfz/Spitzenstunde ermittelt. Somit sind verkehrliche Reserven vorhanden (gemäß RSt 06 sind in Wohnstraßen bis 400 Kfz/Stunde möglich).</p> <p>Im Einmündungsbereich zur Gehlsheimer Straße ist eine Fahrbahnbreite von ca. 6,75 m vorhanden, die das Ein- und Ausbiegen bequem ermöglicht. In nordwestlicher Richtung wird die Fahrbahn breiter und weist im Bereich der geplanten Anbindung eine Breite von ca. 7,80 m auf. Trotz Einschränkung von ca. 2,00 m durch einseitiges Parken (auf der Nordostseite Parkverbot) steht eine ausreichende Fahrbahnbreite zur Verfügung.</p> <p>Im Zuge der Bebauungsplan-Bearbeitung wurde vom zuständigen Fachamt die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Gehlsheimer Straße/Drostenstraße nach dem HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) geprüft. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen ergaben für die Ausfahrt aus der Drostenstraße eine mittlere Wartezeit von <10 s, was der besten Verkehrsqualitätsstufe QSV A entspricht. Somit sind Staus auch aufgrund der insgesamt geringen Verkehrsbelegung nicht begründbar.</p> <p>Somit ist die Drostenstraße zur Anbindung des Plangebietes geeignet.</p> <p>Es sind nach den Angaben der schalltechnischen Untersuchung keine unzumutbaren Belastungen aus dem geringfügig hinzutretenden Verkehr zu erwarten.</p> <p>Hinsichtlich der Abgasbelastung ist auszusagen, dass lediglich wohngebietstypische Verkehrsmengen ausgelöst werden, die sich in den allgemeinen Verkehrsfluß der öffentlichen Verkehrswege einordnen und dort nur einen untergeordneten Anteil bilden. Die Zunahme an Abgasemissionen ist damit innerhalb des Plangebiets ebenfalls als gebietstypisch festzustellen.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 11	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 01.02.2018	Posteingang am 02.02.2018	Lfd. Seite 93
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Bei einer Realisierung des Bauvorhabens muß die ursprüngliche Variante mit einer Ausfahrt über den alten Gärtnerreizuweg von der Gehlsheimer Str. wieder aufgegriffen werden. Daraus würde sich dann zwangsweise ein sinnvolles Einbahnstraßensystem für die Planstraße A ergeben! Das in dem jetzigen Planentwurfskonzept erkennbare Nadelöhr erscheint auch hinsichtlich rettungsdienstlicher Aspekte (Feuerwehr und Krankenfahrzeuge) überhaupt nicht akzeptabel!</p>		<p>Der Anregung kann aufgrund der Grundstückssituation (Bebauungsplan Nr. 15.WA.103 "Obstwiese Gehlsheimer Straße"), dem dort direkt angrenzenden Spiel-/Bolzplatz und der Eröffnung eines weiteren Knotenpunktes an der viel befahrenden Gehlsheimer Straße nicht gefolgt werden. Ein Teil der dann betreffenden Flächen sind im o. g. Bebauungsplan mit Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen belegt.</p> <p>Die Lage auf dem Vorfluter mit seinem Gewässerrandstreifen, der jederzeit sofort bei Havarien zugänglich sein muss, verkompliziert die Situation noch.</p> <p>Die Gehlsheimer Straße ist eine der Hapterschließungsstraßen von Gehlsdorf mit deutlich höherer Kfz-Verkehrsbelastung als in der Drostenstraße. Sie wird außerdem von den Bussen der RSAG befahren. Eine weitere Anbindung an die Gehlsheimer Straße würde zusätzliche Konfliktpunkte schaffen.</p> <p>Die Einmündung der Drostenstraße in die Gehlsheimer Straße ist also nicht vergleichbar mit einer neuen Einmündung im Bereich Gehlsheimer Straße, da die Drostenstraße bereits vorhanden ist, die neue Einmündung, jedoch zusätzlich entstehen würde.</p> <p>Bei dem Ausbauzustand und der Ausbaubreite im Bereich zwischen der Gehlsheimer Straße und der Einmündung der Planstraße A, und dem geringen Anliegerverkehr kann somit auch nicht von der Entstehung einer rettungsdienstlichen Notsituation ausgegangen werden.</p> <p>In Zusammenfassung ist somit festzustellen, dass die vorhandene Reserve des Knotenpunktes Drostenstraße/ Planstraße A, die Grundstücks- und Ausgleichssituation im benachbarten Bebauungsplan Nr. 15.WA.103, die Schaffung eines zusätzlichen Konfliktbereichs in der Gehlsheimer Straße und die Versiegelung des Vorfluters in absolut keinem Verhältnis zu den geringfügigen Immissionen durch die zusätzlichen Kfz stehen. Um diese gering zu halten, erfolgte neben der Beachtung weiterer Belange, z. B. Bodenschutz und Ausführbarkeit des Bebauungsplans, die Ausweisung des Geltungsbereiches mit einer geringen Größe und die Festsetzungen mit ihren Einschränkungen in Orientierung zum Bestand.</p> <p>Im Übrigen hatte die ursprüngliche Planfassung aus den 90iger Jahren ebenfalls keine 2. Ausfahrt.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 11	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 01.02.2018	Posteingang am 02.02.2018	Lfd. Seite 94
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Der ausführlichen Darstellung der Oberflächenentwässerung müssen die nachfolgenden Sachverhalte hinzugefügt werden. Die Gehlsheimer Straße verfügt in Höhe der Häuser 1 und 2 über vom Straßenverlauf abgesetzte Oberflächenwasser-Einläufe, die dem besonders bei Starkregen das dem Gefälle der Straße folgende Niederschlagswasser aufnehmen sollen. Diese Einläufe wurden nach der seinerzeitigen Straßensanierung wegen des bei Starkregen eintretenden Wasseranfalles mit Überschwemmung der genannten Grundstücke im straßennahen Gebiet auf Initiative der Anlieger erstellt.</p> <p>Die Abführung des Niederschlagswassers von der Gehlsheimer Str. erfolgt wie die geplante Entwässerung des Bau-Planungsgebietes über den auch im Umfeld feuchtmärdigen Graben 13.1. Zu einer eventuellen negativen Beeinflussung des schon problematischen Regenwasserabflusses aus der Gehlsheimer Straße wird in dem Bau-Planungsskizzenentwurf keine Stellung genommen, was unseres Erachtens jedoch absolut notwendig ist. Aus einer Kanal-Mehrbelastung und evtl. Strömungsproblemen bei Zufluß in Kanal 13.1 aus verschiedenen Richtungen muß sichergestellt sein, dass die derzeitige Verkehrslebensader Gehlsdorfs, die Gehlsheimer Straße, keinem Überschwemmungsrisiko ausgesetzt wird.</p>		<p>Die geschilderten Oberflächenwassereinläufe zeigen das Bemühen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, die Niederschlagswasserableitung in ihrem Vermögen leistungsfähig zu gestalten.</p> <p>Die dortige Situation lässt aber auch auf eine besondere Anfälligkeit der genannten Grundstücke hinsichtlich anfallenden Niederschlagswassers schließen. Ein Bezug zum vorliegenden Bebauungsplan ist nicht erkennbar.</p> <p>Die weiträumige (ca. 80 ha) IST-Situation der Einzugsgebiete wurde im hydrologischen Gutachten von biota erfasst. Hierbei wurden für jedes Teileinzugsgebiet die entsprechenden Versiegelungsgrade ermittelt und den Berechnungen zugrunde gelegt. Die Abflussgrößen aus versiegelten Flächen sind in den Berechnungen somit entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Graben 13/1 sind die Zustimmung des Wasser- und Bodenverbandes "Untere Warnow-Küste" und der unteren Wasserbehörde der Hanse- und Universitätsstadt Rostock notwendig. Ohne deren Einleitgenehmigung kann dies nicht erfolgen.</p> <p>Daher wurden auch die entsprechenden Flächen für eine Retention des anfallenden Niederschlagswassers in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Bei diesen Entscheidungen ist neben der ausreichenden Leistungsfähigkeit des Grabens auch der Schutz aller öffentlichen Straßen vor Überflutung sicherzustellen.</p> <p>Gemäß dem hydrologischen Gutachten wird jede Vorsorge getroffen, dass auf dem Gebiet des Bebauungsplans anfallende Niederschlagswasser geordnet abzuleiten. Die notwendigen Festsetzungen dazu wurden getroffen.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der umliegenden Grundstücke in Bezug auf das anfallende Niederschlagswasser erfolgt somit aufgrund der Maßnahmen, die im Plangebiet auszuführen sind, nicht.</p> <p>Bei aller Komplexität des Belangs der Niederschlagswasserableitung ist festzustellen, dass zwischen anfallendem Regenwasser innerhalb der Bemessungsansätze (Siedlungsentwässerung) und wild abfließendem Wasser zu unterscheiden ist. Auswirkungen von wild abfließendem Wasser sollen durch den Notwasserweg Straße gemildert werden. Auf diese Milderung besteht jedoch kein rechtlicher Anspruch.</p>		



	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 11	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 01.02.2018	Posteingang am 02.02.2018	Lfd. Seite 95
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Vorliegende Vermessungen und Gutachten verschiedener Fachgebiete, die nicht alle der aktuellen Situation entsprechen, bedürfen noch einmal kritischer Betrachtung und eventueller Aktualisierung und Erweiterung. Hiermit verbindet sich auch der Hinweis, das auf dem gesamten Einzugsgebiet als Spätkriegsfolge durch seinerzeitigen örtlichen Bombeneinschlag im Gebiet der alten Gärtnerei Glasbruch vorhanden ist. Die bereits an anderen Stellen unseres Einspruchs dargelegte Problematik erfolgter Bodenaufkippung und Bodenverschiebung bedarf der Untersuchung hinsichtlich tragfähiger unterer Bodenlagen, ihrer hydrologischen Beeinflußung und ihrer evtl. Kontamination.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p>Die nebenstehende Infragestellung der Aktualität der Vermessung und weiterer Fachgutachten kann nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Für den Bereich des Bebauungsplangebiets liegen hinsichtlich der Baugrundverhältnisse und möglicher Belastungen des Untergrundes Informationen vor. Es existiert ein aktuelles Baugrundgutachten aus 2017. Glasbruch und Folgen nach Bombeneinschlag stellen kein bodenschutzrechtliches Problem dar. Die im Bereich der ehemaligen Gärtnerei vorgekommenen Bombenabwürfe sind dokumentiert und hier bekannt. Bezüglich Kampfmittel erfolgte wie üblich ein Hinweis im Bebauungsplan.</p> <p>Auswirkungen auf die vorliegende Planung sind nicht erkennbar.</p> <p>Zur Lösung aller mit dem Bebauungsplan aufgeworfenen Problemstellungen sind die Unterlagen vollkommen ausreichend.</p> <p>Nicht mit der vorliegenden Planung im Zusammenhang stehende Probleme bedürfen keiner Untersuchung über Fachgutachten.</p> <p>Generell ist hinzuzufügen, dass vor Beginn jeglicher Bauarbeiten es die Pflicht des zukünftigen Bauherrn ist, die wichtigen und aktuellen Informationen für sein Bauvorhaben zu beschaffen.</p>		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Ö 12	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 25.01.2018	Posteingang am 25.01.2018	Lfd. Seite 96
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Ortsbeirat Gehlsdorf/Nordost 25.01.2018</p> <p>über Ortsamt Ost Sachb.: Frau Sydow/-5203</p> <p>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p> <p>Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet „Eulenflucht Stellungnahme des Ortsbeirates Gehlsdorf/Nordost im Rahmen der Auslegung Beschluss auf der OBR-Sitzung am 23.01.2018</p> <p>Der Ortsbeirat fordert eine komplexe Überprüfung der gesamten Oberflächen- und Grundwasserentwässerung im Bereich des gesamten B-Plan-Gebietes einschließlich der bereits bestehenden Grundstücke/Bebauungen in der Gehlsheimer Str. und Drostenstr. bis hin zum Am Wiesenhang.</p> <p>Diese Nachbargrundstücke wurden auch höhenmäßig nicht erfasst.</p> <p>Es gibt jetzt schon massive Probleme und Beschwerden bedingt durch die hohen Grundwasserstände und die Probleme bei der Regenwasserableitung/ Regenwasserversickerung.</p> <p> Kurt Massenthe Vorsitzender</p> <p><i>1 Anlage: Schreiben der Anwohner vom 25.1.2018</i></p>		<p>Die schwierige Niederschlagswassersituation im Bereich des Bebauungsplangebiets ist allgemein bekannt.</p> <p>Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.</p> <p>Es ist also derjenige für den Umgang mit Niederschlagswasser zuständig, bei dem es anfällt.</p> <p>Wenn das Niederschlagswasser der benachbarten Grundstücke bislang auf das Gelände der ehemaligen Gärtnerei abfloss, war das ein glücklicher Umstand, auf dessen Fortbestand allerdings kein Anspruch besteht.</p> <p>Aufgrund der Kenntnis der hydrologischen Situation wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt. Gemäß diesem Gutachten wird jede Vorsorge getroffen, dass auf dem Gebiet des Bebauungsplans anfallende Niederschlagswasser geordnet abzuleiten. Die notwendigen Festsetzungen dazu wurden getroffen.</p> <p>Eine Veranlassung die angrenzenden Gebiete in ein hydrologisches Gutachten für den Bebauungsplan mit einzubeziehen, kann nicht erkannt werden.</p> <p>Für den dortigen Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser sind die jeweiligen Eigentümer zuständig. Eine Beeinträchtigung der umliegenden Grundstücke in Bezug auf das anfallende Niederschlagswasser erfolgt somit aufgrund der Maßnahmen, die im Plangebiet auszuführen sind, nicht.</p> <p>Wenn die Umsetzung des Bebauungsplans mit der gesicherten Entwässerung für seinen Geltungsbereich nicht erfolgt, verbleibt es bei der bestehenden Situation.</p> <p>Bei aller Komplexität des Belangs der Niederschlagswasserableitung ist festzustellen, dass zwischen anfallendem Regenwasser innerhalb der Bemessungsansätze (Siedlungsentwässerung) und wild abfließendem Wasser zu unterscheiden ist. Auswirkungen von wild abfließendem Wasser sollen durch den Notwasserweg Straße gemildert werden. Auf diese Milderung besteht jedoch kein rechtlicher Anspruch.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Ö 13	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 25.01.2018	Posteingang am 25.01.2018	Lfd. Seite 97
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Ortsbeirat Gehlsdorf</p> <p>Herrn Massenthe / Herrn Kühner</p> <p>Z. Hd. Herrn Westphal</p> <p style="text-align: right;">Rostock, 25.1.2018</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit möchten wir Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr.15 WA 70 „Eulenflucht“ erheben.</p> <p>Wir sind direkte Nachbarn des geplanten Bebauungsgebietes.</p> <p>Die als Planungsgrundlage dienende Vermessung des Ingenieurbüros Lorenz (Vermessung- und Katasterwesen) vom 29.11. 2016 berücksichtigt in keiner Weise das Höhenniveau unserer Grundstücke.</p> <p>Bei dem erwähnten Bezug auf die in den 1990er Jahren begonnene Planung befand sich das Planungsgebiet noch auf dem gleichen Höhenniveau wie unsere Grundstücke.</p> <p>Zu dieser Zeit befand sich auch, entgegen der Ausführungen des hydrologischen Gutachtens, eine intakte Entwässerung auf dem Gelände der Gärtnerei.</p> <p>Dabei verlief z.B. eine Drainage direkt an den Grundstücksgrenzen Gehlsheimer Straße 1-3.</p>		<p>Da es keine planerischen Auswirkungen vom Bebauungsplan auf die Höhenlage der benachbarten Grundstücke gibt, war eine aktuelle Höhenmessung auf diesen bislang nicht notwendig. Unabhängig davon erfolgte am 12.04.2018 eine entsprechende Nachvermessung.</p> <p>Da jeder Eigentümer nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz für den Umgang mit dem bei ihm anfallenden Niederschlagswasser selbst zuständig ist und vom Bebauungsplan das Niederschlagswasser vollständig abzuleiten ist (dies wird durch die festgelegten Maßnahmen im Bebauungsplan erreicht), bestehen keine diesbezüglichen Probleme. Ein Überleiten von Niederschlagswasser auf angrenzende Grundstücke ist nicht zulässig.</p> <p>Es ist nicht Aufgabe des hydrologischen Gutachtens, die historische Entwicklung des Gebiets zu untersuchen, sondern die derzeitige Situation auf den Umgang mit Niederschlagswasser innerhalb des Bebauungsplangebiets und bei Bedarf erforderliche Maßnahmen zu formulieren.</p> <p>Das ursprüngliche Vorhandensein einer intakten Entwässerung auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Bezug zum nun vorliegenden Bebauungsplan ist nicht erkennbar.</p>		


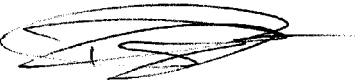
	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 13	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 25.01.2018	Posteingang am 25.01.2018	Lfd. Seite 98
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Diese Entwässerung wurde durch die massive Aufschüttung im Herbst 2000 mit Bauschutt und Bauaushub zerstört. Dadurch kam es zu einer Höhenveränderung mit Anhebung des Niveaus. Durch diese Aufschüttung fließt das Oberflächenwasser auf unsere Grundstücke.</p> <p>Der ungeordnete Bewuchs mit schnellwachsenden Bäumen und Gestrüpp entzog dem Boden noch Wasser, das war aber nach der Rodung des Baumbestandes im Februar 2016 nicht mehr gegeben. Letztendlich wurde das Gelände mit einer Lehmaufschüttung planiert und verdichtet. Infolge des stehenden Oberflächenwassers und des erhöhten Grundwasserspiegels ist es zu massiven Schäden an der Grundstücksgrenzmauer Gehlsheimer Str.3 und Fundamentschäden am Haus Gehlsheimer Str.2A gekommen und mehrere alte Obstbäume sind eingegangen. Im jetzigen B-Plan Nr.15. WA.70 ist eine weitere Aufschüttung des Bebauungsgeländes vorgesehen, was dann noch zu einer weiteren Verschlechterung der Situation führt.</p> <p>Das dem B- Plan zu Grunde liegende hydrologische Gutachten der WASTRA- PLAN ING. GmbH, das eine sehr komplizierte Wassersituation beschreibt, beruht auf dem Lage- und Höhenplan des Ingenieurbüros Lorenz Rostock vom November 2016.</p> <p>Nach Aussage von Herrn Flocke, WASTRA-PLAN, wurden beim hydrologischen Gutachten des B- Plans Nr.15.WA.70 die angrenzenden Grundstücke der Gehlsheimer Str. nicht berücksichtigt. Nur eine Wiederherstellung der Entwässerung des Gebietes mit entsprechenden Maßnahmen und eine Rekultivierung des kontaminierten Bodens (Glasscherben von den alten Gewächshäusern, Bauschutt) und keine Geländeanhebung könnte Grundlage für eine eventuelle Bebauung sein. Dabei darf es auch nicht durch eine zu hohe Bebauung zur Wasserverdrängung in unsere Richtung kommen.</p>		<p>Die Darstellungen zu den Aufschüttungen des Geländes der ehemaligen Gärtnerei mit Baustellenaushub -von Bauschutt ist hier nichts bekannt- werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Überprüfen von Veränderungen des Grundwasserstandes ist zum jetzigen Zeitpunkt schwerlich möglich. Ein Bezug zum nun vorliegenden Bebauungsplan ist hier aber nicht erkennbar. Auch die Planierung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auch das Absterben alter Obstbäume entwickelt keinen erkennbaren Bezug zur vorliegenden Planung. Woraus ein weiteres Aufschütten des Geländes der ehemaligen Gärtnerei geschlossen wird, ist unerklärlich. Aus den Unterlagen des Bebauungsplanentwurfs ist dies nicht zu entnehmen.</p> <p>Das hydrologische Gutachten und die zugrunde liegende Vermessung, einschließlich der Nachmessung vom April 2018, geben aufgabengemäß die derzeitige Situation im Bebauungsplangebiet wieder. Das Gutachten nennt die erforderlichen Maßnahmen, die über den Bebauungsplan erreicht werden.</p> <p>Naturgemäß wurde die hydrologische Situation der angrenzenden Grundstücke bei der Vorbereitung des Bebauungsplans nicht untersucht. Für den Umgang mit dem dort anfallenden Niederschlagswasser sind die dortigen Eigentümer zuständig. Da vom Bebauungsplangebiet kein Niederschlagswasser auf diese angrenzenden Grundstücke übertreten darf, ist deren Beeinflussung bei Vollzug des Plans also ausgeschlossen. Dafür hat das hydrologische Gutachten gerade die Herstellung einer vollständigen Niederschlagswasserableitung aus dem Bebauungsplangebiet zum Gegenstand.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch Ö 13	Betroffene Anwohner	Schreiben vom 25.01.2018	Posteingang am 25.01.2018	Lfd. Seite 99
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Am 25.1. 18 erfolgte eine Begehung mit Herrn Kühner(Ortsbeirat) , der sich über die Mißstände informierte und unsere Einwände nachvollziehen konnte.</p> <p>Hiermit geben wir noch einmal unserem Einspruch zudem o.g. Bauvorhaben Ausdruck!</p> <p>Kenntnisnahme : Herr Massenthe Vorsitzender Ortsbeirat Rostock Gehlsdorf</p> <p> Herr Kühner Mitglied Ortsbeirat Rostock Gehlsdorf</p> <p>Zu Händen Herrn Westphal Vorsitzender Ortsamt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock</p>		<p>Der Widerspruch gegen den Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen. Es konnten allerdings keine nachvollziehbaren Gründe erkannt werden, die gegen die vorliegende Planung sprechen.</p> <p>Die Planung zielt auf die Errichtung von Wohngebäuden mit den entsprechenden Verkehrsanlagen, ist nicht mit weiteren Aufschüttungen verbunden und ist in der Lage, dass bei ihr anfallende Niederschlagswasser schadensfrei für Anlieger abzuleiten.</p>		



	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
1.	50Hertz Transmission GmbH	Schreiben vom 28.12.2017	Posteingang am 05.01.2018	Lfd. Seite 100
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>50Hertz Transmission GmbH – Heidestraße 2 – 10557 Berlin</p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Frau Fritsche Neuer Markt 13 18055 Rostock</p> <p>Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet "Eulenflucht" der Hansestadt Rostock</p> <p>Sehr geehrte Frau Fritsche,</p> <p>Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>50Hertz Transmission GmbH</p> <p><i>in. Krefschmer</i> Krefschmer</p> <p><i>i. A. Froeb</i> Froeb</p>		 <p>50Hertz Transmission GmbH TG Netzbetrieb Heidestraße 2 10557 Berlin Datum 28.12.2017 Unser Zeichen 2017-006541-01-TG Ansprechpartner/in Frau Froeb Telefon-Durchwahl 030 / 5150 - 3495 Fax-Durchwahl E-Mail leitungsakunfh@50hertz.com</p> <p>Die Mitteilung davon, dass derzeit keine Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH im Bereich des Bebauungsplans vorhanden oder geplant sind, wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Geltungsbereichs ist nicht vorgesehen.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
2.	Landesamt für innere Verwaltung Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen	Schreiben vom 03.01.2018	03.01.2018	Lfd. Seite 101
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern</p> <p>Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen</p> <p><small>Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin</small></p> <p>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung u. Wirtschaft Neuer Markt 3 DE-18055 Rostock</p> <p>bearbeitet von: Frank Tonagel Telefon: (0385) 588-56268 Fax: (0385) 588-48256255 E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de Internet: http://www.lverma-mv.de Az: 341 - TOEB201800023 Schwerin, den 03.01.2018</p> <p>Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern hier: B-Plan Nr.15 WA.70 für das Wohngebiet Eulenflucht</p> <p>Ihr Zeichen: 61.30 Fri</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 schätzen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Frank Tonagel</p>		<p>Die Mitteilung davon, dass sich im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Kataster- Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurde am vorliegenden Verfahren beteiligt. Eine entsprechende Stellungnahme ist ausgeblieben.</p>		



	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
3.	Amt für Jugend, Soziales und Asyl	Schreiben vom 04.01.2018	Posteingang am 10.01.2018	Lfd. Seite 102
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>von: 50 04.01.2018</p> <p>an: 61.30 Jarohs / 50.01</p> <p>*5072</p> <p>Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 15.W.70 „Eulenflucht [..]“ Ihr Schreiben mit Bitte um Stellungnahme vom 20.12.2017</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erhielt ich von Ihnen o.g. Bebauungsplan mit der Bitte um Stellungnahme.</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung / Bebauungsplanung prüfe ich auf Grundlage des Raumordnungsgesetzes (ROG) sowie des Baugesetzbuches (BauGB) sozialplanerische Auswirkungen aus Perspektive des Fachamtes. Direkte Berücksichtigung finden hierbei auch die „Leitlinien zur Stadtentwicklung – Rostock 2025“.</p> <p>Meine Prüfung zieht insbesondere folgende Gesichtspunkte mit ein:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung der Sozialstruktur des Stadtgebietes (und deren Einzugsbereiche) - Wertung der sozialen Infrastruktur (insbesondere in Bezug auf das Angebot an Arztpraxen, ambulanten Diensten, Pflegewohnformen, Apotheken, Kindergärten und Horteinrichtungen) - Verkehrsinfrastruktur - Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfes - Nachbarschaftsverträglichkeit / Auswirkungen auf Dritte - Abgleich von sozialen und wirtschaftlichen Belangen. <p>Folgende Punkte meiner fachlichen Wertung stelle ich heraus.</p>		<p>Die Mitteilung von den Prüfgrundlagen und -gegenständen wird zur Kenntnis genommen.</p>		



	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch 3.	Amt für Jugend, Soziales und Asyl	Schreiben vom 04.01.2018	Posteingang am 10.01.2018	Lfd. Seite 103
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Ihren Ansatz, Wohnbebauung am Standort zu gestalten, unterstütze ich. Sie notieren bereits in der Begründung des B-Plans, dass Sie neben der bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauland auch die Entwicklung eines attraktiven Wohnungsbaustandortes als notwendig erachten. Diese Einschätzung teile ich. Insbesondere Geschossbauwohnungen zur Miete für vier und mehr Personen verzeichnen eine hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Mietwohnungsbau fördert weiterhin die soziale Durchmischung im Quartier und wirkt Separierungstendenzen entgegen.</p> <p>Nicht entnehmen kann ich den entsprechenden Unterlagen, welche Anzahl an Wohneinheiten hier in etwa geplant ist. Sie verweisen in der Analyse der verkehrstechnischen Situation am Rande auf ca. 100 Wohnungen. Diese Schätzsumme nehme ich zum Anlass für meine weitere fachliche Wertung.</p> <p>Die derzeitig vorhandene soziale Infrastruktur werten Sie als ausreichend. Diese Einschätzung teile ich weitgehend. Sie verweisen auf ein Defizit an einer Jugendeinrichtung sowie einer Sozialstation, welche vermutlich das Angebot einer Begegnungsstätte für Bewohner des Stadtbereiches meint. Mit dieser Analyse stimme ich nicht überein. Eine gesonderte Jugendeinrichtung sehe ich am Standort nicht. Es bedarf jedoch frei gestaltbarer öffentlicher Räume im Quartier, welche Jugendliche für ihre Belange und Interessen eigenständig nutzen und herrichten können. Zudem sehe ich am Standort keinen Bedarf für eine Begegnungsstätte. Anfragen von Seiten der Bürger oder Träger sozialer Leistungen liegen mir diesbezüglich nicht vor.</p> <p>Mit Berücksichtigung genannter Gesichtspunkte hege ich keine Einwände gegen die Realisierung des Bauvorhabens.</p> <div data-bbox="78 1300 436 1380">  </div> <p>Robert Pfeiffer Kommissarischer Leiter des Amtes für Jugend, Soziales und Asyl</p>		<p>Die übereinstimmende Beurteilung der Ziele des Bebauungsplans wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die genaue Anzahl der entstehenden Wohnungen hängt naturgemäß von den Zielen des zukünftigen Bauherrn ab. Im Rahmen eines Bebauungsplans ist dies auch vollkommen normal. Jedoch kann die angegebene Zahl von etwa 100 Wohnungen aufgrund der Potenzialanalyse der Baugebiete als wahrscheinlich angenommen werden.</p> <p>Der festgestellte Bedarf an frei gestaltbaren öffentlichen Räumen im Quartier, welche Jugendliche für ihre Belange und Interessen eigenständig nutzen und herrichten können, und die weiteren Hinweise werden zur Klarstellung der Begründung herangezogen.</p> <p>Das Ausbleiben von Einwänden gegen die Realisierung des Bebauungsplans wird zur Kenntnis genommen.</p>		


	<p align="center">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>													
5.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock	Schreiben vom 19.01.2018	Posteingang am 25.01.2018	Lfd. Seite 104										
STELLUNGNAHME		STELLUNGNAHME / ABWÄGUNG												
<p>Amt für Raumordnung und Landesplanung REGION ROSTOCK</p> <p><small>[Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock, Erich-Schlesinger-Str. 35, 18059 Rostock]</small></p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <p align="right">  Bearbeiter: Frau Jatzlauk Tel. 0381-331 89 450 Fax 0381-331 89 470 e-mail: poststelle@afrr.mv-regierung.de </p> <table border="0"> <tr> <td>Ihr Zeichen</td> <td>Ihr Schreiben vom</td> <td>Unser Zeichen</td> <td>Durchwahl</td> <td>Datum</td> </tr> <tr> <td>61.30/Fri</td> <td>18.12.2017</td> <td>220-506.12/15.WA.170</td> <td>89457</td> <td>19.01.2018</td> </tr> </table> <p>Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hier: Landesplanerische Stellungnahme zum Entwurf des B-Planes Nr. 15.WA.70 der Hansestadt Rostock „Eulenflucht“</p> <p>Es haben folgende Unterlagen vorgelegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Satzung/Planzeichnung M 1 : 10.000 (Entwurf, Stand September 2017) - Begründung zum B-Plan (Entwurf, Stand 29.09.2017) <p>1. Planungsinhalt</p> <p>Festsetzung von im FNP größtenteils für eine Wohnnutzung vorgesehenen Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) zum Bau von Wohnhäusern im Ortsteil Gehlsdorf und Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes(bauliche Reste einer ehemaligen Gärtnerei).</p> <p>Der Plangeltungsbereich beträgt 1,88 ha.</p>		Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum	61.30/Fri	18.12.2017	220-506.12/15.WA.170	89457	19.01.2018	<p>2. Beurteilungsgrundlagen</p> <p>Der Entwurf des B-Planes Nr. 15.WA.70 der Hansestadt Rostock für das Wohngebiet „Eulenflucht“ im Ortsteil Gehlsdorf wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms M-V (LEP M-V) vom Juni 2016 und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.</p> <p>Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock sind für den Plangeltungsbereich überwiegend Wohnbauflächen (W.15.1) und geringe Teile der von der Planung erfassten Fläche als Bestandteil der naturnahen Grünfläche (15.6) und dargestellt.</p> <hr/> <p>Die Darstellung des Planungsinhaltes und die oben genannten Beurteilungsgrundlagen werden übereinstimmend zur Kenntnis genommen.</p>		
Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum										
61.30/Fri	18.12.2017	220-506.12/15.WA.170	89457	19.01.2018										


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch 5	Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock	Schreiben vom 19.01.2018	Posteingang am 25.01.2018	Lfd. Seite 105
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>3. Ergebnis der Prüfung</p> <p>In der Hansestadt Rostock besteht gegenwärtig eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen sowohl für den Geschosswohnungsbau als auch für Einfamilienhäuser, die ohne entsprechende Neuausweisung nicht zu befriedigen ist.</p> <p>Nach Abwägung aller raumordnerischen Belange kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan Nr. 15.W.70 der Hansestadt Rostock für das Wohngebiet „Eulenflucht“ mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.</p> <p>Der Rückgriff auf im Siedlungsbestand vorhandene Flächen im Sinne einer Nachverdichtung bei gleichzeitiger Beseitigung städtebaulicher Missstände (hier: Gewerbebrache) entspricht dem Ziel der Raumordnung „Innen- vor Außenentwicklung“, Programmsatz Z 4.1 (3) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms, indem der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen eingeräumt wird. Gleichzeitig besteht Übereinstimmung mit den Leitlinien zur Siedlungsentwicklung Wohnen des Entwicklungsrahmens Stadt-Umland-Raum Rostock (Arbeitskreis „Stadt-Umland-Raum-Rostock“, November 2011), wonach vorrangig die Wohnflächenentwicklung in der Kernstadt zu sichern ist.</p> <p>Die Planung ist im Amt unter der Reg.-Nr. 2_052/17 erfasst.</p> <p> Schädle Amtsleiter</p>		<p>Die Feststellung der Vereinbarkeit des vorliegenden Bebauungsplans mit den Erfordernissen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Neben der Deckung des eigenen hohen Wohnraumbedarfs verfolgt die Hanse- und Universitätsstadt Rostock mit der vorliegenden Planung auch die Umsetzung des genannten Programmsatzes und der Leitlinien zur Siedlungsentwicklung Wohnen des Entwicklungsrahmens Stadt-Umland-Raum Rostock.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET „EULENFLUCHT“ ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
6	Amt für Schule und Sport	Schreiben vom 31.01.2018	Posteingang am 06.02.2018	Lfd. Seite 106
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>von: 40</p> <p>an: 61</p> <p>Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 – Wohngebiet „Eulenflucht“ Ihr Schreiben vom 18.12.2017</p> <p>hier: Stellungnahme des Amtes 40</p> <p>Mit Schreiben vom 18.12.2017 wurde hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet „Eulenflucht“ auf der Fläche zwischen dem Entwässerungsgraben im Nordosten, der Bebauung an der Gehlsheimer Straße im Südosten, der Bebauung an der Drostestraße im Südwesten und den nordwestlichen Grenzen des Flurstücks 185/9 bis zur Höhe der Hausnummer 17 Drostestraße (Flurstücke 199/1 und 199/2) im Nordwesten im Stadtteil Gehlsdorf 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 40 zu der benannten Fläche aus schul- und sportfachlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Schulentwicklungsplanung:</u></p> <p>Nach Prüfung ist aus schulentwicklungsplanerischer Sicht festzustellen, dass unmittelbar im Planungsgebiet „Eulenflucht“ keine Vorhaltung von zusätzlichen sozialen und kulturellen Infrastrukturflächen zur Abdeckung des Bedarfes an Schulplätzen erforderlich ist.</p> <p>Für die Potentialfläche „Eulenflucht“ stehen im Ortsteil Gehlsdorf eine kommunal getragene Grundschule, eine kommunal getragene Förderschule sowie eine Förderschule mit Grundschulteil in freier Trägerschaft mit den entsprechenden Schulsporeinrichtungen zur Verfügung.</p>		<p>2018-01-31 Sachb.: Frau Karnowsky Tel. -4023 Gz. 40.20-3</p> <p>Die aus schulentwicklungsplanerischer Sicht getroffene Feststellung, dass keine zusätzlichen sozialen und kulturellen Infrastrukturflächen zur Abdeckung des Bedarfs an Schulplätzen erforderlich ist, wird zur Kenntnis genommen.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch 6	Amt für Schule und Sport	Schreiben vom 31.01.2018	Posteingang am 06.02.2018	Lfd. Seite 107
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<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 100 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.</p> <p>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></p> <p>Angebote im vereinsgebundenen und -ungebundenen Sport sind ein wichtiger Teil der kommunalen Daseinsvorsorge. Somit bildet ein breites Sportangebot vor Ort ein entscheidendes Kriterium, das u.a. darüber entscheidet, wie attraktiv und lebenswert ein Wohnstandort für die die Bürgerinnen und Bürger ist.</p> <p>Die Belange der Sportstättenentwicklung entsprechend der 3. Fortschreibung des Sportstättenentwicklungsplanes der Hansestadt Rostock vom 08.07.2015 werden durch den Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 - Wohngebiet "Eulenflucht" nicht eingeschränkt.</p> <p>Ausgehend von den bereits vorhandenen gedeckten und ungedeckten Sportstätten in der Umgebung des geplanten Baufeldes können die durch die Umsetzung der Bauplanung entstandenen Mehrbedarfe in den vielfältig vorhandenen Sportangeboten aufgefangen werden.</p> <p> Martin Meyer</p>		<p>Ebenso wird zur Kenntnis genommen, dass die Beschulung für die künftigen Schülerinnen und Schüler in den kommunal getragenen Einrichtungen im angrenzenden Wohnumfeld sichergestellt ist.</p> <p>Der Hinweis auf die 4. Fortschreibung und Aktualisierung des Schulentwicklungsplans bis zum Prognosezeitraum wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Feststellung zur ausreichenden Möglichkeit der Bereitstellung von gedeckten und ungedeckten Sportstätten im Bereich des Bebauungsplans für die eintretenden Mehrbedarfe wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.</p>		



	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET „EULENFLUCHT“ ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
7	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Schreiben vom 01.02.2018	Posteingang am 05.02.2018	Lfd. Seite 108
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>von: 67</p> <p>an: 61</p> <p>Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 Wohngebiet „Eulenflucht“ Betr.: Entwurf B-Plan Nr. 15.WA.70 „Eulenflucht“</p> <p>Hier: TöB Stellungnahme OE 67</p> <hr/> <p>Für die Erarbeitung der Stellungnahme lagen uns die folgenden Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 Wohngebiet „Eulenflucht“ zur Prüfung vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - B-Plan Begründung mit Planwerk „Entwurf“ (Stand 29.09.2017) <p>Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:</p> <p>B-Plan Begründung</p> <p>Die Nummerierung der DEMOS-Version der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 Wohngebiet „Eulenflucht“ stimmt nicht mit der analogen Fassung des Dokuments überein.</p> <p><u>Zu Punkt 3.8 Artenschutz (analoge Fassung) in DEMOS Punkt 2.8</u></p> <p>Auf Seite 18 wird die textliche Festsetzung 3 „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Artenschutz) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38, 39 und 44 BNatSchG“ zitiert.</p> <p>In der aktuellen Planfassung vom September 2017, handelt es sich bei der textlichen Festsetzung 3 um „Verkehrsflächen“. Die „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Artenschutz) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38, 39 und 44 BNatSchG“ finden sich in Festsetzung 4. Dies ist in der Begründung auf Seite 18 zu korrigieren.</p> <p>Zusätzlich wird angemerkt, dass der zugehörige Grünordnungsplan (letzter bekannter Stand 08.08.2017) sowie der Artenschutzfachbeitrag nicht in DEMOS eingestellt waren.</p> <p> Dr. Ute Fischer-Gäde</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es kann nur darauf hingewiesen werden, dass die allgemein ausgereichte analoge Version verbindlich ist.</p> <p>Die angeführten redaktionellen Mängel werden zur Kenntnis genommen. In der nun vorliegenden Satzungsfassung wird eine vollständige Übereinstimmung zwischen den textlichen Festsetzungen und den Angaben in der Begründung erfolgen.</p> <p>Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend anzuwenden. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann davon abgesehen werden die umweltbezogenen Informationen verfügbar zu machen. Dies erfolgte hier entsprechend. Zudem sind den (betroffenen) Fachbehörden die Unterlagen analog rechtzeitig zugegangen.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
8	Amt für Umweltschutz	Schreiben vom 31.01.2018	Posteingang am 31.01.2018	Lfd. Seite 109
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans möchten wir die nachstehenden Hinweise übergeben und bitten um entsprechende Berücksichtigung und Einarbeitung in den B-Plan.</p> <p>Boden S.9 Kap. 2.2.2 Nutzung und Bebauung "Im Bereich der Gebäudereste der Gärtnerei Aderhold [...] erhöhte Konzentrationen von Schadstoffen (Schwermetalle und PAK) [...] Einzelheiten und weitere Verwendungsmöglichkeiten können den durchführungsrelevanten Hinweisen der Untersuchungsergebnisse vom 25.11.1996 (AnalyTech GmbH) und 27.07.2017 (H.S.W. Ing.-büro) entnommen werden"</p> <p>S. 28 Kap. 8 Durchführungsrelevante Hinweise Altlastenverdacht: Für das Grundstück [...] gesicherte Erkenntnisse über erhöhte Konzentrationen von Schadstoffen (Schwermetalle und PAK) [...] Da jedoch eine Nutzung als Spielplatz oder Nutzgarten, ohne vorherige Maßnahmen, nicht zugelassen werden kann [...] Einzelheiten und weitere Verwendungsmöglichkeiten können den Untersuchungsergebnissen vom 25.11.1996 (AnalyTech GmbH) und 27.07.2017 (H.S.W. Ing.-büro) entnommen werden. Die hervorgehobenen Abschnitte sind in den Begründungstext aufzunehmen.</p> <p>Wasser S. 14 Kap. 3.7.3 Abwasserleitung „Die Gesamtlängelänge des Graben 13/1 [...] verrohrt ist (DN400/DN600).“ Anmerkung: Die Verrohrung bis zur Mündung hat einen DN500. DN600 ist der vorgelagerte Durchlass. Wir bitten die Angabe DN600 in DN500 zu ändern. S. 16 Kap. 3.7.3 Abwasserleitung Das Einzugsgebiet umfasst einen weiteren Zulauf (DN250) aus der WG "Obstwiese". Ob dieser berücksichtigt wurde, ist nicht ersichtlich. Wir bitten hier um genauere Ausführungen.</p>		<p>Die mitgereichten Hinweise werden zur Aktualisierung der Begründung herangezogen.</p> <p>Der Graben aus der KGA mit dem Zulauf DN250 ist in dem hydrologischen Gutachten aufgeführt (biota 2016, u. a. Abb. 2-5) und somit auch in den aktuellen Berechnungen berücksichtigt (Vergleich mit Ausgangszustand).</p>		



	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch 8	Amt für Umweltschutz	Schreiben vom 31.01.2018	Posteingang am 31.01.2018	Lfd. Seite 110
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Stellungnahme:</p> <p>Das hydrologische Gutachten verweist auf eine nicht ausreichende Vorflut im IST-Zustand, bei einem jährlichen Niederschlagsintervall von 20 Jahren. Ein Ausbau des Gewässers 13/1 ist auf Grund bestehender Retentionsräume nicht notwendig. Erst durch die vorgesehene Bebauung stehen diese Räume dem Wasserhaushalt nicht mehr zur Verfügung. Weiterhin erhöht eine weitere Versiegelung die Abflussspitzen. Eine Einleitung in das Gewässer 13/1 kann nur erfolgen, wenn dessen Leistungsfähigkeit durch den Erschließungsträger erhöht wird. Ein Gewässerausbau ersetzt dabei keine notwendigen Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung im Rahmen der Arbeitsblätter DWA - A 102 und BWK-A 3 innerhalb des Plangebietes. Diese haben eine ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz (Zustand vor und nach der Bebauung führt zu keinen nennenswerten zusätzlichen Abflüssen aus dem Gebiet) sowie eine Regenwasserbehandlung zur Eliminierung der abfiltrierbaren Stoffe (AFS 63) zum Ziel. Entsprechende Regelungen sind im Erschließungsvertrag festzuhalten.</p>		<p>Vorhandene Bebauung bzw. die zur Bebauung vorgesehenen Flächen liegen topographisch so hoch, dass keine Reduzierung des Retentionsraums stattfindet, selbst bei einem 100-jährigen Ereignis nicht.</p> <p>Die Untersuchungen von biota (2016) sowie WASTRA (2017) hatten nicht zur Aufgabenstellung, die ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz nach DWA-A102 nachzuweisen, sondern waren rein quantitativer Natur. Dies ist zur Aufstellung des Bebauungsplans auch nicht erforderlich.</p> <p>Sofern der Nachweis nach DWA-A102 gefordert wird, sind grundsätzlich neue Berechnungen und Nachweise erforderlich.</p> <p>Unter Punkt 7.2 in der Begründung erfolgt eine Ergänzung zu den erforderlichen und bereits festgesetzten Maßnahmen des hydrologischen Gutachtens.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
10.	Amt für Verkehrsanlagen, Abt. Verkehrsplanung und -förderung	Schreiben vom 01.02.2018	Posteingang am 05.02.2018	Lfd. Seite 111
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>von: 66 Rostock, 4. Februar 2018 Sachb.: B.Herrmann, H.Malcharek an: 61 Tel. 3816608 Gz.: 66.11</p> <p>B-Plan Nr. 15.WA.70 „Eulenflucht“ Stellungnahme zum Entwurf Stand 29.09.2017</p> <p><u>Planzeichnung Teil A:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Hinweis: Die öffentlichen Stellplätze sind darzustellen. Hinweis: Bei Parzellierung der Fläche WA 3 ist die verkehrliche Erschließung des nordwestlichen Teils nicht mehr gegeben (Hier sollte zumindest in der Begründung auf die erforderliche Festsetzung eines Wegerechts hingewiesen werden). <p><u>Teil B Text:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Aussagen zur baulichen Gestaltung von Pkw-Stellplätzen (4.7) gehören zu verkehrlichen Belangen. Es ist eindeutig auszuweisen, dass es sich um Pkw-Stellplätze auf privaten Grundstücken handelt. Öffentliche Stellplätze werden aus Unterhaltungsgründen stets befestigt. Der Punkt 6.8 kann komplett gestrichen werden. In der neuen Stellplatzsatzung werden Stellplätze für Altenwohnungen gefordert, sodass eine separate Festsetzung nicht notwendig ist. Unter 6.9 ist die Formulierung „Stellplätze für Kfz“ zu streichen, da eine Bepflanzung von Stellplätzen nicht möglich ist. 		<p>Von einer Darstellung der öffentlichen Stellplätze (auch unverbindlich) wird abgesehen. Dies entspricht nicht dem Charakter eines Bauleitplans, der eine Angebotsplanung darstellt und der diesen Detaillierungsgrad nicht zulässt. Sinnvoll wird dies im Rahmen der Erschließungsplanung unter Berücksichtigung z. B. von Baumstandorten, Zufahrten und Anlagen der Straßenbeleuchtung.</p> <p>Der Hinweis wird nicht aufgegriffen. Wie bereits ausgeführt, stellt der Bebauungsplan eine Angebotsplanung dar. Bei Nutzung der Baugebiete z. B. durch nur einen Eigentümer dem mehrere Einzelgebäude gehören, ist auch ein entsprechendes Wegerecht verzichtbar.</p> <p>Der Hinweis wird aufgegriffen, obwohl die bisherige textliche Festsetzung sich bereits eindeutig auf Stellplätze auf den Grundstücken bezogen hat. Öffentliche Stellplätze waren daher von der Regelung ohnehin nicht betroffen. Es erfolgt die Einfügung des Wortes „privaten“.</p> <p>Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat in der Zwischenzeit eine neue Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung), erlassen und am 15. November 2017 im Städtischer Anzeiger bekanntgemacht. Die Unterlagen zum Entwurf wurden vor dem Erlass der neuen Stellplatzsatzung ausgereicht. Daher sind die entsprechenden Passagen im Teil B Text und in der Begründung zu aktualisieren.</p> <p>Der Hinweis wird aufgegriffen und der Teil B Text entsprechend geändert.</p>		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch 10.	Amt für Verkehrsanlagen, Abt. Verkehrsplanung und -förderung	Schreiben vom 01.02.2018	Posteingang am 05.02.2018	Lfd. Seite 112
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<ul style="list-style-type: none"> Unter dem Punkt 6.14 ist der Anstrich 8 ebenfalls zu streichen. Unter Folgende Satzungen der Hansestadt Rostock sind zu beachten ist die Stellplatzsatzung zu aktualisieren und der letzte Satz zu streichen: <ul style="list-style-type: none"> „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), bekanntgemacht am 15. November 2017 im Städtischen Anzeiger. Die abweichende Bestimmung unter Punkt 6.7 ist zu beachten.“ Hinweis: Die Schriftart ist anzupassen. Die Abstände der einzelnen Zeichen (Kerning) sind sehr unterschiedlich und damit schwer zu lesen. <p><u>Begründung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Auf Seite 12 unter Punkt 3.6 ergeben sich folgende Änderungen (siehe oben): <ul style="list-style-type: none"> „Grundlage bildet 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), bekanntgemacht am 15. November 2017 im Städtischen Anzeiger. [...] Gemäß Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock sind für Gebäude mit Wohnungen 1 bis 1,5 Stellplätze je Wohnung herzustellen. Abweichend von der Satzung [...] auch für Altenwohnungen 1-2 Stellplätze je Wohnung herzustellen und vorzuhalten.“ Die weitere Untergliederung von 3.8 Artenschutz mit 3. etc. ist irretierend. Sie enthält Aussagen, die bereits unter anderen Punkten enthalten sind (z.B. 3.8/3.6 Aussagen zur Beleuchtung sind bereits unter 3.7.5 enthalten – Dopplung) Aussagen zur baulichen Gestaltung von Pkw-Stellplätzen (3.8/3.7) sind unter 3.6.3 dem ruhenden Verkehr zuzuordnen. Es ist eindeutig auszuweisen, dass es sich um Pkw-Stellplätze auf privaten Grundstücken handelt. 		<p>Aufgrund der neuen Stellplatzsatzung ist auch hier eine Anpassung erforderlich und der Hinweis wird aufgegriffen, da die Grundlage entfallen ist.</p> <p>Auch dieser Hinweis wird aufgrund der neuen Stellplatzsatzung aufgegriffen.</p> <p>Der Hinweis zu Schriftarten kann nicht nachvollzogen werden. Die der Bürgerschaft vorliegenden Unterlage sind diesbezüglich nicht zu beanstanden.</p> <p>Die Hinweise dienen ebenfalls der Aktualisierung aufgrund der neuen Stellplatzsatzung und werden vollzogen.</p> <p>Die festgestellte Irritation löst sich beim vollständigen Lesen auf. Da es sich um ein Zitat der textlichen Festsetzungen handelt, aus dem sich die Nummerierung 3. ergibt, wird ebenso der Hinweis zum Einfügen des Wortes „privaten“ aufgegriffen unter (derzeit in der Begründung) 3.7. Dabei ist hier darzulegen, dass sich die Nummerierung im Textteil B auf 5 geändert hat und dies in Begründung angepasst wird.</p>		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch 10.	Amt für Verkehrsanlagen, Abt. Verkehrsplanung und -förderung	Schreiben vom 01.02.2018	Posteingang am 05.02.2018	Lfd. Seite 113
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<ul style="list-style-type: none"> Auf Seite 22/23 ist die Untergliederung von 3.11.1 mit 6. etc. ebenfalls nicht begreifbar. Folgendes ist zu streichen (siehe Teil B Text): <ul style="list-style-type: none"> der Punkt 6.8 unter 6.9 die Formulierung „Stellplätze für Kfz“ unter Punkt 6.14 der Anstrich 8. Auf Seite 27 ist die Satzung wie folgt zu aktualisieren: <ul style="list-style-type: none"> „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), bekanntgemacht am 15. November 2017 im Städtischen Anzeiger. Die abweichende Festsetzung unter Punkt 6.7 ist zu beachten.“ <div data-bbox="78 798 235 901">  Heiko Tiburtius </div>		<p>Auch diese Hinweise werden aufgrund der neuen Stellplatzsatzung aufgegriffen und ergeben sich aufgrund der erforderlichen Anpassung.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
12.	Bauamt Abt. Bauordnung	Schreiben vom 04.01.2018	Posteingang am 11.01.2018	Lfd. Seite 114
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>von: 60.1 04.01.2018 über: 60 Sachb.: Frau Wolter an: 61 0381 381 6352/ 0381 381 6903 karen.wolter@rostock.de Gz. 60.131/63.40</p> <p>Aktenzeichen: 03511-17</p> <p>Vorhaben: Anforderung Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet, "Eulenflucht", Arbeitsstand 29.09.2017</p> <p>Bauort:</p> <p>Gemarkung: Gehlsdorf Flur: 1 Flurstück:</p> <p><u>hier: Ihr Schreiben vom 18.12.2017</u></p> <p>Stellungnahme:</p> <p>Folgende Hinweise werden aus bauordnungsrechtlicher Sicht zum derzeitigen Bearbeitungsstand des B-Planes gegeben:</p> <p>1. Die Hinweise 2 und 3 aus unserer Stellungnahme vom 17.08.2017 wurden bei der weiteren Bearbeitung des B-Planes nicht berücksichtigt. Sie bleiben weiterhin bestehen.</p>		<p>Bezüglich des 2. Hinweises der Stellungnahme vom 17.08.2017 ist festzustellen, dass der Bestand der derzeit vorhandenen Höhen unklar ist. So ist z. B. das anstehende Gelände im Bebauungsplangebiet vor einigen Jahren aufgeschüttet worden.</p> <p>Vorsorglich sind zum Schutz vor Binnenhochwasser die Festsetzungen zur Mindesthöhe der Erdgeschossfußböden und der Straßenkörper beizubehalten. Ein Überschreiten der festgesetzten Höhen bleibt dabei unschädlich.</p> <p>Bezüglich des 3. Hinweises ist festzustellen, dass die Festsetzung der versickerungsfähigen Bauweise von Pkw-Stellplätzen und Nebenflächen ihre Begründung in der angespannten hydrologischen Situation im Gebiet (Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser) und den angestrebten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (z. B. Grundwasserneubildung) findet.</p> <p>Zunächst sind Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten.</p> <p>In der Regel von einer Zuwiderhandlung auszugehen, stellt jeden Bebauungsplan in Frage. Inwiefern ordnungsbehördliche Maßnahmen nicht möglich sind, wurde nicht erklärt und ist auch nicht nachvollziehbar. Eine fehlende personelle Kapazität kann kein Grund auf Verzicht von Festsetzungen in einem Bebauungsplan sein, zumal diese Situation sich jederzeit ändern kann.</p>		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch 12.	Bauamt Abt. Bauordnung	Schreiben vom 04.01.2018	Posteingang am 11.01.2018	Lfd. Seite 115
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>2. Die Festsetzung 1.5 ist durch die Angabe des Geschosses, auf das sich die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens bezieht, zu ergänzen.</p> <p>3. Festsetzung 3.1: Satz 2 enthält widersprüchliche Angaben zur max. Höhe von 0,8 m und einem Beginn des Kronenansatzes in einer Höhe von 2,50 m.</p> <p>4. Festsetzung 3.2: Aus der Festsetzung ist schlussfolgernd, dass bereits zum Abschluss der Fertigstellung der öffentlichen Erschließung die Bebauung feststeht bzw. Reserveflächen freigehalten werden für die spätere Herstellung von öffentlichen Stellplätzen. Dies ist unrealistisch und nicht praktikabel. Es sollte im Vorfeld eine genaue Anzahl an öffentlichen Stellplätzen festgelegt werden.</p> <p>5. In den Festsetzungen 6.8 u. 6.14 wird Bezug genommen auf die Stellplatzsatzung 2006. Diese wurde am 15. 11. 2017 ersetzt. Die auf die Stellplatzsatzung bezogenen Festsetzungen können entfallen. Die Benennung der Satzung unter Hinweise ist zu aktualisieren.</p> <p>  Renee Schäfer </p>		<p>Die Festsetzung wird entsprechend konkretisiert.</p> <p>Ebenso wird die bisherige Festsetzung 3.2 konkretisiert.</p> <p>Die Anregung geht ins Leere, da die Forderungen zur Herstellung der öffentlichen Stellplätze auf der Anzahl der hergestellten Wohnungen abstellen. Eine vorherige Festsetzung der öffentlichen Stellplätze wäre gegebenenfalls weit überzogen oder dem Bedarf nicht entsprechend und somit nicht begründbar. Üblicherweise steht erst bei der Planung der Gebäude die genaue Wohnanzahl fest. Der Bebauungsplan ist „nur“ eine Angebotsplanung.</p> <p>Da die Unterlagen zum Entwurf vor dem Erlass der neuen Stellplatzsatzung ausgereicht wurden, konnte die neue Stellplatzsatzung kein Gegenstand der Unterlagen sein. Dies wird entsprechend angepasst und es erfolgt eine Aktualisierung.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
13.	Bauamt Abt. Bauverwaltung und Wohnungswesen	Schreiben vom 06.02.2018	Posteingang am 08.02.2018	Lfd. Seite 116
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>von: 60.2 über: 60 an: 61.3</p> <p style="text-align: right;">06.02.2018 Sachb. Herr Lindener Tel.: -6057 Gz. 60.23/60.31</p> <p>Bebauungsplans Nr. 15.WA.70 „Eulenflucht“ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange verweise ich auf die Stellungnahme vom 25.09.2017 und dem darin aufgeführten Hinweis, dass der 2. Absatz des Punktes 7.2 der Begründung aus unserer Sicht entbehrlich ist. Da es sich um einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB handelt, ist der Abschluss eines Vertrages zur Sicherung baubedingter Ausgleichsmaßnahmen vor Satzungsbeschluss nicht erforderlich. Die an dieser Stelle angeführte Herstellung und Entwicklungspflege von Straßenbegleitgrün ist üblicher Vertragsgegenstand, es bedarf hierzu keiner besonderen Regelungen.</p> <p><i>Ulrike Wilke</i> Ulrike Wilke</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bürgerschaft geht davon aus, dass auch der 2. Absatz des Punktes 7.2 sinnvoll für das Verständnis des zukünftigen Erschließungsträgers ist, zumal die 6 kleinwüchsigen Bäume keine Ausgleichsmaßnahmen darstellen, die hier tatsächlich entbehrlich sind.</p> <p>Die Formulierung des 2. Absatzes des Punktes 7.2 wird gemäß der Anregung angepasst.</p>		


	<p align="center">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
14.	Bergamt Stralsund	Schreiben vom 24.01.2018	Posteingang am 25.01.2018	Lfd. Seite 117
<p align="center">STELLUNGNAHME</p>		<p align="center">ABWÄGUNG</p>		
<div data-bbox="107 368 248 512">  </div> <div data-bbox="340 429 817 480"> <h2 align="center">Bergamt Stralsund</h2> </div> <div data-bbox="898 371 1039 528">  </div> <div data-bbox="239 521 430 553"> <p align="center"><small>Bergamt Stralsund Postfach 1138 - 18401 Stralsund</small></p> </div> <div data-bbox="105 560 582 700"> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> </div> <div data-bbox="736 561 1030 708"> <p>Bearb.: Herr Blietz Fon: 03831 / 61 21 41 Fax: 03831 / 61 21 12 Mail: O.Blietz@ba.mv-regierung.de www.bergamt-mv.de Reg.Nr. 4432/17 Az. 512/13003/624-17</p> </div> <div data-bbox="100 722 206 777"> <p><small>Ihr Zeichen / vom 12/18/2017 61.30/Fri</small></p> </div> <div data-bbox="383 722 499 759"> <p><small>Mein Zeichen / vom Gü</small></p> </div> <div data-bbox="665 722 739 761"> <p><small>Telefon 61 21 41</small></p> </div> <div data-bbox="864 722 947 761"> <p><small>Datum 1/24/2018</small></p> </div> <h3 align="center">STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND</h3> <p>Sehr-geehrte Damen und Herren,</p> <p>die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme</p> <p align="center">Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet "Eulenflucht" der Hansestadt Rostock</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 wahrenden Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen und Glückauf Im Auftrag</p> <div data-bbox="107 1390 257 1465">  </div> <p>Olaf Blietz</p>		<p>Die Mitteilung davon, dass zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vorliegen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ebenso das Ausbleiben von Einwänden oder ergänzenden Anregungen.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
15.	Betrieb für Bau und Liegenschaften	Schreiben vom 03.01.2018	Posteingang am 08.01.2018	Lfd. Seite 118
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p> Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern Geschäftsbereich Schwerin </p> <p>  </p> <p> Mecklenburg Vorpommern  </p> <p> <small> Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern 19055 Schwerin, Werderstraße 4 </small> </p> <p> <small> Hansestadt Rostock Der Oberbürgermeister Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock </small> </p> <p> <small> Bearbeitet von: Herrn Peterleit Telefon: 0381 469 87413 AZ: SN-B1028 -TÖB - 05 - LB 152 E-Mail: olaf.peterleit@bbl-mv.de </small> </p> <p> <small>Rostock, 03.01.2018</small> </p> <p> Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange im Bauleitverfahren nach § 4 BauGB </p> <p> hier: Bebauungsplan Nr.: 15.WA.70 für das Wohngebiet „Eulenflucht“, der Hansestadt Rostock </p> <p> Ihr Schreiben (Az.: 61.30/Fri) vom 18.12.2017 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 keine Bedenken vorzubringen sind. </p> <p> Anregungen: Aus Sicht des BBL M-V sind die Flurstücke 184/1 und 184/2, die nicht unmittelbar an den Bebauungsplan heranreichen (nördlich vom B-Plan), für eine Bebauung (Wohnbaufläche) prädestiniert. </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 gemäß § 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 gehörende Grundstücke sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig. Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist. </p> <p>  Klaus Leiter des Geschäftsbereiches Schwerin </p>		<p> Das Ausbleiben von Bedenken aus Sicht des zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundbesitzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern, wird zur Kenntnis genommen. </p> <p> Die Hinweise auf möglichen sonstigen Grundbesitz des Landes werden zur Kenntnis genommen. Die bekannte Eigentumssituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans und die Beteiligung der entsprechenden Fachverwaltungen schließen eine solche Betroffenheit aus. </p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
17.	BUND Rostock	Schreiben vom 26.01.2018	Posteingang am 26.01.2018	Lfd. Seite 119
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p> Von: "Susanne Schumacher" <susanne.schumacher.bund@gmail.com> An: <monika.fritsche@rostock.de> Datum: 26.01.2018 09:53 Betreff: B-Plan Nr. 15.W.70 "Eulenflucht" Gehlsdorf Anlagen: 2018-01-26 428-17 Stellungnahme BUND B-Plan Nr. 15.WA.70 Eulenflucht Gehlsdorf.pdf </p> <hr/> <p> Sehr geehrte Frau Fritsche, im Anhang finden Sie unsere Stellungnahme zum o.g. B-Plan. Für die Berücksichtigung unserer Anregungen bedanken wir uns im Voraus. Mit besten Grüßen Susanne Schumacher Tel.: 0176 21311985 E-Mail: susanne.schumacher@bund.net BUND MV e.V. (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland) BUND-Gruppe Rostock Wismarsche Str. 3 18057 Rostock E-Mail: info@bund-rostock.de Internet: www.bund-rostock.de <i>Die Erde braucht Freunde - werden Sie Mitglied! www.bund.net/spenden-und-unterstuetzen/mitglied-werden/</i> </p>		<p>Die Stellungnahme des BUND Rostock wird zur Kenntnis genommen und in der Folge geprüft.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch 17.	BUND Rostock	Schreiben vom 26.01.2018	Posteingang am 26.01.2018	Lfd. Seite 120
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div data-bbox="436 375 728 518">  <p>Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland</p> <p>FRIENDS OF THE EARTH GERMANY</p> </div> <p><u>BUND-Gruppe Rostock, Wismarsche Str. 3, 18057 Rostock</u></p> <p>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <p>per Mail: monika.fritsche@rostock.de</p> <p>Betreff: B-Plan Nr. 15.W.70 "Eulenflucht" Gehlsdorf</p> <p>Sehr geehrte Frau Fritsche,</p> <p>mit Bezug auf Ihr Schreiben vom 18. Dezember bedankt sich der BUND Rostock für die Beteiligung am Verfahren und gibt im Auftrag des BUND MV folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Zur Schaffung neuer Flächen für den Wohnungsbau begrüßt der BUND die Wiedernutzung ehemaliger Gewerbestandorte bzw. eine Nachverdichtung im Innenbereich.</p> <p>Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV sowie vorhandene Fuß- und Radwege angebunden. Zur Reduzierung des Flächenverbrauchs bei der dringenden Nachfrage nach Wohnraum sollte grundsätzlich auf eine Bebauung mit EFH verzichtet werden. Stattdessen sollten mehrgeschossige Wohngebäude in Passivhausbauweise zum Standard bei Neubauten in Rostock werden.</p>		<div data-bbox="795 534 1064 805"> <p>Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland</p> <p>BUND-Gruppe Rostock des BUND-Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern e.V. Susanne Schumacher Wismarsche Str. 3 18057 Rostock 0176 21311985 Rostock, 26.01.2018</p> </div> <p>Die nebenstehenden Feststellungen werden übereinstimmend begrüßt. Allgemein ist festzustellen, dass auf die Erfüllung des Bedarfes an Einfamilienhäusern grundsätzlich nicht verzichtet werden kann. In diesem Bebauungsplan ist eine Durchmischung möglich, wobei mit einem überwiegenden Anteil an Mehrfamilienhäusern zu rechnen ist.</p>		



	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch 17.	BUND Rostock	Schreiben vom 26.01.2018	Posteingang am 26.01.2018	Lfd. Seite 121
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p><u>Bauweise</u> Rostock hat den Masterplan 100% Klimaschutz beschlossen und sich verpflichtet bis spätestens 2050 emissionsfrei zu sein. Das ist auch dringend notwendig. Wollen wir den Klimawandel beherrschbar und bezahlbar halten und unsere Lebensgrundlage erhalten, müssen wir bis spätestens 2050 weltweit bei Nullemission sein. Um dieses Ziel bei der Neubebauung vor Ort zu erreichen, müssen maximale Energieeinsparung, Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energien in der Bauleitplanung verbindlich festgesetzt werden und über privatwirtschaftliche Verträge im Rahmen der Baugenehmigung umgesetzt werden. Das betrifft die Bereiche Ausrichtung und Form der Gebäude, Wärmedämmung und Verschattung sowie die Anbindung an Fern-/Nahwärmenetze, um den Energieverbrauch der Gebäude von vornherein so gering wie nur möglich zu halten und Solarenergie optimal nutzen zu können. Da das Plangebiet nicht im Geltungsbereich der Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock liegt, sollte im vorliegenden B-Plan der Passivhausstandard festgesetzt werden. Gut geplant und ausgeführt ist diese Bauweise langfristig sogar wirtschaftlicher als die konventionelle. Städte wie Heidelberg und Ulm machen es vor. Zusätzlich sollte die Nutzung ökologischer Baustoffe, zumindest aber bei den Dämmstoffen, festgesetzt werden. Ressourcenknappheit, Klimawandel und die Problematik der anschließenden Verwertung von Baustoffen geben das vor.</p>		<p>Der dargelegten allgemeinen Aufgabenstellung hinsichtlich der Beherrschung des Klimawandels kann gefolgt werden. Für gerade die angeregten Ziele stellt das Instrument der Bauleitplanung jedoch keine wirksamen Mittel bereit. Lediglich in § 1 Abs. 5 BauGB (Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung) wird bestimmt, dass Bauleitpläne die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den <u>Klimaschutz und die Klimaanpassung</u>, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern haben. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dem wird die vorliegende Planung auch gerecht. Daneben wird in Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a) gefordert, bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, <u>Klima</u> und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, insbesondere zu berücksichtigen. In § 1a Abs. 5 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) wird gefordert, bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Erfordernisse des <u>Klimaschutzes</u> sowohl durch Maßnahmen, die dem <u>Klimawandel</u> entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den <u>Klimawandel</u> dienen, Rechnung zu tragen.</p> <p>Im Weiteren enthält § 9 BauGB, der abschließend den Festsetzungsrahmen eines Bebauungsplans regelt, die Worte Klima, Klimawandel, Klimaschutz oder Klimaanpassung nicht.</p> <p>Auch § 86 der Landesbauordnung M-V enthält keinerlei Möglichkeit, in Form örtlicher Bauvorschriften Regelungen hinsichtlich der Energieversorgung zu treffen.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch 17.	BUND Rostock	Schreiben vom 26.01.2018	Posteingang am 26.01.2018	Lfd. Seite 122
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
		<p>Die Festsetzung von maximalen Energieeinsparungen, Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energien können mit den Mitteln der Bauleitplanung derzeit nicht vorgenommen werden.</p> <p>Insbesondere zur Form der Gebäude, Wärmedämmung und Verschattung sowie die Anbindung an Wärmenetze bestehen keine wirksamen Festsetzungsmöglichkeiten in der Bauleitplanung, da dieser eine Angebotsplanung darstellt und bei jeder Festsetzung der Art. 14 GG zu berücksichtigen ist.</p> <p>Es ist zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Klima z. B. auf die angesprochenen vertraglichen Regelungen abzustellen. Inwieweit diese jedoch praktikabel und hundertprozentig durchführbar sind, kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht geklärt oder festgestellt werden.</p> <p>Daneben ist auf gesetzliche Regelungen wie das Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) und die ausgesprochen günstigen Förderungen durch die KfW-Bank und das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) hinzuweisen, die den Bau und Erwerb von energieeffizienten Häusern, die energetische Sanierung sowie Investitionen in einzelne Energiesparmaßnahmen mit Krediten und Zuschüssen fördern.</p> <p>Die angeregte Festsetzung eines Passivhausstandards oder die Verwendung bestimmter Dämmstoffe ist auf der Grundlage des BauGB ebenfalls nicht möglich.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch 17.	BUND Rostock	Schreiben vom 26.01.2018	Posteingang am 26.01.2018	Lfd. Seite 123
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Grünflächen Wir bedauern es, dass hier keine weitergehenden Regelungen getroffen werden. Die übliche gärtnerische Nutzung ist mittlerweile unverantwortlich, angesichts eines dramatischen Artensterbens in der freien Landschaft. Stattdessen sollte auf öffentlichen und privaten Grünflächen jeglicher Verzicht von Pestiziden, künstlichen Düngern und Streusalz sowie die Begrünung mit ausschließlich heimischen Baum-, Strauch- und Pflanzenarten im B-Plan festgesetzt werden. Statt Landschaftsrasen sollten einheimische und standortgerechte Wildblumenmischungen aus dem Fachhandel (www.naturgarten.org) auf magerem Boden eingesät werden. Die Wiesen sollten maximal zweimal pro Jahr gemäht und anschließend abgeräumt werden. Wildblumen dienen nicht nur dem Artenschutz, sondern erhöhen die Attraktivität von Grünflächen sowie die Erholungsfunktion der Anwohner. Zudem ist diese Art der Pflege von Grünflächen zeitsparender und kostengünstiger. Punkt 6.9 der örtlichen Bauvorschriften geht bereits in die richtige Richtung, sollte jedoch für öffentliche und private Flächen gleichermaßen gelten. Zur Konkretisierung bitte "vorwiegend" durch "zu 90%" ersetzen.</p> <p>Baumpflanzungen: Stadtbäume sind nicht mehr nur zur Zierde, sondern aus klimatischen und ökologischen Gründen zu pflanzen. Da die gefüllte Sorte <i>Prunus avium 'plena'</i> tierökologisch nur einen sehr geringen Wert hat, sollte sie durch eine für unsere heimische Tierart nutzbare Art ersetzt werden. Zudem sollten verschiedene Baumarten gepflanzt werden. Vielfalt stärkt die Widerstandskraft gegenüber Schädlingen und Krankheiten und senkt damit langfristig Arbeitsaufwand und Kosten. Die Baumscheiben sollten ebenfalls anstatt mit Landschaftsrasen mit standortgerechten Wildblumen besetzt werden. Neben den schon genannten Vorteilen, wird die Verfügbarkeit von Luft und Wasser für den Baum durch die Wildblumenbaumscheibe erhöht.</p>		<p>Öffentliche Grünflächen sind kein Gegenstand der Planung. Es sind lediglich private Hausgärten festgesetzt, die von den zukünftigen Anwohnern sicher als Bereicherung angesehen werden. Das Gebiet grenzt an weiträumige, sich selbst überlassene Naturflächen, die nach Auffassung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock einen ausreichenden Lebensraum für viele Arten aufweist. Der Verwendung von ergänzenden Wildblumenarten steht die vorliegende Planung jedoch in keiner Weise entgegen. Allerdings bestehen zur Einschränkung der einzusetzenden Pestizide, künstlichen Dünger und Streusalz neben den sonstigen gesetzlichen und satzungsrechtlichen Regelungen keine speziellen Festsetzungsmöglichkeiten im Zuge der Bauleitplanung. Die Festsetzung „vorwiegend“ wird hier als ausreichend gesehen.</p> <p>Die Gefülltblühende Vogelkirsche ist ein bewährter Straßenbaum gemäß der Straßenbaumliste der GALK. Bei diesen Bewertungen spielt auch der Fruchtfall eine Rolle, der die Akzeptanz von Bäumen bei der Bevölkerung verringert und zu Gefährdungen führt. Die ‚normale‘ Vogelkirsche ist als Straßenbaum auch aus anderen Gründen nicht geeignet. Die Auswahl an kleinkronigen, als Straßenbaum geeigneten heimischen Baumarten ist sehr gering. Für die Pflanzungen werden zwei Arten empfohlen. Es handelt sich um eine sehr kurze Straße, so dass eine größere Vielfalt, auch unter Beachtung des Raumbildes, nicht sinnvoll erscheint. Baumscheiben mit Wildblumen haben sich bisher in Bezug auf die Pflege und die Akzeptanz der Anlieger in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock nicht bewährt. Daher wird die Festsetzung von Rasen beibehalten.</p>		




	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch 17.	BUND Rostock	Schreiben vom 26.01.2018	Posteingang am 26.01.2018	Lfd. Seite 124
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p><u>Baumschutz:</u> Hier muss die strengere Baumschutzsatzung der Stadt Rostock gelten und nicht das NatSchAGMV. Bitte korrigieren.</p> <p><u>Boden- und Grundwasserschutz</u> Das Plangebiet zeichnet sich durch eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen aus. Das unterstreicht unsere vorhergehende Forderung, künstliche Düngemittel und den Einsatz von Pestiziden auf sämtlichen städtischen und privaten Grünflächen zu verbieten. Das gilt entsprechend für den Einsatz von Streusalz. Eine versickerungsfähige Bauweise der Stellplätze und Nebenflächen begrüßen wir, fordern dies jedoch auch für Fußwege.</p> <p><u>Regenwassernutzung</u> Ressourcenschutz und zunehmende Trockenheit im Sommer zwingen uns zu einer nachhaltigeren Nutzung von Trinkwasser. Die Versickerung im vorliegenden Plangebiet gestaltet sich zudem schwierig. Statt einer aufwändigen Aufweitung der Vorrohrung bzw. des Grabens, ist die wirksamste Möglichkeit, die Hochwasser- bzw. Rückstaugefährdung in der Senkenlage zu minimieren die Sammlung und Nutzung von Regenwasser, z.B. für die Toilettenspülung, Waschmaschine und Bewässerung. Die Regenwassernutzung in bestimmten Bereichen sollte den Bauherren nicht nur vorgeschlagen, sondern im B-Plan festgesetzt werden.</p> <p><u>Fauna & Flora</u> Die Regelungen zur ökologische Baubegleitung begrüßen wir außerordentlich. Diese sollten jedoch in ausreichendem Umfang von der UNB kontrolliert werden können. LED sind bei der Innen- und Außenbeleuchtung mittlerweile Stand der Technik. Wir schlagen daher die Streichung von "...oder Natriumdampflampen" vor.</p>		<p>Im vorliegenden Fall entwickeln beide Regelungen ihre Wirkung. Hinsichtlich des Baumschutzes ist mit der gleichen Wertigkeit auch die Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock aufgeführt. Allerdings wird der Schutzgegenstand der Baumschutzsatzung auch in die Hinweise aufgenommen.</p> <p>Das Bebauungsplangebiet liegt in keinerlei Schutzzone für Grund- oder Oberflächenwasser. Eine besonders hohe Empfindlichkeit kann daher nicht nachvollzogen werden. Für das bereits angeregte Verbot von künstlichen Düngemitteln und Pestiziden sieht die Hanse- und Universitätsstadt Rostock neben den außerhalb der Bauleitplanung bestehenden gesetzlichen und satzungsrechtlichen Grundlagen keine Bevollmächtigung dazu.</p> <p>Die nebenstehenden Anregungen zur Regenwassernutzung können sehr gut nachvollzogen werden. Allerdings ist die Wirksamkeit bei Starkregenereignissen schwer anzunehmen. Für die Möglichkeiten der Festsetzung bestimmter Formen der Regenwassernutzung fehlen auch die entsprechenden bauplanungsrechtlichen bzw. gesetzlichen Grundlagen. Der Bebauungsplan ist eine Angebotsplanung. Zudem ist bei jeder Festsetzung der Art. 14 GG zu beachten.</p> <p>Die als Artenschutzmaßnahme mehrfach festgesetzte ökologische Baubegleitung ist grundsätzlich mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, zu dokumentieren sowie nachzuweisen. Dies schließt nach Auffassung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock auch die entsprechende Kontrolle ein. Der Einsatz insektenschonender Beleuchtungsanlagen erfolgt in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock naturgemäß auch aus technisch systemischen Gründen. Daher wird die Festsetzung so beibehalten.</p>		




	<p align="center">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
Noch 17.	BUND Rostock	Schreiben vom 26.01.2018	Posteingang am 26.01.2018	Lfd. Seite 125
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p><u>Klima</u> Energieeffizienz: siehe unsere Forderungen unter Punkt "Bauweise". Dachbegrünung / Fassadenbegrünung: Mit der Versiegelung von Flächen gehen wichtige klimatische Funktionen des Bodens verloren. Der B-Plan sollte eine Dachneigung von maximal 15% und eine Begrünung von Dach und Fassade festsetzen. Verlorene Funktionen wie die des Temperatenausgleichs, der Schadstofffiltration und der Speicherung von Niederschlägen können so teilweise kompensiert werden. Dach- und Fassadengrün dient zudem 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>Für die Berücksichtigung unserer Anregungen bedanken wir uns im Voraus. Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Susanne Schumacher</p> <p>Tel.: 0176 21311985 E-Mail: susanne.schumacher@bund.net</p> <p>BUND (Bund für Umwelt & Naturschutz Deutschland) e.V. Regionalgeschäftsstelle Rostock Wismarsche Str. 3 18057 Rostock</p> <p>E-Mail: info@bund-rostock.de Internet: www.bund-rostock.de</p>		<p>Die Anregungen zum Klima bzw. der Energieeffizienz wurden bereits oben geprüft.</p> <p>Mit der Festsetzung einer Dachneigung von 5° bis 18° sieht sich die Hanse- und Universitätsstadt Rostock im angeregten Rahmen und erlaubt damit generell die Anlage von begrünten Dächern.</p> <p>Auch eine Fassadenbegrünung mit ihren angesprochenen Vorteilen ist durchaus möglich.</p> <p>Aufgrund der geringen Akzeptanz und der höheren Kosten wird von speziellen Festsetzungen zu diesen Anregungen abgesehen, um die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht zu gefährden, womit dann das Planungserfordernis verloren geht, und um einen entsprechenden Beitrag zur Schaffung des dringend benötigten Wohnraums zu leisten.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens erfolgt eine entsprechende Benachrichtigung vom Ergebnis der Prüfung der Stellungnahme zum Entwurf.</p> <p>Weitere Verfahrensschritte sind nicht vorgesehen.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
20.	Deutsche Telekom Technik GmbH	Schreiben vom 10.01.2018	Posteingang am 10.01.2018	Lfd. Seite 126
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
 <p>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH 01 059 Dresden</p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <p>IHRE REFERENZEN Frau Fritsche / über DEMOS-Plan / 20.12.2017 UNSER ZEICHEN 254839-2018 / PTI 23 / PPB2 ANSPRECHPARTNER Michael Höhn TELEFONNUMMER +49 30 835379492 DATUM 10.01.2018 BETRIFFT Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 Wohngebiet „Eulenflucht“ der Hansestadt Rostock - Entwurf</p> <p>Sehr geehrte Frau Fritsche, 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).</p> <p>Wir werden zu gegebener Zeit zu der noch entstehenden Infrastruktur im Bebauungsplan detaillierte Stellungnahmen abgeben.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im 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 Rückfragen, Absprachen zu Koordinierungen bzw. eine Erschließungsvereinbarung ist der Fachreferent Herr Jens Bolsewig, erreichbar per Telefon unter 030-835379501 oder 0170-4592662 bzw. per E-Mail unter j.bolsewig@telekom.de.</p> <p>Benötigt würden im Fall einer Ausbaubeauftragung die Planungsunterlagen (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 <small>Digital unterschrieben von Michael Höhn Datum: 2018.01.10 13:10:30 +01'00'</small></p> <p>Anlagen: 1 Lageplan im pdf-Format</p>		<p>Das Ausbleiben grundsätzlicher Einwände oder Bedenken seitens der Telekom wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die mitgereichten Hinweise werden in die Begründung übernommen.</p> <p>Die Mitteilung davon, dass eigene Bauvorhaben der Telekom im vorliegenden Bereich nicht geplant sind, wird zur Kenntnis genommen.</p>		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
21.	E.DIS AG, Regionalbereich Nordmecklenburg Standort Recknitz	Schreiben vom 14.02.2018	Posteingang am 14.02.2018	Lfd. Seite 127
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>>>> "Schurr, Karl-Heinz" <Karl-Heinz.Schurr@e-dis.de> 14.02.2018 12:49 >>> Sehr geehrte Frau Fritsche,</p> <p>gegen o.g. Planung haben wir keine Einwände.</p> <p>Im Bebauungsgebiet befinden sich keine Anlagen der E.DIS Netz GmbH.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Karl-Heinz Schurr</p> <p>NR-M-O - Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern Betrieb Verteilnetze Ostseeküste T <u>+49-38294-75-241</u> F <u>+49-38294-75-206</u> M <u>+49-1732695802</u> <u>Karl-Heinz.Schurr@e-dis.de</u> E.DIS Netz GmbH Am Stellwerk 12 18233 Neubukow <u>www.e-dis-netz.de</u></p> <p>Geschäftsführung: Stefan Blache, Harald Bock, Michael Kaiser Sitz: Fürstenwalde/Spree, Amtsgericht Frankfurt (Oder), HRB 16068</p> <p>Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob der Ausdruck dieser Mail erforderlich ist.</p>		<p>Die Mitteilung davon, dass sich keine Anlagen der E.DIS Netz GmbH im Bebauungsplangebiet befinden, wird zur Kenntnis genommen.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
22.	EURAWASSER NORD GmbH	Schreiben vom 26.01.2018	Posteingang am 26.01.2018	Lfd. Seite 128
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>EURAWASSER Nord GmbH · Carl-Hopp-Str. 1 · 18069 Rostock</p> <p>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18069 Rostock</p> <p>EURAWASSER</p> <p>Veronika Piwko Projektplanung T +49 381 8072-505 F +49 381 8072-502 v.piwko@eurawasser.de</p> <p>Rostock, 26.01.2018</p> <p>Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 Wohngebiet „Eulenflucht“ in Rostock-Gehlsdorf Entwurf</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>von Seiten unseres Unternehmens gibt es, vorbehaltlich weiterer Abstimmungen grundsätzlich keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme. Hierzu im Einzelnen:</p> <p>Trinkwasserversorgung Die Versorgung mit Trinkwasser kann über die vorhandene Trinkwasserleitung 100 GG in der Drostestraße abgesichert werden.</p> <p>Löschwasser Mit der Hansestadt Rostock ist die notwendige Löschwassermenge abzustimmen. Über das vorhandene Trinkwassernetz in der Drostestraße wird Löschwasser in der Kategorie Fc (24 m³/h) und Fb (48 m³/h) mitgeführt. In der weiteren Planung ist zu prüfen, ob ggf. eine Dimensionserweiterung bis zur Gehlsheimer Straße notwendig wird.</p> <p>Hinweis: 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>Schmutzwasser Das anfallende Schmutzwasser ist dem Schmutzwassersammler DN 150 PVC in der Drostestraße 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>Das Ausbleiben grundsätzlicher Einwände bei weiteren Abstimmungen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zum Anschluss an das Trinkwassernetz wird in die Begründung übernommen.</p> <p>Ebenso werden die Hinweise zur Löschwasserbereitstellung und zur Schmutzwasserableitung in die Begründung übernommen.</p>		



	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch 22.	EURAWASSER NORD GmbH	Schreiben vom 26.01.2018	Posteingang am 26.01.2018	Lfd. Seite 129
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Niederschlagswasser Das öffentliche Niederschlagswassernetz in der näheren Umgebung des geplanten Gebietes ist ausgelastet. 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>In diesem Fall erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers mit oder ohne Retention in den angrenzenden Hechtgraben. Eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem Warnow- Wasser- und Abwasserverband ist dazu erforderlich.</p> <p>Bei einer Ableitung mit Retention ist zu beachten, dass eine geeignete Fläche für die Regenwasserrückhaltung im Bebauungsplan ausgewiesen wird.</p> <p>Für die innere Erschließung des Plangebietes wurde als Rohrdimensionierung DN 500 als ausreichend genannt. Leitungsdimensionierungen werden grundsätzlich erst mit der Erschließungsplanung ermittelt und sind nicht als bindend im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Schutzgebiete Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete.</p> <p>Vertragliche Regelung Hinweisen möchten wir auf die Regelung, dass zwischen dem Erschließungsträger, der Hansestadt Rostock sowie dem Warnow- Wasser- und Abwasserverband und der EURAWASSER Nord GmbH ein Erschließungsvertrag hinsichtlich der abwasser- und trinkwassertechnischen Erschließung des Bebauungsplanes abzuschließen ist.</p> <p>Grünordnung / Grünausgleich Die Trassen der Leitungen dürfen auf keinen Fall mit starkwüchsigen Gehölzen oder Bäumen bepflanzt werden. Der Mindestabstand zwischen Stammachse des Baumes und Rohraußenwand der Versorgungsleitung muss 2,50 m betragen. Kann die Einhaltung der Abstände nicht gewährleistet werden, ist gemäß Merkblatt über Bäume und unterirdische Leitungen und Kanäle (DVGW GW 125, Ausgabe Februar 2013) zu verfahren. Einer Baumpflanzung mit einem Abstand unter 1,50 m stimmen wir nicht zu.</p> <p>In der Anlage fügen wir den öffentlichen Bestand der Ver- und Entsorgung des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes bei.</p> <p>Sollten sich aus Ihrer Sicht noch Fragen ergeben, so stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>EURAWASSER Nord GmbH</p> <p> i. V. Thomas Füll Leitung Planung/Bau</p> <p> i. A. Udo Schultz Leitung Baumanagement</p> <p>Anlage 1 x Bestand Wasser/Abwasser</p>		<p>Die Hinweise und Darlegungen zur Niederschlagswasserableitung, zu Schutzgebieten, zu vertraglichen Regelungen und zur Grünordnung, werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
24.	Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern Hauptverwaltungssitz Rostock	Schreiben vom 05.02.2018	Posteingang am 08.02.2018	Lfd. Seite 130
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern Hauptverwaltungssitz Rostock · 18002 Rostock · Postfach 10 12 04</p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung u. Wirtschaft Frau Fritsche Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <p> Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern</p> <p>05.02.2018 WF-Scha -165</p> <p>Bebauungsplans Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet „Eulenflucht“</p> <p>Sehr geehrte Frau Fritsche,</p> <p>vielen Dank für die zugesandten Unterlagen. Aus der Sicht der Handwerkskammer OMV gibt es zu diesen Planungen keine Einwände.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Hauptverwaltungssitz Rostock Abt. Wirtschaftsförderung</p> <p></p> <p>Dipl.-Ing. (FH) J. Schallwig technischer Berater</p> <p>Durchschrift: Kreishandwerkerschaft Rostock - Bad Doberan</p> <div data-bbox="779 810 1034 1117"> <p>Hauptverwaltungssitz Rostock: Schwaaner Landstraße 8, 18055 Rostock Telefon: 0381 4549-0 Telefax: 0381 4549-139 Bankverbindung: Rostocker Volks- und Raiffeisenbank eG BLZ 130 900 00, Kto. 10 84 127 IBAN DE91 1308 0000 0001 0841 27 BIC GENODEF1HR1</p> <p>Hauptverwaltungssitz Neubrandenburg: Friedrich-Engels-Ring 11, 17033 Neubrandenburg Telefon: 0395 5563-0 Telefax: 0395 5593-169 Bankverbindung: Raiba Seenplatte eG BLZ 150 816 18, Kto. 1 569 422 IBAN DE37 1506 1618 0001 5694 22 BIC GENODEF1WRN E-Mail: info@hwk-omv.de Internet: http://www.hwk-omv.de</p> </div> <div data-bbox="763 1134 1061 1206"> <p>DAS HANDEWERK DIE WIRTSCHAFTSMACHT VON NEBENAN.</p> </div>		<p>Das Ausbleiben von Einwänden seitens der Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern wird zur Kenntnis genommen.</p>		



	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
25.	Industrie- und Handelskammer zu Rostock	Schreiben vom 05.02.2018	Posteingang am 05.02.2018	Lfd. Seite 131
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, das Umfeld der geplanten Wohnbebauung im Wohngebiet "Eulenflucht" ist durch vorhandene Wohnhäuser und öffentliche Einrichtungen geprägt. Eine Beeinträchtigung von Interessen der gewerblichen Wirtschaft oder einzelner Gewerbebetriebe können wir nicht erkennen. Wir haben daher zur Planung weder Einwände noch Anregungen vorzubringen. Mit freundlichen Grüßen Fachbereich Industrie, Innovation und Regionalentwicklung</p> <p>im Auftrag</p> <p>Claudia Temps</p>		<p>Das Ausbleiben von Einwänden oder Anregungen seitens der Industrie- und Handelskammer zu Rostock wird zur Kenntnis genommen.</p>		

	<p align="center">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
29.	Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock	Schreiben vom 24.01.2018	Posteingang am 24.01.2018	Lfd. Seite 132
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern Arbeitsschutz und technische Sicherheit - Regionalbereich Nord - Standort Rostock</p> <p><small>Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern Erich-Schlesinger-Str. 35, 18059 Rostock</small></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>Amt für Stadtplanung Hansestadt Rostock Neuer Markt 3</p> <p>18055 Rostock</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: right;">  <p>bearbeitet von: Herrn Steffen Telefon: (0381) 331 - 59206 E-Mail: hartmut.steffen@lagus.mv-regierung.de Az: LAGuS5010-9-25839-8-2018 Rostock, 24.01.2018</p> </div> </div> <p>Ihr Schreiben vom: 18.12.2017, AZ: 61.30/Fri</p> <p>Eingereichte Unterlagen: B-Plan Nr.: 15.WA.70 Gemeinde / Stadt: Rostock Plangebiet: WG „Eulenflucht“</p> <p>Stellungnahme</p> <p>Von Seiten des Landesamtes für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern (LAGuS M-V), Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit Rostock bestehen keine Einwände.</p> <p>Für den Umgang mit Altlasten und Kampfmitteln sind - für den Fall des Auffindens -Aussagen getroffen worden.</p> <p>Folgende Hinweise werden aus der Sicht und Zuständigkeit des LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord, gegeben.</p>		<p>Das Ausbleiben von Einwänden seitens des Landesamtes für Gesundheit und Soziales M-V, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit Rostock wird zur Kenntnis genommen.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch 29.	Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock	Schreiben vom 24.01.2018	Posteingang am 24.01.2018	Lfd. Seite 133
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Hinweise:</p> <p>Kontaminierte Bereiche</p> <p>Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche - im Sinne des Gefahrstoffrechts - festgestellt werden, sind diese dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord umgehend anzuzeigen. GefStoffV § 18 (2), (3) i. V. m. TRGS 524 - Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen -</p> <p>Kampfmittelbelastungen</p> <p>Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittelbelastungen festgestellt werden, dürfen weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach §7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden, bzw. legt der Staatliche Munitionsbergungsdienst MV (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-Yorck-Str. 6, 19061 Schwerin) die weitere Vorgehensweise fest.</p> <p>Asbestbelastungen</p> <p>Sollten Asbestbelastungen vorgefunden werden, darf die Beseitigung nur durch Fachbetriebe - unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) - erfolgen. Diese Arbeiten sind dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen. GefStoffV § 8 Abs. 8 i. V. m. Anh. I Nr. 2.4.2. und TRGS 519 Nr. 3.2 (1)</p>		<p>Die weitergehend mitgereichten Hinweise zu kontaminierten Bereichen und Asbestbelastungen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Zu Kampfmitteln waren die entsprechenden Hinweise bereits in der Begründung enthalten.</p>		


	<p align="center">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
<p>Noch 29.</p>	<p>Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock</p>	<p>Schreiben vom 24.01.2018</p>	<p>Posteingang am 24.01.2018</p>	<p>Lfd. Seite 134</p>
<p align="center">STELLUNGNAHME</p>		<p align="center">ABWÄGUNG</p>		
<p>Bauvorhaben Vorankündigung</p> <p>Bauvorhaben / Bautätigkeiten im Rahmen dieses B-Planes, sind gemäß §2(2) Baustellenverordnung (BaustellV) dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle mittels einer Vorankündigung zu übermitteln, die mindestens die Angaben nach Anhang I der BaustellV enthält.</p> <p>Durchführung von Bauvorhaben, Vorankündigung, Verantwortlichkeiten, gemäß. Baustellenverordnung (BaustellV)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Bauherr trägt die Verantwortung für das Bauvorhaben gemäß BaustellV. - Den Bauherrn obliegt die Pflicht zur Berücksichtigung der allgemeinen Grundsätze nach § 4 Arbeitsschutzgesetz. - Bauvorhaben / Bautätigkeiten sind gemäß §2(2) BaustellV (ab einem bestimmten Umfang) dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle mittels einer Vorankündigung zu übermitteln, die mindestens die Angaben nach Anhang I der BaustellV enthält. (In der Regel werden die Grenzwerte für die Pflicht zur Übermittlung für ein normales Einfamilienhaus nicht erreicht.) - Werden auf der Baustelle Arbeiten von Beschäftigten mehrerer Unternehmen ausgeführt, ist ein geeigneter Koordinator zu bestellen. - Für Baustellen, für die eine Vorankündigung zu übermitteln ist oder Beschäftigte mehrerer Firmen tätig werden oder gefährliche Arbeiten nach Anhang II BaustellV ausgeführt werden, ist ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan zu erstellen. <p>Im Auftrag</p> <p> H. Steffen</p> <p align="right">Verteiler:</p> <p align="right">. anfordernde Behörde</p> <p align="right">. z. d. Akten</p>		<p>Die Hinweise zu Bauvorhaben werden ebenfalls in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>		




	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
32.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG)	Schreiben vom 07.02.2018	Posteingang am 07.02.2018	Lfd. Seite 135
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>>>> <maria.reimer@lung.mv-regierung.de> 07.02.2018 09:51 >>></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Vorhaben.</p> <p>Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 18.12.2017 keine Stellungnahme ab.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Im Auftrag</p> <p> Maria Reimer</p> <p>Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V Dezernat "Innerer Dienst, Beschaffung, Organisation und Controlling" Goldberger Straße 12 18273 Güstrow Tel. <u>03843 / 777 103</u> Fax <u>03843 / 777 9103</u> <u>maria.reimer@lung.mv-regierung.de</u></p>		<p>Die Mitteilung davon, dass keine Stellungnahme zur vorliegenden Planung abgegeben wird, wird zur Kenntnis genommen.</p>		



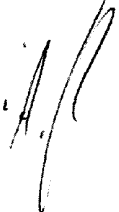
	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
33.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz, Mecklenburg-Vorpommern	Schreiben vom 27.02.2018	Posteingang am 07.02.2018	Lfd. Seite 136
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p> Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern Abteilung 3 <small>LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin</small> </p> <p>  </p> <p> Hansestadt Rostock Postfach 18050 Rostock </p> <p> <i>Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange</i> B-Plan Nr. 15.WA.70 für Wohngebiet „Eulenflucht“ Ihre Anfrage vom 18.12.2017; Ihr Zeichen: 61.30/Fri </p> <p> Sehr geehrte Damen und Herren, </p> <p> mit Ihrem o. a. Schreiben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu dem im Bezug stehenden Vorhaben. </p> <p> Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brand- und Katastrophenschutz wird wie folgt Stellung genommen: </p> <p> Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken. Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben. </p> <p> Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. </p> <p> Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. </p> <p> Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (<i>Kampfmittelbelastungsauskunft</i>) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen. </p> <p> Mit freundlichen Grüßen im Auftrag </p> <p> gez. Jacqueline Babel <small>(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)</small> </p> <p> <small>bearbeitet von: Frau Babel Telefon: 0385 / 2070-2800 Telefax: 0385 / 2070-2198 E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-10307/17 Schwerin, 27. Februar 2018</small> </p>		<p> Das Ausbleiben von Bedenken aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr beim Brand- und Katastrophenschutz wird zur Kenntnis genommen. Die Fachämter der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurden am vorliegenden Verfahren vollständig beteiligt. </p> <p> Die weiter mitgereichten Hinweise waren bereits Gegenstand der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans und werden zur Kenntnis genommen. </p>		

	<p align="center">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
34.	Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Billenhagen	Schreiben vom 22.02.2018	Posteingang am 22.02.2018	Lfd. Seite 137
<p align="center">STELLUNGNAHME</p>		<p align="center">ABWÄGUNG</p>		
<div data-bbox="114 375 264 526">  </div> <div data-bbox="365 384 801 526"> <p align="center">Landesforst Mecklenburg-Vorpommern - Anstalt des öffentlichen Rechts - Der Vorstand</p> </div> <div data-bbox="900 367 1037 518">  </div> <div data-bbox="680 533 1032 568"> <p align="center">Forstamt Billenhagen</p> </div> <div data-bbox="103 566 613 592"> <p>Forstamt Billenhagen • Billenhagen 3 • 18182 Blankenhagen</p> </div> <div data-bbox="103 616 595 705"> <p>Hansestadt Rostock Der Oberbürgermeister Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung</p> </div> <div data-bbox="103 729 288 788"> <p>Holbeinplatz 14 18069 Rostock</p> </div> <div data-bbox="680 582 1032 788"> <p>Bearbeitet von: Herr Kilian Telefon: 038224/ 4478-2 Fax: 03984/235-421 e-mail: burkhard.kilian@lfoa-mv.de Aktenzeichen: 7442.3/FoA 21 (bitte bei Schriftverkehr angeben) Billenhagen, den 22. Februar 2018</p> </div> <div data-bbox="103 821 956 882"> <p>Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 „Eulenflucht“ – Hansestadt Rostock Stellungnahme der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern vom 22.12.2017</p> </div> <div data-bbox="103 903 486 935"> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> </div> <div data-bbox="103 948 1041 1217"> <p>am 02.02.2018 haben wir gemeinsam mit einem Vertreter des Planungsbüros TÜV Nord und Stadtplanungsamt die Prüfung der Planungsunterlage vor Ort nochmals vorgenommen. Im Ergebnis kann ich Ihnen mitteilen, dass die innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches (Flurstücke 189/1-192/2) vorgefundenen Gehölzflächen hinsichtlich Mindestflächengröße und –breite kein Wald im Sinne von § 2 (1) LWaldG M-V darstellen. Die außerhalb an den B-Plan angrenzenden Gehölzanpflanzungen (Flurstück 179/126) wurden vorwiegend auch als Obstbäume angesprochen.</p> </div> <div data-bbox="103 1220 918 1252"> <p>Dem B-Plan wird aus forstrechtlicher Sicht uneingeschränkt zugestimmt.</p> </div> <div data-bbox="103 1283 362 1345"> <p>Mit freundlichem Gruß Im Auftrag</p> </div> <div data-bbox="103 1378 504 1506"> <p>  Dr. Bernhard von Finckenstein Forstamtsleiter </p> </div>		<p>Die Feststellung, dass die im und am Gebiet anzutreffenden Gehölzflächen keinen Wald im Sinne des § 2 Abs. 2 LWaldG M-V darstellen, und die Zustimmung aus forstrechtlicher Sicht werden zur Kenntnis genommen.</p>		



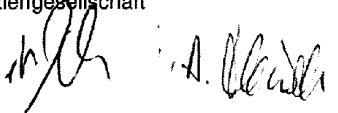
	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
41.	rebus Regionalbus Rostock GmbH	Schreiben vom 04.01.2018	Posteingang am 04.01.2018	Lfd. Seite 138
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>>>> "rebus - Enrico Zur" <e.zur@rebus.de> 04.01.2018 08:32 >>></p> <p>Sehr geehrte Frau Fritsche,</p> <p>nach Prüfung der Unterlagen stimmen wir der geplanten Maßnahme ohne Einwände zu.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Enrico Zur Fahr- und Dienstplanung</p> <p>Tel <u>+ 49 (0) 38203 488 14</u> Fax <u>+ 49 (0) 38203 488 31</u> E-Mail <u>e.zur@rebus.de</u></p> <p>rebus Regionalbus Rostock GmbH Parumer Weg 35 18273 Güstrow</p> <p>Tel <u>+49 (0) 3843 6940-0</u> Fax <u>+49 (0) 3843 6940-15</u> E-Mail <u>info@rebus.de</u> <u>www.rebus.de</u></p> <p>Vorsitzender des Aufsichtsrates: Hans-Uwe Tessenow Geschäftsführung: Simone Zabel Handelsregister: Amtsgericht Rostock (HRB 3141) Sitz der Gesellschaft: Güstrow Steuer-Nr: <u>079/133/31715</u> Ust.Id.-Nr.: DE137378839</p>		<p>Die Zustimmung zur Planung ohne Einwände wird zur Kenntnis genommen.</p>		



	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
43.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg	Schreiben vom 01.02.2018	Posteingang am 05.02.2018	Lfd. Seite 139
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p style="text-align: center;">Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg</p> <hr/> <p style="text-align: center;">StALU Mittleres Mecklenburg Postanschrift und Sitz des Amtsleiters Erich-Schlesinger-Str. 35, 18059 Rostock</p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <p>Bebauungsplan Nr. 15.W.70 für das Wohngebiet „Eulenflucht“ Ihr Schreiben vom 18.12.2017</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>Nach § 14 Abs. 3 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) sind die Landräte und Oberbürgermeister (Bürgermeister) der kreisfreien Städte für die Ermittlung und Erfassung altlastverdächtiger Flächen zuständig.</p> <p>Naturschutzfachliche Belange, sowie die Prüfung der im Planungsgebiet ggf. gelegenen Altlastverdachtsflächen, nehmen Sie bitte in eigener Zuständigkeit wahr.</p> <p>Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie auffallender Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet.</p> <p>Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (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>Sonstige von unserer Behörde zu vertretende Belange sind vom o. g. Vorhaben nicht berührt. Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p><i>Herbert Blindzellner</i> Herbert Blindzellner</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <p> <small> EMAS GEPRÜFTES UMWELTMANAGEMENT 0154/0040 </small> </p> <p> Telefon: 0381 331-67 122 Telefax: 03843 777 6003 E-Mail: katy.hoenig@stalumm.mv-regierung.de www.stalu-mittleres-mecklenburg.de Ihr Zeichen: 61.30/fri Bearbeitet von: Frau Hönig Aktenzeichen: 12c-178/17 (bitte bei Schriftverkehr angeben) Rostock, 01. Februar 2018 </p>		<p>Zur Feststellung möglicher Belastungen durch Altlasten wurde das Umweltamt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in die Planung einbezogen und dessen Stellungnahme eingeholt.</p> <p>Ebenso wurde das Amt für Stadtgrün Naturschutz und Landschaftspflege in die Planung einbezogen.</p> <p>Die Hinweise zu unbekannten Belastungen des Untergrundes und zum Umgang mit Überschussböden waren bereits Gegenstand der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans.</p> <p>Das Ausbleiben weiterer Belange wird zur Kenntnis genommen.</p>		


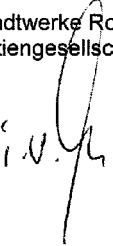
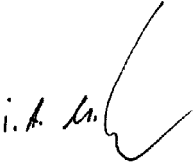
	<p align="center">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>											
44.	Stadtamt Abt. Ordnungs- und Verwaltungsangelegenheiten Jagdwesen	Schreiben vom 21.12.2017	Posteingang am 02.01.2018	Lfd. Seite 140								
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG										
<div data-bbox="100 566 448 598">DER OBERBÜRGERMEISTER</div> <div data-bbox="100 622 504 758"> <p>Postanschrift · Hansestadt Rostock · 18050 Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> </div> <div data-bbox="739 406 1041 598">  HANSESTADT ROSTOCK </div> <div data-bbox="604 622 1019 774"> <p>Sachbearbeitende Stelle Stadtamt Abt. Ordnungs- und Verwaltungsangelegenheiten Sachgebiet Ordnungsangelegenheiten Charles-Darwin-Ring 6 18059 Rostock</p> </div> <div data-bbox="604 798 851 853"> <p>Auskunft erteilt: Herr Klösel Zimmer: 237</p> </div> <div data-bbox="100 869 1030 949"> <table border="0"> <tr> <td>Datum und Zeichen Ihres Schreibens</td> <td>Unsere Zeichen</td> <td>Telefon/Telefax</td> <td>Datum</td> </tr> <tr> <td>18.12.2017 61.30/Fri</td> <td>32.13</td> <td>(03 81) 3 81 32 42 (03 81) 3 81 33 00 rainer.kloesel@rostock.de</td> <td>21.12.2017</td> </tr> </table> </div> <div data-bbox="100 965 985 1005"> <p>Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet „Eulenflucht“</p> </div> <div data-bbox="100 1037 448 1069"> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> </div> <div data-bbox="100 1093 1064 1173"> <p>gegen die o. g. Bebauung erheben wir als untere Jagdbehörde keine Einwände. Es handelt sich bei der Fläche um einen sog. "Befriedeten Bezirk" nach § 5 Landesjagdgesetz Mecklenburg-Vorpommern.</p> </div> <div data-bbox="100 1212 358 1244"> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> </div> <div data-bbox="100 1268 492 1380"> <p>Im Auftrag  Rainer Klösel</p> </div>		Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Unsere Zeichen	Telefon/Telefax	Datum	18.12.2017 61.30/Fri	32.13	(03 81) 3 81 32 42 (03 81) 3 81 33 00 rainer.kloesel@rostock.de	21.12.2017	<p>Das Ausbleiben von Einwänden seitens der unteren Jagdbehörde wird zur Kenntnis genommen.</p>		
Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Unsere Zeichen	Telefon/Telefax	Datum									
18.12.2017 61.30/Fri	32.13	(03 81) 3 81 32 42 (03 81) 3 81 33 00 rainer.kloesel@rostock.de	21.12.2017									

	<p align="center">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>													
46.	Stadtwerke Rostock AG	Schreiben vom 17.01.2018	Posteingang am 17.01.2018	Lfd. Seite 141										
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG												
<p>Stadtwerke Rostock AG · Postfach 15 11 33 · 18063 Rostock</p> <p align="center">  STADTWERKE ROSTOCK AG </p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <table border="1" data-bbox="600 480 1028 632"> <tr> <td>Registrier-Nr.:</td> <td>17_2708</td> </tr> <tr> <td>Gültig bis:</td> <td>10.07.2018</td> </tr> <tr> <td>Telefon:</td> <td>0381 805-1999</td> </tr> <tr> <td>Fax:</td> <td>0381 805-1998</td> </tr> <tr> <td>E-Mail:</td> <td>netzauskunft@swrag.de</td> </tr> </table> <p>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom Datum</p> <p>61.30/Fri, 18.12.2017 LAP 805-1999 17.01.2018</p> <p>Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet „Eulenflucht“ in Rostock-Gehlsdorf, Drostenstr.</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für Ihre Anfrage. Sie erhalten Auskunft über folgende Leitungsbestände:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stromnetz der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH • Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG • Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG • Informationskabelnetz der Stadtwerke Rostock AG • Straßenbeleuchtung des Amtes für Verkehrsanlagen Rostock • Lichtsignalanlagen des Amtes für Verkehrsanlagen Rostock • Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hansestadt Rostock <p>Die beigegeführten Pläne/Kopien sind Eigentum der Stadtwerke Rostock AG bzw. der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH. Diese sind ohne vorherige schriftliche Einwilligung keinem Dritten zu überreichen oder zugänglich zu machen, ausgenommen zur dienstlichen Verwendung, soweit es die genannte Anfrage betrifft.</p> <p><u>Hinweis:</u> Das Vorhandensein technischer Anlagen anderer Rechtsträger schließen wir nicht aus.</p> <p>Tipp: Ab sofort können Sie auch unser Online-Planauskunftsportal für Ihre Anfragen zur Netzauskunft unter https://netzauskunft.swrag.de nutzen.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft</p> <p><i>n.v. Zander</i>  Anlage</p>		Registrier-Nr.:	17_2708	Gültig bis:	10.07.2018	Telefon:	0381 805-1999	Fax:	0381 805-1998	E-Mail:	netzauskunft@swrag.de	<p>Die mitgereichten umfangreichen Auskünfte und Unterlagen werden zur Kenntnis genommen und in der Folge geprüft.</p> <p>Von den weiteren Versorgungsunternehmen wurden ebenfalls die Stellungnahmen eingeholt und entsprechend geprüft.</p>		
Registrier-Nr.:	17_2708													
Gültig bis:	10.07.2018													
Telefon:	0381 805-1999													
Fax:	0381 805-1998													
E-Mail:	netzauskunft@swrag.de													


		HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch 46.	Stadtwerke Rostock AG	Schreiben vom 17.01.2018	Posteingang am 17.01.2018	Lfd. Seite 142	
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG			
<p>Stadtwerke Rostock AG - Postfach 15 11 33 - 18063 Rostock</p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <p>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom Datum</p> <p>61.30/Fri, 18.12.2017 LAP-Frau Abel 805-1940 22.12.2017</p> <p>Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet „Eulenflucht“ in Rostock-Gehlsdorf, Drostenstr. unsere Reg.-Nr.: LS 17_2708</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Wir gehen davon aus, dass die neu zu errichtende Beleuchtungsanlage in die Baulastträgerschaft des Amtes für Verkehrsanlagen der Hansestadt Rostock übergeht.</p> <p>Entsprechend Verkehrssicherungspflicht (die u.a. durch eine Beleuchtung entsprechend DIN 13201 abgesichert wird), geben wir wichtige Hinweise zur Planung/Ausführung der Beleuchtungsanlage:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Um für die Stadt Rostock eine effektive und kostengünstige Beleuchtung zu realisieren, ist die Planung mit der Stadtwerke Rostock AG (SWR AG) - Hauptabteilung Licht - zu koordinieren. ➤ Die Planung der Beleuchtungsanlage muss nach Projektierungsvorschrift, Beleuchtungskatalog und Einmessvorschrift des Amtes für Verkehrsanlagen erfolgen. ➤ Lichtpunkte mit gelenkter Lichtausstrahlung und hausseitiger Abschirmung sind unter Berücksichtigung des speziellen Anwendungsfalls zu bevorzugen. ➤ Das Aufstellen von Bäumen/Grünanlagen ist in der Planungsphase rechtzeitig zwischen Grün- und Elektroplaner (speziell Lichtplaner) abzustimmen. ➤ Wenn im Bebauungsgebiet Lichtsignalanlagen oder Informationskabel der Hansestadt Rostock geplant sind, dann wenden Sie sich bitte an: <p>Herr Henoch (Lichtsignalanlagen) 0381 381-6624 Herr Hennigfeld (Informationskabel) 0381 381-2411 oder 0171 8604442</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft</p> 		<p>Die umfangreichen Hinweise zu den Beleuchtungsanlagen werden zur Vervollständigung der Begründung herangezogen.</p>			



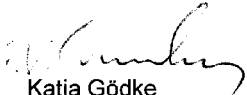

	<p align="center">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
Noch 46.	Stadtwerke Rostock AG	Schreiben vom 17.01.2018	Posteingang am 17.01.2018	Lfd. Seite 143
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Stadtwerke Rostock AG · Postfach 15 11 33 · 18063 Rostock</p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <div style="text-align: right;">  </div> <p>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom: 61.30/Fri, 18.12.2017 Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom: GB-hä/ro Datum: 0381 805-1423 04.01.2018</p> <p>Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet „Eulenflucht“ in Rostock-Gehlsdorf, Drostenstr. unsere Reg.-Nr.: G 17_2708 unser Schreiben ist gültig bis zum 10.07.2018</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zur Information haben wir Ihnen Übersichtspläne beigelegt 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>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>Freundliche Grüße</p> <p>Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft</p> <p align="right">Anlage</p> 		<p>Die Informationen zu den vorhandenen Gasversorgungsanlagen werden zur Kenntnis genommen. Die weiter mitgereichten Hinweise werden zur Vervollständigung der Begründung herangezogen.</p>		


	<p align="center">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>											
Noch 46.	Stadtwerke Rostock AG	Schreiben vom 17.01.2018	Posteingang am 17.01.2018	Lfd. Seite 144								
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG										
<p>Stadtwerke Rostock AG · Postfach 15 11 33 · 18063 Rostock</p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <div style="text-align: right;">  </div> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom</td> <td>Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom</td> <td>□</td> <td>Datum</td> </tr> <tr> <td>61.30/Fri, 18.12.2017</td> <td>BI-stamann-ko</td> <td></td> <td>0381 805-1770 04.01.2018</td> </tr> </table> <p>Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet „Eulenflucht“ in Rostock-Gehlsdorf, Drostenstr. unsere Reg.-Nr.: B 17_2708 unser Schreiben ist gültig bis zum 10.07.2018</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Im genannten Bereich befinden sich informationstechnische Anlagen der Hauptabteilung Betriebsführung, es handelt sich um:</p> <p align="center">Kaberschutzrohr mit Fernmeldekabel</p> <p>Bitte beachten Sie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Lagepläne beschreiben nur den Trassenverlauf und nicht die Tiefenangaben. ➤ Anlagen sind vereinzelt nicht durch Kabelwarnband markiert. ➤ Bitte setzen Sie Baumaschinen in Leitungsnähe (> 1,0 m) erst ein, wenn Sie die eindeutige Lage der Leitung festgestellt und eine Gefährdung ausgeschlossen haben. ➤ Arbeiten Sie in unmittelbarer Nähe der Leitung (< 0,5 m), ist Handschachtung erforderlich. ➤ Bei Änderung der geplanten Bauausführung holen Sie bitte eine neue Stellungnahme ein. <p>Mindestens drei Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei der Stadtwerke Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.</p> <p>Bei Fragen wenden Sie sich an die Auskunft B unter Telefon 0381 805-1708.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft</p> <p>Anlage <i>i. A. Stamann</i> <i>i. A. Sch... 21/18</i></p>		Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	□	Datum	61.30/Fri, 18.12.2017	BI-stamann-ko		0381 805-1770 04.01.2018	<p>Die Informationen zu Fernmeldekabeln in Schutzrohren werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>		
Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	□	Datum									
61.30/Fri, 18.12.2017	BI-stamann-ko		0381 805-1770 04.01.2018									


	<p align="center">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
Noch 46.	Stadtwerke Rostock AG	Schreiben vom 17.01.2018	Posteingang am 17.01.2018	Lfd. Seite 145
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Stadtwerke Rostock AG - Postfach 15 11 33 - 18063 Rostock</p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <p></p> <p>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom: 61.30/Fri, 18.12.2017 Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom: pneu/rah 805-1360 Datum: 09.01.2018</p> <p>Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet „Eulenflucht“ in Rostock-Gehlsdorf, Drostenstr. unsere Reg.-Nr.: W 17_2708 unser Schreiben ist gültig bis zum 10.07.2018</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Im genannten Bereich befinden sich derzeit keine Versorgungsanlagen der Hauptabteilung Wärmenetz.</p> <p>Die zukünftige Versorgung mit Fernwärme wäre über eine dezentrale Versorgungsanlage möglich.</p> <p>Haben Sie Fragen? Dann wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter Herrn Geyer unter Telefon 0381 805-2320 oder Mobil 015112614200.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft</p> <p> </p> <p align="right">Anlage</p>		<p>Die Informationen zur Situation der Fernwärmeversorgungsmöglichkeiten werden zur Kenntnis genommen. Sie werden zur Vervollständigung der Begründung herangezogen.</p>		

	<p align="center">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS</p>			
Noch 46.	Stadtwerke Rostock AG	Schreiben vom 17.01.2018	Posteingang am 17.01.2018	Lfd. Seite 146
STELLUNGNAHME		STELLUNGNAHME / ABWÄGUNG		
<p><small>Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH Postfach 15 10 27 18061 Rostock</small></p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <p><small>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom Datum</small></p> <p>61.30/Fri, 18.12.2017 Herr Halwas 0381 805-1063 12.01.2018</p> <p>Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet „Eulenflucht“ in Rostock-Gehlsdorf, Drostenstr. unsere Reg.-Nr.: NG 17_2708 unser Schreiben ist gültig bis zum 10.07.2018</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Im genannten Bereich befinden sich Anlagen der öffentlichen Stromversorgung unseres Unternehmens.</p> <p>Die Stromversorgung kann aus der Trafostation „Gd Obstwiese“, die sich an der Gehlsheimer Straße, nördlich des Baugebietes befindet, realisiert werden. Zwischen der Trafostation und dem Niederspannungsnetz in der Drostenstraße sind Trassen für die NS-Kabel in den Planstraße A und B vorzusehen.</p> <p>Grundsätzlich besteht die Forderung, sämtliche Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich zu verlegen. Kabelverteiler (Fläche 0,5 x 1 m) werden im Plangebiet an den Grundstücksgrenzen errichtet. Deren genaue Standorte werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.</p>		<p>Die noch zu planenden Anlagen der SWR Netzgesellschaft dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter-/überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Aufschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers umzuverlegen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die Bestimmungen der DIN VDE 0105, 0298 einzuhalten. Die Standorte der geplanten Bäume und Büsche in den öffentlichen Grünflächen sind mit der Netzgesellschaft unter Beachtung der Vorgaben des „Technischen Hinweises – Merkblatt – DVGW GW 125 (M) 02/ 2013 – Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ nachweislich abzustimmen.</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 Herr Halwas.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Stadtwerke Rostock Anlage Netzgesellschaft mbH</p> <p align="right"><i>i. A. Halwas</i></p> <hr/> <p>Die Informationen zu den bestehenden Anlagen und künftigen Versorgungsmöglichkeiten werden zur Kenntnis genommen. Die weiter mitgereichten Hinweise werden zur Vervollständigung der Begründung herangezogen.</p>		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
47.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Schreiben vom 24.01.2018	Posteingang am 24.01.2018	Lfd. Seite 147
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>>>> Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland <koordinationsanfragen@KabelDeutschland.de> 24.01.2018 16:30 >>> Vodafone Kabel Deutschland GmbH Eckdrift 81 * 19061 Schwerin</p> <p>Hansestadt Rostock - Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft - Monika Fritsche Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <p>Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00585777 E-Mail: TDRF-O-Schwerin.de@vodafone.com Datum: 24.01.2018 Hansestadt Rostock, 61.30/Fri, Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet "Eulenflucht"</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom <u>18.12.2017</u>.</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"> • <u>Wichtiger Hinweis</u> • <u>Kabelschutzanweisungen</u> • <u>Zeichenerklärung</u> <p>Freundliche Grüße Vodafone Kabel Deutschland GmbH</p> <p>Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.</p>		<p>Das Ausbleiben von Bedenken und der Hinweis auf die Ausbauentscheidung der Vodafone Kabel Deutschland GmbH nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
48.	Warnow-Wasser- und Abwasserverband	Schreiben vom 29.01.2018	Posteingang am 05.02.2018	Lfd. Seite 148
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="width: 60%;"> <p style="text-align: center;">Warnow-Wasser- und Abwasserverband Wasser- und Bodenverband Körperschaft des öffentlichen Rechts</p> </div> <div style="width: 35%; text-align: center;">  </div> </div> <hr/> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>Warnow-Wasser- u. Abwasserverband · Carl-Hopp-Straße 1 · 18069 Rostock</p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <p>Bearbeiter: Herr Schulze ☎ 0381/8072-254</p> </div> <div style="width: 50%;"> <p>Verbandsmitglieder: Hansestadt Rostock Zweckverband Wasser Abwasser Rostock-Land</p> <p>Carl-Hopp-Straße 1 18069 Rostock</p> <p>Telefon: (03 81) 80 72 251 Widerspruchsstelle: (03 81) 80 72 253 Telefax: (03 81) 80 72 252 E-Mail: post@wwav.de Internet: www.wwav.de</p> <p style="text-align: right;">Rostock, den 29.01.2018</p> </div> </div> <p>B-Plan 15.WA.70 – Wohngebiet „Eulenflucht“ - Entwurf Stellungnahme des WWAV im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen den Entwurf des o. g. B-Plans bestehen aus Sicht des Warnow-Wasser- und Abwasserverbands keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.</p> <p>Alle Belange der Wasserver- sowie der Abwasserentsorgung sind mit uns und unserer Betreiberfirma abzustimmen.</p> <p>Im Übrigen verweisen wir auf die Stellungnahme unserer Betreiberfirma, EURAWASSER Nord GmbH, vom 26.01.2018.</p> <p>Für Ihre Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div style="width: 45%; text-align: center;">  Katja Gödke </div> <div style="width: 45%; text-align: center;">  i. A. Stefan Bräunlich </div> </div> <p>Kopie - EWN-PB</p>		<p>Das Ausbleiben von Einwänden oder Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Abstimmungsgebot war bereits Gegenstand der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans (Kapitel 3.7.1 und 3.7.3). Die Stellungnahme der EURAWASSER Nord GmbH wird entsprechend geprüft.</p>		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
49.	Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow-Küste"	Schreiben vom 01.02.2018	Posteingang am 01.02.2018	Lfd. Seite 149
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Monika Fritsche - WBV Rostock 2018-003; 61.30/Fri; Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 "Wohngebiet Eulenflucht"</p> <p>Von: Jörn Steinhagen <steinhagen@wbv-mv.de> An: <monika.fritsche@rostock.de> Datum: 01.02.2018 14:49 Betreff: WBV Rostock 2018-003; 61.30/Fri; Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 "Wohngebiet Eulenflucht" Anlagen: SKMBT_C22018020113210.pdf; Merkblatt - Gewässer 2. Ordnung.pdf</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>folgende Einwände und Anmerkungen haben wir zu o.g. Entwurf des Bebauungsplans:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wie in der Begründung unter Punkt 3.7.3 Abwasserableitung erwähnt, verläuft das Gewässer 2. Ordnung Nr.: 13/1 Stadt am Rande des B-Plangebietes. Dieses Gewässer dient nicht in erster Linie der Abwasserableitung, sondern um Oberflächenwasser zur Warnow abzuführen. Der Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow-Küste" ist der Unterhaltungspflichtige. 2. Die Unterhaltungstrasse des Gewässers befindet sich im Bereich des B-Plans nördlich des Grabens im Gewässerrandstreifen. Ein Gewässer hat auf beiden Seiten einen Gewässerrandstreifen, dieser sollte min. 5 Meter betragen. Auch ein verrohrtes Gewässer besitzt diesen Gewässerrandstreifen. In der Planzeichnung ist das Gewässer mit seinem Randstreifen nicht ausreichend dargestellt. Dieser Raum darf auf keinen Fall bebaut werden und sollte unbedingt in öffentlicher Hand bleiben. Auch in Hinsicht einer evtl. späteren Vergrößerung der Rohrleitung sollte ausreichend Baufreiheit vorhanden sein. 3. Wie beschrieben ist das Gewässer hydraulisch ausgelastet. Zusätzliche Einleitungen sind in derzeitigem Ausbaustadium des Gewässers nicht möglich. 		<p>Der nebenstehende Hinweis wird zur Vervollständigung der Begründung herangezogen.</p> <p>Es ist nur möglich, Inhalte innerhalb des Geltungsbereichs darzustellen. Daher kann auch nur dort eine Darstellung des Gewässerrandstreifens erfolgen. Die Flächen befinden sich weitgehend in öffentlicher Hand. Die angrenzenden betroffenen privaten Flächen sind von der Bebauung freizuhalten. Dies ergibt sich bereits aus gesetzlichen Vorgaben. Zur Sicherheit erfolgt eine entsprechende Aufnahme dieser gesetzlichen Vorgabe in den Bebauungsplan.</p> <p>Die hydraulische Situation wurde durch ein entsprechendes Hydrologisches Gutachten (WASTRA-Plan 2017) untersucht. Aufgrund der vorhandenen Auslastung des Gewässers ist u. a. eine entsprechende Retention vorgesehen. Des Weiteren erfolgt die Ausweisung einer privaten Grünfläche statt Baufläche. Die im Gutachten aufgeführten und in den Bebauungsplan eingestellten Maßnahmen verhindern eine Verschlechterung der hydrologischen Situation auch in Hinblick auf das Gewässer. Wie im Gutachten weiter ausgeführt, ist bei der Entwicklung weiterer Baugebiete der Rohrleitungsquerschnitt zu vergrößern.</p>		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
Noch 49.	Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow-Küste"	Schreiben vom 01.02.2018	Posteingang am 01.02.2018	Lfd. Seite 150
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>4. Bei der angedachten Erweiterung/Verbreiterung des Gewässers ist zu bedenken, dass das auch eine erhöhte Wartung/Unterhaltung erfordert und somit auch die südliche Seite des Gewässers als Unterhaltungstrasse genutzt werden muss. In jedem Fall muss es möglich sein das die Unterhaltung des Gewässers von beiden Seiten aus durchgeführt werden kann.</p> <p>5. Im Anhang befindet sich unser Merkblatt, in dem weitere Informationen zum Gewässerrandstreifen, zu Arbeiten an Gewässern, Kreuzungen, Parallelverlegungen und Anpflanzungen und Einleitstellen zu entnehmen sind.</p> <p>Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Jörn Steinhagen</p> <hr/> <p>Verbandsingenieur Dipl.-Ing. Jörn Steinhagen Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow - Küste" Körperschaft des öffentlichen Rechts Alt Bartelsdorfer Str. 18 A 18146 Rostock</p> <p>Tel: <u>+49 (0)381 63 72 93 66</u> Fax: <u>+49 (0)381 44 02 46 12</u></p> <p>Lageplan - Aktenzeichen: 15/08/2015 E-Mail: <u>steinhagen@wbv-mv.de</u> <u>WBV-Rostock@wbv-mv.de</u> Internet: <u>www.wbv-untere-warnow-kueste.de</u></p>		<p>Neben der Darstellung des Gewässerrandstreifens erfolgt auch eine entsprechende Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Auch dies ergibt sich bereits aus gesetzlichen Vorgaben. Die o. g. Festsetzung erfolgt somit sicherheitshalber.</p> <p>Das mitgereichte Merkblatt und die Übersichtskarte werden zur Kenntnis genommen.</p>		



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT"
ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Noch 49.

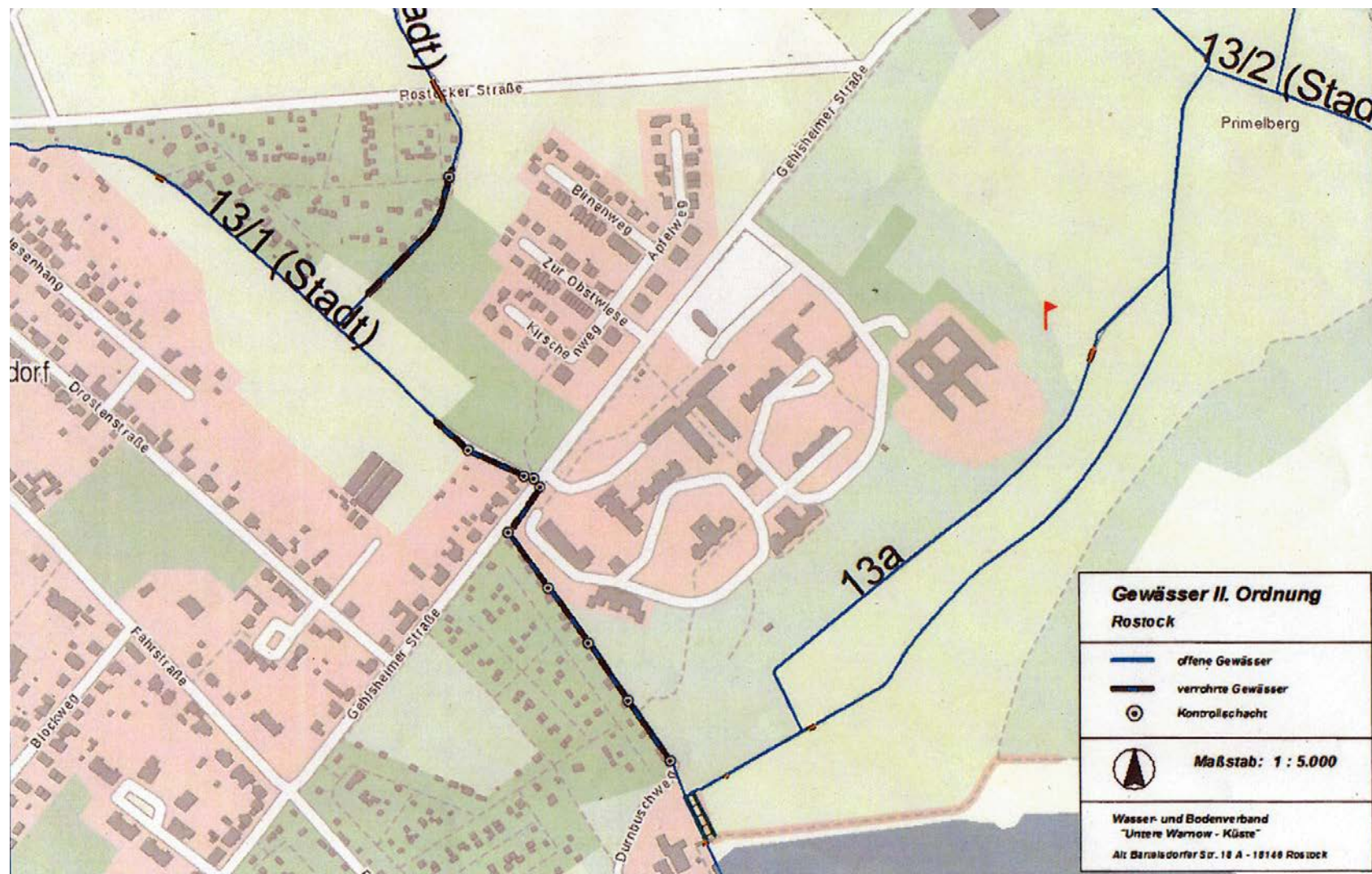
Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow-Küste"


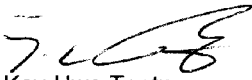

Schreiben vom 01.02.2018

Posteingang am 01.02.2018

Lfd. Seite 151

STELLUNGNAHME



	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN Nr. 15.WA.70 FÜR DAS WOHNGEBIET "EULENFLUCHT" ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS			
50.	Handelsverband Nord Geschäftsstelle Rostock	Schreiben vom 29.01.2018	Posteingang am 01.02.2018	Lfd. Seite 152
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Geschäftsstelle Rostock</p> <p>Handelsverband Nord – Kröpelinstr. 92 – 18055 Rostock</p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Herrn Müller Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <p>B-Plan Nr. 15.WA.70 der Hansestadt Rostock für das Wohngebiet „Eulenflucht“ hier: Einbeziehung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrter Herr Müller, wir danken Ihnen für die Beteiligung in der o. g. Angelegenheit.</p> <p>Gegen den B-Plan Nr. 15.WA.70 Wohngebiet „Eulenflucht“, wie bereits oben genannt, erheben wir keine Beanstandungen.</p> <p>Für weitere Fragen stehen wir selbstverständlich gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Kay-Uwe Teetz Geschäftsführung</p>		<p> Handelsverband Nord Hamburg • Schleswig-Holstein Mecklenburg-Vorpommern</p> <p>29.01.2018 GSt-HRo/-te/ks</p> <p>Das Ausbleiben von Beanstandungen zum Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 "Wohngebiet Eulenflucht" seitens des Handelsverband Nord, Geschäftsstelle Rostock, wird zur Kenntnis genommen.</p>		

SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15.WA.70 für das Wohngebiet "Eulenflucht"

PLANZEICHNUNG TEIL A



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - BauVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

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

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)

GRZ Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK Oberkante Gebäude in m über DHNN als Höchstmaß

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

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

Baugrenze

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

vorhandene hochbauliche Anlage

private Grünflächen

Zweckbestimmung: Hausgarten

TEIL B TEXT

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauVO**
- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Arten der Nutzung:
- Wohngebäude
 - der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- allgemein zulässig**
- 1.2 **Ausnahme:** zulässig sind die Arten der Nutzung:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (außer Ferienwohnungen),
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (außer Ferienwohnungen),
 - Anlagen für Verwaltungen
- 1.3 Die Arten der Nutzung
- Gartenbetriebe,
 - Tankstellen,
 - Ferienwohnungen
- werden **nicht Bestandteil** des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauVO)
- 1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 BauVO)
- Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gemäß § 2-Begriffe Abs. 6 der Landesbauordnung M-V in allen Baugebieten ist das Höchstmaß. Die Festsetzung 7,7 ist zu beachten.
- 2. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 und Abs. 4 BauVO**
- 2.1 Die Wohngebäude in den Baugebieten WA 1 und WA 3-WA 5 sind in abweichender Bauweise zu errichten.
- Dabei sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der einzelnen Hausformen darf dabei höchstens 20 m betragen.
- 2.2 Die Wohngebäude in dem Baugebiet WA 2 sind in der offenen Bauweise zu errichten.
- Dabei sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der einzelnen Hausformen darf dabei höchstens 50 m betragen.
- 3. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB**
- Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen im Norden der Baugebiete WA 4 und WA 5 (Gewässerrandstreifen) sind alle baulichen Nutzungen, auch Einfriedungen und Flächenversiegelungen, unzulässig.
- Dies gilt auch für die Flächen innerhalb des Gewässerrandstreifens, in der privaten Grünfläche Zweckbestimmung -Hausgarten- und innerhalb der Straßenverkehrsfläche. Der Gewässerrandstreifen dient der Gewässerökologie, Böschungsstabilität aber auch der Gewässerunterhaltung.
- 4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
- 4.1 In den gekennzeichneten Sichtdreiecken innerhalb der Sichtfelder (S) sind nur bauliche Anlagen und Einfriedungen zulässig, die eine Höhe von 0,80 m, gemessen über Oberkante der betreffenden Straße nicht überschreiten.
- Anpflanzungen sind nur dann zulässig, wenn ihre Wuchseigenschaften sicherstellen, dass ebenfalls eine Höhe von 0,80 m, gemessen über Oberkante der betreffenden Straße, nicht überschritten wird und/oder ihr Kronenansatz über 2,50 m beginnt.
- 4.2 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind je fünf (5) Wohnungen ein (1) öffentlicher Stellplatz zu errichten.
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Artenschutz) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38, 39 und 44 NatSchG**
- 5.1 Die Gebäudeabbrüche der ehemaligen Gewächshausanlage müssen im Zeitraum mit geringem Konfliktpotential für Fledermäuse (Mitte August bis Mitte Oktober) begonnen bzw. umgesetzt werden. Sollte eine Umsetzung der Abbruchmaßnahmen im genannten Zeitraum nicht möglich sein, muss durch eine ökologische Baubegleitung unmittelbar vor Beginn der Abbruchmaßnahme sichergestellt werden, dass eine Tötung von Fledermäusen und Brutvögeln sicher ausgeschlossen werden kann.
- Beim Abbruch der Gewächshausanlage sind alle leicht demontierbaren Teile mit Quartierpotential (wie Türhaken, Fensterbretter und -laibungen, Treppendächer etc.) vorsichtig handlich zu entfernen und auf das Vorkommen von Fledermäusen zu prüfen. Die entsprechenden Abbruchmaßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der unteren Naturschutzbehörde nach dem Abriss unaufgefordert vorzulegen.
- 5.2 Sonstige Abbruchmaßnahmen sowie Flächenberäumungen müssen in einem Zeitraum außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vogel zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Eine Ausdehnung der Arbeiten über den genannten Zeitraum hinaus ist dann zulässig, wenn die Arbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel bzw. der Aktivitätsphase der Amphibien beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Kommt es zu Unterbrechungen, muss eine ökologische Baubegleitung das Bebauungsplangebiet auf aktuellen Amphibien- und Brutvogelsatz kontrollieren.
- 5.3 Um Amphibienverluste auszuschließen, muss im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes, entlang des Grabenabschnitts in Höhe der Kleingewässer während der Rodungs-, Errichtungs- und Beraubarbeiten ein mobiler Amphibienschutzzaun mit Fangnetzen errichtet werden. Durch eine ökologische Baubegleitung muss sichergestellt werden, dass die Amphibien in dem Bebauungsplangebiet täglich abgesammelt und im Bereich der Kleingewässer wieder ausgesetzt werden. Die Maßnahme ist zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.
- 5.4 Aufgefunden Exemplare der Gelbe Schwertlilie (*Iris pseudacorus*) sind durch eine ökologische Baubegleitung sachkundig zu bergen und auf eine geeignete Fläche nördlich des Bebauungsplangebietes umzusetzen. Nach Fertigstellung der Umsetzungsmaßnahme ist diese der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert anzuzeigen.
- 5.5 Zum Ausgleich des Verlustes von Brutplätzen für Höhlenbrüter wird als Ersatz die Installation von künstlichen Nisthilfen im Verhältnis 1:2 festgelegt. Die Lage der künstlichen Nisthilfen muss durch eine ökologische Baubegleitung bestimmt und dem Vorhabenträger mitgeteilt werden. Die Nisthilfen sind aus langbleichen und witterungsunempfindlichen Holzbohlen gefertigt sein. Die Umsetzung der Maßnahme ist vom Vorhabenträger durchzuführen. Eine fachliche Abnahme erfolgt durch die unter Naturschutzbehörde.
- 5.6 Sonstige Maßnahmen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen sind zum Schutz der Insekten nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED- oder Natriumdampflampen einzusetzen. Die Leuchtkörper müssen nach unten abstrahlen.
- 5.7 Private PKW-Stellplätze und Nebenflächen auf den Grundstücken sind in versickerungsfähiger Bauweise (Fugenpflaster, Rasengitter oder vergleichbare) zu errichten.
- 5.8 In der Planstraße A sind 6 kleinkronige Laubbäume der Arten Gefüllte Vogelmirke (*Prunus avium* 'Plena') oder Feld-Ahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk') in zwei Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestqualität für die Pflanzung sind Hochstämme SH 18-20 cm. Die Pflanzung muss je Gruppe in einem zusammenhängenden Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2,50 m erfolgen. Für die Bäume ist eine Entwicklungspflege über einen Zeitraum von 3 Jahren durchzuführen.
- 6. Hochwasserschutz § 9 Abs. 3 i.V.m. Abs. 5 BauGB**
- 6.1 Fußbödenhöhe
- Zum Schutz vor Hochwasser infolge Starkregen muss die Oberkante des Fertigfußbodens von Räumen, die dem Wohnen dienen, mindestens 4,50 m über DHNN betragen.
- 6.2 Im Zuge aller Planstraßen muss die Höhenlage des Straßenkörpers durchgehend eine Höhe von mindestens 4,50 m über DHNN betragen.
- 7. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBAuO M-V**
- 7.1 Die Dächer aller Hauptgebäude dürfen nur flach geneigt mit 5-10° ausgeführt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)
- 7.2 Für die Dachendeckungen aller Dächer dürfen weder Materialien mit grünen oder blauen Farbtönen noch glänzende Oberflächen (Glasuren) verwendet werden. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)
- 7.3 Die Errichtung von Dachterrassen ist unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2019 (GOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet "Eulenflucht" auf der Fläche zwischen dem Entwässerungsgraben im Nordosten, der Bebauung an der Gehlsheimer Straße im Südosten, der Bebauung an der Drostestraße im Südwesten und den nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 185/8, 185/9 und 207/2 bis zur Höhe der Hausnummer 17 Drostestraße (Flurstücke 199/1 und 199/2) im Nordwesten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

- 7.4 Bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sowie deren ständige Standplätze sind in Vorgärten unzulässig. Abweichend von Satz 1 sind ständige Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter auf dem gesamten Baugrundstück dann zulässig, wenn sie durch hochwachsende, standortgerechte und vorwiegend einheimischen Gehölze oder durch entsprechend begrünzte bauliche Anlagen (z. B. Mauern, Zäune oder Pergolen) gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche abgeschirmt sind. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAuO M-V)
- 7.5 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAuO M-V)
- 7.6 Soweit Einfriedungen erforderlich sind, dürfen sie an öffentlichen Flächen eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gehweg nicht übersteigen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAuO M-V)
- 7.7 Über dem letzten festgesetzten Vollgeschoss sind keine weiteren Geschosse zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)
- 7.8 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind unter Verwendung von standortgerechten und vorwiegend einheimischen Pflanzenarten zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBAuO M-V)
- 7.9 Auf je 100 m² zu begrünender Fläche ist mindestens ein Baum der Stärke 18/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. 20 % der Fläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Kinderspielflächen sind dabei als zu begrünende Fläche anzurechnen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAuO M-V)
- 7.10 Für je vier ebenerdige Kraftfahrzeugstellplätze ist mindestens ein Baum mit 18/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe darf 9 m² nicht unterschreiten; unbefestigte Baumpflanzstreifen müssen eine Mindestbreite von 2,5 m aufweisen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAuO M-V)
- 7.11 Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück (öffentlich-rechtlich gesichert) ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder gemäß § 8 Abs. 2 LBAuO M-V und der Satzung der Hansestadt Rostock über Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre (bekanntgemacht am 12. Dezember 2001) herzustellen. Die Größe der Nettopielfläche muss mindestens 65 m² betragen. Bei Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen erhöht sich die Mindestgröße der nutzbaren Spielfläche für jede weitere Wohnung um 5 m². (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBAuO M-V)
- 7.12 Die Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken (Grünflächen-gestaltungssatzung), bekanntgemacht am 17. Oktober 2001 im Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock Nr. 21, findet im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Anwendung. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAuO M-V)
- 7.13 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V handelt wer
- Dächer von Hauptgebäuden mit anderen Neigungen als 5-18° ausführt,
 - für die Dachendeckungen aller Dächer Materialien mit grünen oder blauen Farbtönen oder glänzende Oberflächen (Glasuren) verwendet Ausgenommen sind davon Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie,
 - Dachterrassen errichtet,
 - bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sowie deren ständige Standplätze in Vorgärten errichtet. Dies gilt für das gesamte Baugrundstück nicht, wenn sie durch hochwachsende, standortgerechte und vorwiegend einheimischen Gehölze oder durch entsprechend begrünzte bauliche Anlagen (z. B. Mauern, Zäune oder Pergolen) gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche abgeschirmt sind,
 - Vorgärten als Arbeits- oder Lagerflächen nutzt,
 - erforderliche Einfriedungen an öffentlichen Flächen mit einer Höhe von über 1,50 m über Oberkante Gehweg errichtet,
 - über dem letzten festgesetzten Vollgeschoss ein oder mehrere Geschosse errichtet,
 - die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke nicht unter Verwendung von standortgerechten und vorwiegend einheimischen Pflanzenarten begrünt, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden,
 - nicht je 100 m² zu begrünender Fläche mindestens einen Baum der Stärke 18/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, pflanzt und nicht 20 % der Fläche unter Anrechnung der Kinderspielflächen mit Gehölzen bepflanzt,
 - nicht je vier ebenerdige Kraftfahrzeugstellplätze mindestens einen Baum mit 18/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, pflanzt und die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe von 9 m² und die Mindestbreite der unbefestigten Baumpflanzstreifen von 2,5 m unterschreitet,
 - bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück (öffentlich-rechtlich gesichert) keinen ausreichend großen Spielplatz für Kleinkinder gemäß § 8 Abs. 2 LBAuO M-V und der Satzung der Hansestadt Rostock über Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre (bekanntgemacht am 12. Dezember 2001) herstellt und die Größe der Nettopielfläche von mindestens 65 m² und die Erweiterung um mindestens 5 m² je weiterer Wohnung unterschreitet.
- Dies kann mit einem Bußgeld bis zu 500.000 Euro belegt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

Hinweise

- Plangrundlage**
- Als Plangrundlage dient die Vermessung des Ingenieurbüros Lenz, Vermessungs- und Katasterwesen, vom 29.11.2016, Höhenbezug DHNN 92, Lagenetz ETRS 89 UTM.
- Fundmunition**
- Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich nicht mit Kampfmitteln belastet. Sollten bei Tiefbauarbeiten jedoch unvermutet kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Notfalls sind die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung des Plangebietes sind gebührend beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.
- Bodenschutz**
- Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschüßboden 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.
- Baumschutz**
- Gemäß § 18 Abs. 1 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GOBl. M-V 2010, S. 66) geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GOBl. M-V S. 431, 436), sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Die weitergehenden Bestimmungen in § 18 NatSchAG M-V sind zu berücksichtigen.
- Bodenekmalpflege**
- Beim Auffinden von archaischen Gegenständen oder auffälligen Bodenverfärbungen sind das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V und die untere Bodendenkmalpflegebehörde der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Eigentümer. (§ 11 DSchG M-V)
- Borungen**
- Sofern im Zuge der Baugrunderkundung 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 II, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 10.12.2001 BGBl. I S. 2992, melderpflichtig.

Altlastenverdacht

Für das Grundstück der "Gärtnerei Aderhold" bestehen nach einer Altlastenuntersuchung gesicherte Erkenntnisse über erhöhte Konzentrationen von Schadstoffen (Schwermetalle). Die belasteten Flächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Grunderklärung ist die Nutzung für Zwecke des Wohnungsbaus nicht gefährdet.

Da jedoch eine Nutzung als Spielfläche oder Nutzgarten nicht zugelassen werden kann, ist ein Bodenaustausch für die belasteten Böden vorzunehmen.

Die Art und der Umfang der Belastung erlauben z.B. den Wiedereinbau im Untergrund von wasserundurchlässigen Straßen in hydrologisch günstigen Gebieten.

Nach einer Entfernung der Böden ist eine gefahrlose Nutzung für alle mit dem Wohnen verbundenen Zwecke möglich.

Einzelheiten und weitere Verwendungsmöglichkeiten können dem Untersuchungsergebnis vom 25.11.1996 der Ingenieurgesellschaft Analytisch entnommen werden.

Werden bei Bauarbeiten auf nicht gekennzeichneten Flächen Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KWV-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschließungsgesetzes vom 12.09.1996 (BGBl. I, S. 1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KWV-/AbfG. In Absprache mit dem Amt für Umweltschutz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, zu benachrichtigen.

Beleuchtungsanlagen

- Um für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock eine effektive und kostengünstige Beleuchtung zu realisieren, ist die Planung mit der Stadtwerke Rostock AG (SWR AG), Hauptabteilung Licht, zu koordinieren.
- Die Planung der Beleuchtungsanlage muss nach Projektierungsvorschrift, Beleuchtungskatalog und Einmündungsvorschrift des Amtes für Verkehrsangelegenheiten erfolgen.
 - Lichtpunkte mit gelenkter Lichtabstrahlung und hausseltiger Abschirmung sind unter Berücksichtigung des speziellen Anwendungsfalles zu bevorzugen.
 - Das Aufstellen von Bäumen/Grünanlagen ist in der Planungsphase rechtzeitig zwischen Grün- und Elektroplaner (speziell Lichtplaner) abzustimmen.

Stellplätze

Kfz-Stellplätze und Garagen sind so anzuordnen und auszuführen, dass durch ihre Benutzung keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen durch Geräusch- und Abgasimmissionen in der Nachbarschaft verursacht werden.

Daher ist im Rahmen der Planverwirklichung sicherzustellen, dass der Abstand zwischen Stellplätzen/Garagen und Fenstern von Aufenthaltsräumen in Mehrfamilienhäusern (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer) ein Maß von 5 m nicht unterschreitet.

Drainagen

Im Rahmen der Planungsphase bzw. der Baumaßnahme eventuell aufzufundene **Leitungssysteme** (Meliorationsanlagen in Form von Drainageröhren oder sonstige Rohleitungen) sind bei Erfordernis ordnungsgemäß in ihrer Funktion zu erhalten, aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Folgende Satzungen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sind zu beachten:

- Baumschutzsatzung**
- Gemäß der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock, bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger, sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,50 Metern, bei Obstbäumen mindestens 0,80 Metern, gemessen in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden oder unterhalb des Kronenansatzes, sofern dieser unter 1,30 Meter Höhe liegt geschützt. Walnüsse und Eßkastanien zählen nicht als Obstbäume. Geschützt sind mehrstammige Bäume, sofern die Summe der Stammumfänge von zwei Einzelbäumen mindestens 0,50 Meter erreicht.
- Stellplatzsatzung**
- Es gilt die Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Abseebeträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2017 im Städtischen Anzeiger.
- Spielfeldsatzung**
- Es gilt die Satzung der Hansestadt Rostock über Beschaffenheit und Größe von Spielfeldern für Kleinkinder bis 6 Jahre (Spielfeldsatzung), bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 08.11.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 13.12.2017 im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock - erfolgt.
- Für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Ortsbegehung am 24.10.2017 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.
- Die Bürgerschaft hat am 08.11.2017 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 03.01.2018 bis zum 06.02.2018 während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und im Internet öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht freigesichtete abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock - am 13.12.2017 und im Internet öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit den Beschlüssen vom 12.12.2017 gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen eingeholt worden.
- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt.

- Rostock, im Auftrag
- (Siegelabdruck)
- Baumschutz**
- Gemäß § 18 Abs. 1 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GOBl. M-V 2010, S. 66) geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GOBl. M-V S. 431, 436), sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Die weitergehenden Bestimmungen in § 18 NatSchAG M-V sind zu berücksichtigen.
- Bodenekmalpflege**
- Beim Auffinden von archaischen Gegenständen oder auffälligen Bodenverfärbungen sind das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V und die untere Bodendenkmalpflegebehörde der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Eigentümer. (§ 11 DSchG M-V)
- Borungen**
- Sofern im Zuge der Baugrunderkundung 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 II, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 10.12.2001 BGBl. I S. 2992, melderpflichtig.

Rostock, Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

(Siegelabdruck)

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet "Eulenflucht" auf der Fläche zwischen dem Entwässerungsgraben im Nordosten, der Bebauung an der Gehlsheimer Straße im Südosten, der Bebauung an der Drostestraße im Südwesten und den nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 185/8, 185/9 und 207/2 bis zur Höhe der Hausnummer 17 Drostestraße (Flurstücke 199/1 und 199/2) im Nordwesten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgesetzt.

Rostock, Oberbürgermeister

(Siegelabdruck)

11. Der Beschluss des Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet "Eulenflucht" auf der Fläche zwischen dem Entwässerungsgraben im Nordosten, der Bebauung an der Gehlsheimer Straße im Südosten, der Bebauung an der Drostestraße im Südwesten und den nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 185/8, 185/9 und 207/2 bis zur Höhe der Hausnummer 17 Drostestraße (Flurstücke 199/1 und 199/2) im Nordwesten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock - am ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Der Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet "Eulenflucht", ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Rostock, Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

(Siegelabdruck)

Verfasser Bauleitung: TÜV NORD Umweltschutz

Grünordnerischer Beitrag: Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel

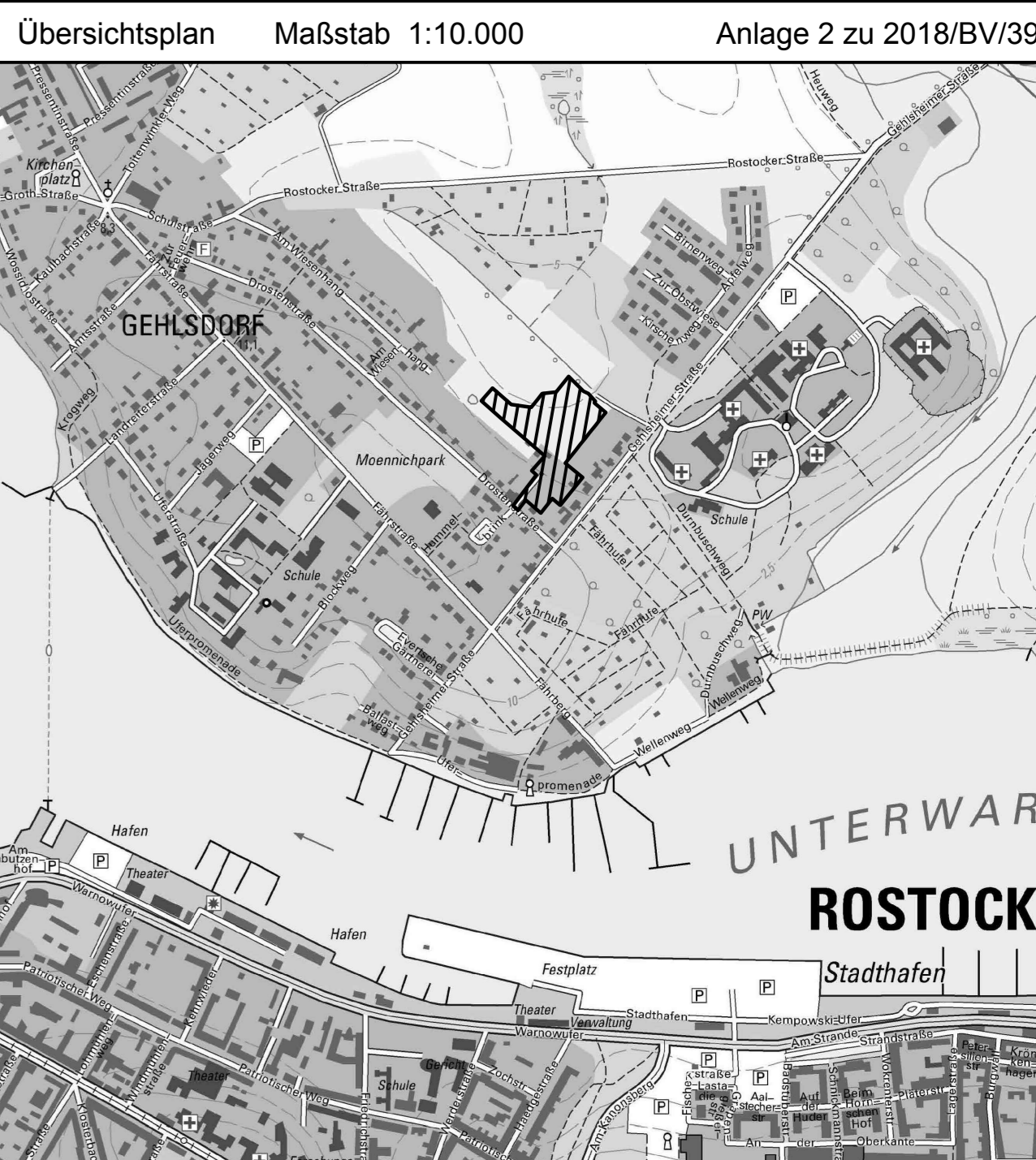
Artenrechtlicher Fachbeitrag: Ifaö

TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
Teileburger Str. 15
18107 Rostock
Frau Dipl.-Ing. U. Rosow
Herr Dipl.-Ing. W. Schöke

TEL.: (0381) 7703 434
FAX: (0381) 7703 450
E-MAIL: utueckwardt@tu-nord.de
TEL.: (0381) 450 99 82
FAX: (0381) 450 99 83
E-MAIL: laegaelme@de

Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel
Zentrum für Landschaftsplanung - Umweltplanung
Dipl.-Ing. Kai Lämmel, Landschaftsarchitekt
Rosa-Luxemburg-Straße 19, 18055 Rostock
Tel.: (0381) 450 99 82
Fax: (0381) 450 99 83
E-MAIL: laegaelme@de

Ifaö GmbH
Carl-Hoppe-Str. 4a, 18069 Rostock
Dipl.-Ing. Björn Rosow
MSc. Carmen Wawers
Tel.: (0381) 25 23 12-08
Fax: (0381) 25 23 12-29
E-MAIL: rosow@ifa.de



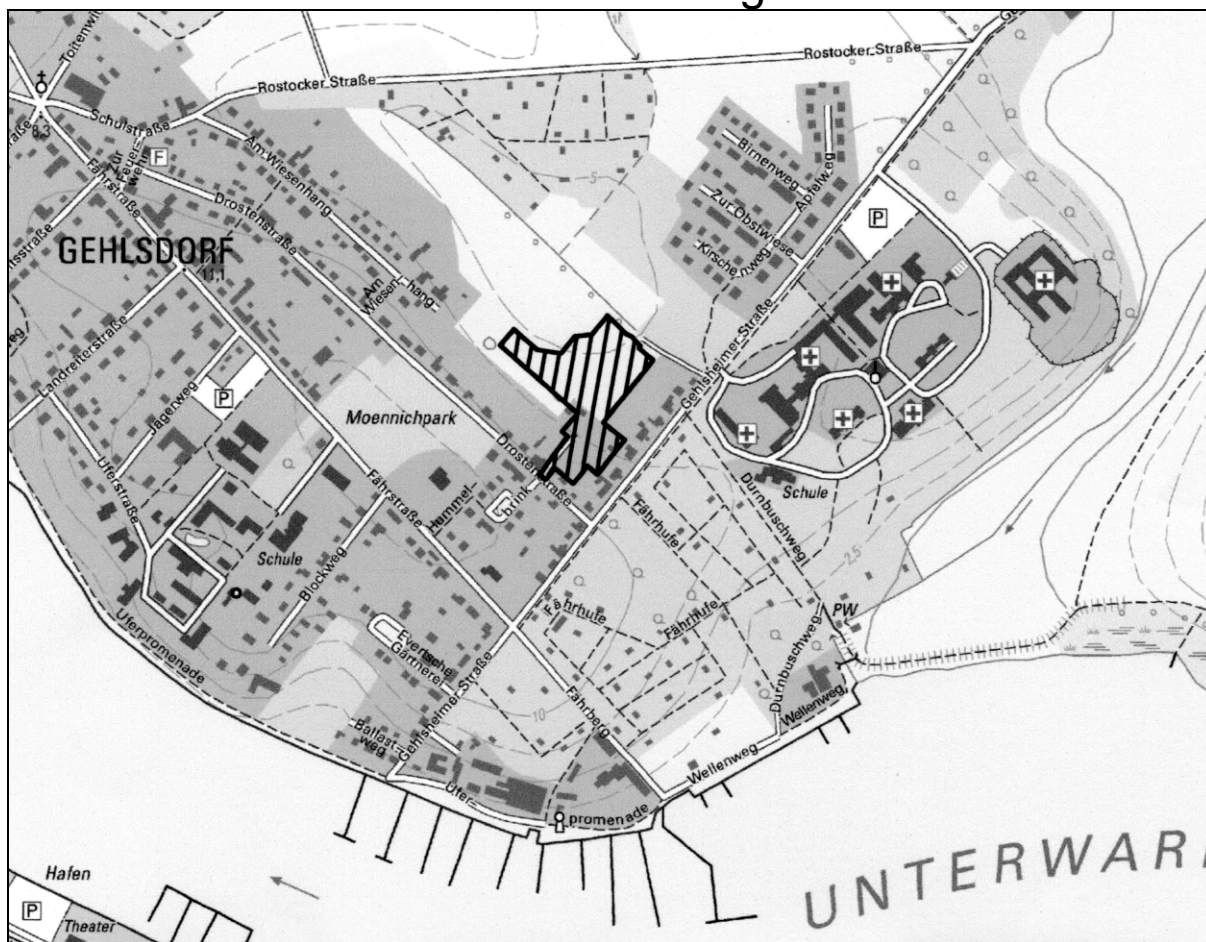
Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet "Eulenflucht"

auf der Fläche zwischen dem Entwässerungsgraben im Nordosten, der Bebauung an der Gehlsheimer Straße im Südosten, der Bebauung an der Drostestraße im Südwesten und den nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 185/8, 185/9 und 207/2 bis zur Höhe der Hausnummer 17 Drostestraße (Flurstücke 199/1 und 199/2) im Nordwesten

Anlage 3 zu 2018/BV/3910



Übersichtsplan M 1: 10.000

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 15.WA.70

für das Wohngebiet "Eulenflucht", auf der Fläche zwischen dem Entwässerungsgraben im Nordosten, der Bebauung an der Gehlsheimer Straße im Südosten, der Bebauung an der Drostenstraße im Südwesten und den nordwestlichen Grenzen des Flurstücks 185/9 bis zur Höhe der Hausnummer 17 Drostenstraße (Flurstücke 199/1 und 199/2) im Nordwesten

Begründung

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

ausgefertigt am

(Siegel)

Oberbürgermeister

Arbeitsstand: 22.08.2018

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
1.3	Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf	4
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	6
2.2	Angaben zum Bestand	8
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	8
2.2.2	Nutzung und Bebauung	9
2.2.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	9
2.2.4	Eigentumsverhältnisse	10
3	PLANUNGSINHALTE	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
3.4	Hochwasserschutz, Gewässerschutz, Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	12
3.5	Spielanlagen	13
3.6	Verkehrerschließung	13
3.7	Technische Infrastruktur	14
3.7.1	Wasserversorgung	14
3.7.2	Löschwasser/ Brandschutz	14
3.7.3	Abwasserableitung	15
3.7.4	Elektroenergieversorgung	18
3.7.5	Straßenbeleuchtung, Informationskabel	19
3.7.6	Fernwärme- und Erdgasversorgung	19
3.7.7	Anlagen der Telekommunikation	20
3.7.8	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	20
3.8	Artenschutz	20
3.9	Grünordnung	22
3.9.1	Anpflanzungen	22
3.9.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
3.10	Immissionsschutz	23
3.11	Übernahme von Rechtsvorschriften	24
3.11.1	Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung	24
4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	26
5	SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	26
6	FLÄCHENBILANZ	28
7	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	28
7.1	Bodenordnende Maßnahmen	28
7.2	Verträge	28
8	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	29

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Das Plangebiet liegt im Rostocker Stadtteil Gehlsdorf. Es ist über die Drostenstraße und in der Folge über die Gehlsheimer Straße an das städtische Verkehrsnetz angebunden.

Im zentralen Bereich (Flurstücke 185/8 und 185/9) befinden sich die baulichen Reste der ehemaligen Gärtnerei Aderhold.

Die Nutzung ist seit vielen Jahren aufgegeben. In der Folge hat sich ein städtebaulicher Missstand entwickelt.

Grundsätzliche Entscheidungskriterien zur Aufstellung dieses Bebauungsplans der Hanse- und Universitätsstadt Rostock waren städtebauliche, stadtgestalterische und wohnungspolitische Überlegungen.

Sie haben die Hanse- und Universitätsstadt Rostock dazu bewogen, die seit langer Zeit für eine bauliche Nutzung vorgesehene Fläche, im Rahmen eines Bebauungsplans zu ordnen und einer baulichen Nutzung für Wohnzwecke zuzuführen.

Der Flächennutzungsplan bereitet die weiträumigen Entscheidungskriterien dafür grundsätzlich vor und sieht eine solche Nutzung unter Wahrung der natürlichen Gegebenheiten für diese Fläche vor. Damit wird auch ein Stadtentwicklungsprozess aufgenommen, der bereits als Fortsetzung der baulichen Entwicklung im Raum Toitenwinkel in Plattenbauweise vorgesehen war.

Ausschlaggebend für den vorgesehenen Wohnungsbau an diesem Standort ist hierbei der eigene hohe Wohnraumbedarf der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Neben der bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauland zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs ist es notwendig, attraktive Wohngebiete in der Hanse- und Universitätsstadt anzubieten und damit die derzeitige dynamische Entwicklung der Wohnbevölkerung zu begleiten. Damit wird die Hanse- und Universitätsstadt Rostock auch ihrer Verantwortung als Oberzentrum im Stadt-Umland-Raum gerecht.

Dabei wird in Gehlsdorf als einem der ältesten Siedlungsgebiete im Bereich der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (bereits 1285 wird das heutige Gehlsdorf urkundlich erwähnt) ein weiterer attraktiver Wohnungsbaustandort entwickelt, der die positive Bevölkerungsentwicklung unterstützen kann.

Der Stadtteil Gehlsdorf hat einen wichtigen Beitrag bei der Erhaltung, Umstrukturierung und Ansiedlung von Arbeitsplätzen auch im produzierenden Bereich geleistet. Im Interesse einer ausgewogenen Siedlungsstruktur ist nun die entsprechende weitere Bereitstellung von Wohnbauflächen notwendig.

Die Wahl des Standortes "Eulenflucht" ergab sich auch aus dem Bestreben, die ohnehin notwendige Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes mit privaten Initiativen für einen neuen Wohnstandort zu verbinden.

Damit wird es in einem der ältesten Stadtteile Rostocks möglich, zunehmend die Annehmlichkeiten des großzügigen Wohnens inmitten eines landschaftlichen und grüneprägten Umfeldes mit den Vorteilen des Lebens in einer modernen Großstadt zu vereinen.

Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, ursprünglich gärtnerisch bewirtschaftete und nunmehr ungenutzte Flächen einer sinnvollen baulichen Nutzung zuzuführen, die städtebauliche Struktur innerörtlich abzurunden und den Übergang zu den angrenzenden Freiräumen, in denen die Elemente des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes dominieren, zu ordnen und abzuschließen.

Den Aufgaben der Bauleitplanung folgend, sollen die städtebaulichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnungen für die Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung geschaffen werden.

Dabei wird die Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen und deren Nachverdichtung befördert.

Die Grundzüge der Planung bestehen im vorliegenden Fall in der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete unter Anpassung an die vorhandenen Gegebenheiten bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Hanse- und Universitätsstadt Rostock an diesem Standort und der Sicherung der öffentlichen Erschließung über die Drostestraße bei Berücksichtigung der naturräumlichen Bedingungen.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet "Eulenflucht" befindet sich im zentralen Bereich des Stadtteils Gehlsdorf.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt

im Nordosten: durch den Entwässerungsgraben,
 im Südosten: durch die Bebauung an der Gehlsheimer Straße,
 im Südwesten: durch die Bebauung an der Drostestraße und
 im Nordwesten: durch die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 185/8 und 185/9 bis zur Höhe der Hausnummer 17 Drostestraße (Flurstücke 199/1 und 199/2).

Er umfasst die Flurstücke 185/8 (teilweise), 185/9 (teilweise), 186/15, 186/16, 191/2, 192/2 und 207/2 (teilweise) der Flur 1, Gemarkung Gehlsdorf.

Bestehende bebaute und zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke werden von der Planung nicht erfasst.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 1,88 ha.

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Lorenz, Vermessungs- und Kartenwesen, öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin aus Rostock mit Stand vom 29. November 2016 auf der Grundlage der ALK der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

1.3 Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf

Der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan wurde durch die Bürgerschaft 08.11.2017 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock am 13.12.2017 und im Internet.

Anstelle der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung am 24.10.2017 unterrichtet. Dabei bestand auch Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern.

Die Bürgerschaft hat am 08.11.2017 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock - am 13.12.2017 und im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 03.01.2018 bis zum 06.02.2018 während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen konnten auch im Internet eingesehen werden.

Von den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde die Stellungnahme zum Entwurf mit Schreiben vom 18.12. und 20.12.2017 eingeholt.

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

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

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

- Mit der vorliegenden Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die eine Grundfläche von mehr als 20.000 m² überschreiten. Dieser Wert wird allein durch die Größe des Bebauungsplangebiets und die zulässige Grundflächenzahl weit unterschritten und erreicht etwa 5.408 m².
- Es werden im Rahmen von allgemeinen Wohngebieten keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sind keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im vorliegenden Raum bekannt. Auch ist nicht erkennbar, dass Erhaltungsziele oder der Schutzzweck nicht direkt betroffener Gebiete beeinträchtigt würden.

Somit liegen hier die grundsätzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vor. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (vereinfachtes Verfahren) entsprechend anzuwenden.

- Die Bürgerschaft beschloss den Entwurf des Bebauungsplans nach den seinerzeit vorliegenden Erkenntnissen und bestimmte ihn zur öffentlichen Auslegung.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung. Dabei bestand auch Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern.
- Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung des Entwurfs für die Dauer eines Monats durchgeführt. Dies wurde durch Abdruck im Städtischen Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB holte die Hanse- und Universitätsstadt Rostock die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf ein.

- Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock mit, dass die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht (§ 1 Abs. 4 BauGB).
- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wurde abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine Eingriffe zu erwarten bzw. gelten sie gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auch wenn die Eingriffsregelung nicht zum Tragen kommt (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB), sollen die natur- und artenschutzrechtlichen Aspekte angemessene Berücksichtigung finden. Insbesondere die Belange des gesetzlichen Artenschutzes wurden durch ein entsprechendes Gutachten ermittelt und durch Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur südöstlich angrenzenden Gehlsheimer Straße waren Untersuchungen zum Immissionsschutz erforderlich. Es ergaben sich allerdings keine Notwendigkeiten um immissionsschutzrechtliche Festsetzungen im Entwurf des Bebauungsplans zu treffen.
- Der Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock stellt die betroffenen Grundstücke überwiegend als Bestandteil einer Wohnbaufläche (W.15.1) dar. Geringe Teile der von der Planung erfassten Fläche werden als Bestandteil der naturnahe Grünfläche 15.6 dargestellt.
Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.
Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung geringfügig angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2, 3. Halbsatz BauGB), bzw. bei der Neuaufstellung entsprechend gefasst.

Die entsprechenden Besonderheiten bei den Bekanntmachungen wurden beachtet.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1063),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Ziele der Raumordnung

Das aktuelle **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** (LEP M-V) trat am 9. Juni 2016 in Kraft. Es enthält die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die das ganze Land einschließlich des Küstenmeers betreffen.

Danach soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit **reduziert werden**.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.

Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der Ortsspezifika der Kommunen die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden.

In den Kommunen sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen.

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden.

Die vorrangige Nutzung der Innenentwicklungspotenziale in den Kommunen fördert eine kompakte Siedlungsentwicklung, vermeidet Verkehr, schont die Umwelt und lastet vorhandene technische Infrastruktureinrichtungen sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge in der Regel besser aus.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock** vom August 2011 sieht das Bebauungsplangebiet innerhalb des Oberzentrums Rostock als Bestandteil eines Tourismusschwerpunktraumes vor. Gemäß Punkt 3.1.3 G(2) des RREP MMR sollen in Tourismusschwerpunkträumen an der Außenküste, die bereits intensiv touristisch genutzt werden (dazu zählt auch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock) schwerpunktmäßig Maßnahmen der qualitativen Verbesserung des touristischen Angebotes und der Saisonverlängerung durchgeführt werden.

Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.

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

Zur Siedlungsentwicklung wird auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen und deren Weiterentwicklung orientiert.

Die Nutzung vorhandener Infrastrukturen und die Förderung der Innen- vor der Außenentwicklung, Programmsatz Z 4.1 (3), sowie die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte sind Kernaussagen des Programms.

Gleichzeitig besteht auch 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.

Diesen Zielen der Raumordnung wird der vorliegende Bebauungsplan gerecht.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.12.2009, stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise Wohnbaufläche (W.15.1) im Süden, Südosten und Südwesten und teilweise als naturnahe Grünfläche 15.6 im Nordwesten dar.

Damit wäre der Bebauungsplan mit der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes derzeit nur teilweise gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan in der Weise der Berichtigung angepasst, bzw. bei der Neuaufstellung entsprechend gefasst.

Unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

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

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

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

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

Die Zielkonzeption der Ersten Aktualisierung des Landschaftsplans sieht für das Plangebiet Wohnbauflächen und teilweise naturnahe Grünflächen im Norden vor.

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

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein Areal von ca. 18.832 m² welches vom Entwässerungsgraben im Nordosten, der Bebauung an der Gehlsheimer Straße im Südosten, der Bebauung an der Drostenstraße im Südwesten und den nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 185/8, 185/9 und 207/2 bis zur Höhe der Hausnummer 17 Drostenstraße (Flurstücke 199/1 und 199/2) im Nordwesten, begrenzt wird.

Der Raum Gehlsdorf-Langenort wird derzeit durch den zweispurigen Straßenzug Gehlsheimer Straße - Fährstraße - Pressentin Straße erschlossen.

Das Wohngebiet bindet über die bestehende Drostenstraße bedarfsgerecht an die Gehlsheimer Straße an und ist somit an das städtische Straßenverkehrssystem ausreichend angeschlossen.

Gefährdungen des Gebiets aus möglichem Hochwasser im Bereich der Unterwarnow bestehen aufgrund der durchschnittlichen Höhenlage nicht. Hinsichtlich der sonstigen hydrologischen Gegebenheiten ist das Hydrologische Gutachten (WASTRA-Plan 2017) zu beachten.

Dabei ist auch die Gefährdung durch Binnenhochwasser zu berücksichtigen.

Im Bereich des Bebauungsplans stehen insbesondere im westlichen Teil Böden an, die eine hohe Schutzwürdigkeit aufweisen (Humusgleye).

Aufgrund der intensiven gärtnerischen Vornutzung, des vorhandenen dringenden Wohnbedarfs und der notwendigen wirtschaftlichen Ausnutzung der begrenzten Flächen, wird deren bauliche Nutzung in dem geringen Maße vorgesehen.

Das Bebauungsplangebiet wird in südöstlicher und südwestlicher Richtung durch die vorhandene durchweg zweigeschossige Bebauung mit großen Geschosshöhen in der für den Stadtteil Gehlsdorf typischen und prägenden lockeren Villenform begrenzt. Diese vorhandene Bebauungsstruktur sichert eine hohe Wohnqualität und prägt entscheidend die städtebauliche Eigenart dieses Ortsteils. Im Einfahrtsbereich an der Drostenstraße befinden sich beidseitig zwei Neubauten mit mehreren Vollgeschossen.

Westlich angrenzend befindet sich eine private Fläche mit parkartigem Baumbestand und Kleingewässer.

2.2.2 Nutzung und Bebauung

Neben der prägenden umgebenden villenartigen Bebauung und einem einzelnen Wohngebäude in der Tiefe des Gebiets sind innerhalb des Bebauungsplangebiets nur die baulichen Reste der ehemaligen Gärtnerei vorhanden.

Die überplanten Grundstücke sind überwiegend frei von Baumbewuchs. Lediglich im Norden befindet sich Großgrünbestand im Zuge des Entwässerungsgrabens.

Das sonstige Gebiet ist unbebaut und macht einen verwahrlosten Eindruck.

Der anzutreffende durchschnittliche Versiegelungsgrad von ca. 47 % im Ortsteil sichert eine gute Versorgung mit Wohngrün.

Im angrenzenden Gebiet selbst ist eine Grundflächenzahl von ca. 0,3 anzutreffen.

Im Bereich der Gebäudereste der 'Gärtnerei Aderhold' bestehen nach einer Altlastenuntersuchung gesicherte Erkenntnisse über erhöhte Konzentrationen von Schadstoffen (Schwermetalle und PAK). Die belasteten Flächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Einzelheiten und weitere Verwendungsmöglichkeiten können den durchführungsrelevanten Hinweisen der Untersuchungsergebnisse vom 25.11.1996 (AnalyTech GmbH) und 27.07.2017 (H.S.W. Ing.-büro) entnommen werden.

Schutzgebiete werden von der vorliegenden Planung nicht berührt.

2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Soziale Infrastruktur

Die für ein Wohngebiet erforderliche soziale Infrastruktur, wie Einrichtungen der Bildung (Schulen), des Gesundheits- und Sozialwesens und der Kinderbetreuung (Spielplätze) sind im Wohngebiet Gehlsdorf als ausreichend vorhanden zu betrachten. Eine Mitnutzung dieser Einrichtungen für die neuen Einwohner ist gegeben.

Für das neue Wohngebiet stehen im Ortsteil Gehlsdorf eine kommunal getragene Grundschule, eine kommunal getragene Förderschule sowie eine Förderschule mit Grundschulteil in freier Trägerschaft mit den entsprechenden Schulsporeinrichtungen zur Verfügung.

Die Beschulung für die zukünftigen Schülerinnen und Schüler durch die vorhandenen räumlichen Kapazitäten an den kommunal getragenen Einrichtungen im angrenzenden Wohnumfeld ist sichergestellt.

Eine gesonderte Jugendeinrichtung ist am Standort nicht notwendig. Es bedarf jedoch frei gestaltbarer öffentlicher Räume im Quartier, welche Jugendliche für ihre Belange und Interessen eigenständig nutzen und herrichten können. Auch für eine spezielle Begegnungsstätte ist kein Bedarf am Standort gegeben.

Dieses Defizit ist im Rahmen des Stadtteils für alle Baugebiete im Zusammenhang auszugleichen.

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

Verkehrliche Infrastruktur

Das Bebauungsplangebiet ist über Haltestellen Gehlsheimer Straße und Gehlsheim Klinik an das ÖPNV-Netz der Rostocker Straßenbahn AG angebunden.

Der Radweg wird entlang der gesamten Gehlsheimer Straße geführt.

Die Belange des ruhenden Verkehrs werden derzeit gleichermaßen auf den Baugrundstücken und im öffentlichen Raum (Fahrbahnen, Seitenstreifen oder Freiflächen der Baugrundstücke) abgedeckt.

Das vorhandene Straßennetz ist geeignet, den neu entstehenden Verkehr durch etwa 100 Wohnungen (40-50 Kfz/h Spitzenwert) aufzunehmen.

Bei dem Bebauungsplangebiet selbst handelt es sich um ein kaum erschlossenes Gebiet, für das durch Festsetzungen des Bebauungsplans die Sicherung der Erschließung vorbereitet werden soll.

Stadttechnische Infrastruktur

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes um innerörtliche Flächen handelt, kann davon ausgegangen werden, dass alle Medien, die zur Sicherung der technischen Infrastruktur erforderlich werden, am Standort grundsätzlich vorhanden sind. Innerhalb des Gebiets ist allerdings eine völlig neue Infrastruktur zu errichten. Insbesondere die Abwasserableitung und -behandlung sind hier noch relativ unterentwickelt und bedürfen größerer Investitionen. Dabei sind insbesondere die Ergebnisse des Hydrologischen Gutachtens (WASTRA-Plan 2017) zu berücksichtigen.

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

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die neu für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen befinden sich in Privateigentum, die angrenzenden Wohngrundstücke und verbleibende Freiflächen ebenfalls weitgehend. Die zur Anbindung vorgesehene Straßenverkehrsfläche befindet sich im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Drostenstraße). Damit sind günstige Voraussetzungen hinsichtlich der Gewährleistung der Realisierung der angestrebten Wohnnutzung gegeben.

3 PLANUNGSGEHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden entsprechend der bestehenden und der vorgesehenen künftigen Nutzung als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Für die allgemeinen Wohngebiete gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO folgendes:

Allgemein

- zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

- Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (außer Ferienwohnungen),
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (außer Ferienwohnungen),
 - Anlagen für Verwaltungen

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen,
- Ferienwohnungen

werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplanes, da sie dem angestrebten Charakter des Wohngebietes widersprechen und sich aufgrund des durch sie hervorgerufenen Verkehrsaufkommens störend auf die Wohnnutzung auswirken können. Die Ausstattung des Stadtteils mit Tankstellen ist ausreichend, so dass kein zusätzlicher Bedarf erkennbar ist. Gartenbaubetriebe mit ihrem größeren Flächenverbrauch vereinbaren sich nicht mit dem Ziel der Sicherung der Grundstücke für den höherwertigen Wohnbedarf. Ferienwohnungen sind aufgrund der möglichen Störwirkung auf den hochwertigen Wohnungsbau und die Verkehrsbelastung im Gebiet unzulässig.

Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgte hinsichtlich des Ziels, den dringenden Bedarf an Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu decken.

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

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die angestrebte Verdichtung des Stadtteils und der vorhandenen Bebauung zu erreichen, den Verbrauch von Boden zu reduzieren und eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) in den allgemeinen Wohngebieten mit 0,4 festgesetzt. Damit wird das gemäß § 17 BauNVO höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung ausgeschöpft.

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

Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse wird in Anlehnung an den umgebenden Bestand auf maximal 3 Vollgeschosse orientiert.

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

Dadurch wird auch ein ausgebauten Dachgeschoss sehr schnell zu einem Vollgeschoss.

Zur Sicherung einer nicht über die mit den Festsetzungen bezweckten Höhenentwicklung wird ergänzend gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V festgesetzt, dass über den obersten festgesetzten Vollgeschossen keine weiteren Geschosse zulässig sind.

Ebenso dient die Festsetzung der Oberkante Gebäude bezogen auf die Höhe über DHHN der Sicherung einer Grenze bezüglich Höhenentwicklung im Einklang mit der bestehenden Bebauung.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die geplanten Wohngebäude sollen grundsätzlich in abweichender Bauweise errichtet werden. Dabei werden die wesentlichen Anforderungen der offenen Bauweise zugrunde gelegt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dies wird beibehalten.

Die Länge der einzelnen Hausformen darf hier allerdings grundsätzlich höchstens 20 m betragen, um dem in gleicher Weise errichteten umliegenden Bestand zu entsprechen.

Eine Ausnahme wird lediglich für zwei Grundstücke eingeräumt (WA 2), die eine erhebliche Tiefenausdehnung aufweisen. Dort ist in der offenen Bauweise auch die Errichtung längerer Gebäude möglich.

Für die neu zu bebauende Wohngebiete werden durch an der festgesetzten Straßenführung orientierte Baugrenzen Baufenster geschaffen, die eine angestrebte villenartige Bebauung ermöglichen.

Beim Bau der Gebäude ist besonders im Falle der Errichtung von Sockel- oder Kellergeschossen der Schutz vor Auswirkungen von Schichten- oder Stauwasser zu berücksichtigen.

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat den Masterplan 100% Klimaschutz beschlossen und sich verpflichtet bis spätestens 2050 emissionsfrei zu sein.

Um dieses Ziel bei der Neubebauung zu erreichen, müssen maximale Energieeinsparung, Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energien befördert werden.

Das betrifft die Bereiche Ausrichtung und Form der Gebäude, Wärmedämmung und Verschattung sowie die Nutzung optimaler Energieversorgungsformen, um den Energieverbrauch der Gebäude von vornherein so gering wie nur möglich zu halten und Solarenergie optimal nutzen zu können.

Daneben ist eine Dach- und Fassadenbegrünung zu empfehlen.

Mit der Versiegelung von Flächen gehen wichtige klimatische Funktionen des Bodens verloren. Verlorene Funktionen wie die des Temperatúrausgleichs, der Schadstofffiltration und der Speicherung von Niederschlägen können so teilweise kompensiert werden.

Dach- und Fassadengrün dient zudem 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.

3.4 Hochwasserschutz, Gewässerschutz, Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Zum Schutz vor Binnenhochwasser infolge Starkregen muss aufgrund der anstehenden Höhenlage des Geländes und der Gefährdung vom nördlich angrenzenden Graben die Oberkante des Fertigfußbodens von Räumen, die dem Wohnen dienen, mindestens 4,50 m über DHHN betragen.

Real betroffen ist aber nur der niedrig liegende nördliche Bereich des Bebauungspangebiets. Aus gleichen Gründen ist zur Sicherung einer ständigen Erreichbarkeit aller Wohngebäude eine entsprechende Höhenlage der Straßenkörper notwendig. Daher wird festgesetzt, dass im Zuge der Planstraßen A und B die Höhenlage des Straßenkörpers durchgehend eine Höhe von mindestens 4,50 m über DHHN aufweisen muss. Im Zuge der Planstraße A sichert die anstehende Geländehöhe diese Forderung bereits weitgehend.

Im Norden des Bebauungspangebiets verläuft das Gewässer 2. Ordnung Nr.: 13/1. Dieses Gewässer dient in erster Linie der Oberflächenwasserableitung in Richtung Warnow.

Der Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow-Küste" ist der Unterhaltungspflichtige.

Die Unterhaltungstrasse des Gewässers befindet sich derzeit nördlich des Grabens im Gewässerrandstreifen. Ein Gewässer hat auf beiden Seiten einen Gewässerrandstreifen, dieser sollte mind. 5 Meter betragen. Auch ein verrohrtes Gewässer besitzt diese Gewässerrandstreifen. In der Planzeichnung wurde der Gewässerrandstreifen gekennzeichnet. Dieser Raum darf auf keinen Fall bebaut werden. Auch in Hinsicht einer evtl. späteren Vergrößerung der Rohrleitung sollte ausreichend Baufreiheit vorhanden sein.

Demgemäß erfolgte auch eine Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

- Das Gewässer ist hydraulisch ausgelastet. Zusätzliche Einleitungen sind in derzeitigem Ausbaustadium des Gewässers nur mit entsprechender Retention möglich.
- Bei der angedachten Erweiterung/Verbreiterung des Gewässers ist zu bedenken, dass dies auch eine erhöhte Wartung/Unterhaltung erfordert und somit auch die südliche Seite des Gewässers als Unterhaltungstrasse genutzt werden muss. In jedem Fall muss es möglich sein das die Unterhaltung des Gewässers von beiden Seiten aus durchgeführt werden kann.
- Das Merkblatt des Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow-Küste" mit Informationen zum Gewässerrandstreifen, zu Arbeiten an Gewässern, Kreuzungen, Parallelverlegungen und Anpflanzungen und Einleitstellen ist zu beachten.

Zur Sicherung des Gewässerrandstreifens (5 m) am Graben 13/1 wurden kleine Flächen festgesetzt, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB von der Bebauung freizuhalten sind. Dort sind alle baulichen Nutzungen, auch Einfriedungen und Versiegelungen, unzulässig, diese die Unterhaltung des angrenzenden Gewässers behindern können. Dies betrifft Teile des WA 4 und WA 5 sowie Teile der privaten Grünfläche Zweckbestimmung - Hausgärten- und der Straßenverkehrsfläche. Der Gewässerrandstreifen dient der Gewässerökologie, Böschungsstabilität aber auch der Gewässerunterhaltung.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete.

3.5 Spielanlagen

Wie bereits unter -Soziale Infrastruktur- dargelegt, sind auch Spielplätze im Wohngebiet Gehlsdorf als ausreichend vorhanden zu betrachten und eine Mitnutzung dieser Einrichtungen für die neuen Einwohner ist gegeben.

Das betrifft auch die Spielmöglichkeiten für die Altersgruppe 7-13 Jahre und 14 bis 19 Jahre. Es ist also nicht notwendig, weitere Spielplätze für diese Altersgruppen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans auszuweisen.

Für die Altersgruppe bis 6 Jahre muss die Versorgung mit Spielmöglichkeiten gemäß § 8 Abs. 2 LBauO M-V und der Satzung der Hansestadt Rostock über Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre auf den Baugrundstücken oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück (öffentlich-rechtlich gesichert) sichergestellt werden.

Demgemäß wurde im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

3.6 Verkehrserschließung

3.6.1 Verkehrsanbindung

Für das Bebauungsplangebiet besteht eine gesicherte Verkehrsanbindung durch den Anschluss einer neuen Planstraße an die Drostenstraße und weiter an die Gehlsheimer Straße.

3.6.2 Fließender Verkehr

Das Bebauungsplangebiet wird von der Anbindung an die Drostenstraße mit einem Stich und zwei angebundenen Anliegerstraßen erschlossen. Die jeweiligen Querschnitte sind so gewählt, dass sie auch den erkennbaren zukünftigen Verkehrsanforderungen gerecht werden.

Damit werden ein einseitiger Gehweg von 2,5 m Breite, eine Straßenfläche von 5,5 m bzw. 5,0 m Breite und ein zumindest teilweiser Längsparkstreifen/Grünstreifen von 2,5 m Breite, sowie die entsprechenden Bankette ermöglicht. Grundsätzlich ergibt sich damit eine Breite der Straßenverkehrsfläche von 11,5 m bzw. 8,50 m.

Aufgrund der geringen zusätzlichen Verkehrsbelastung durch das Wohngebiet von ca. 40-50 Kfz/h (Spitzenwert) sind keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz in Gehlsdorf zu erwarten.

Zur Gewährleistung der Sicherheit und Leistungsfähigkeit des Verkehrs erfolgte auf der Grundlage der gekennzeichneten Sichtfelder die Festsetzung, dass in den Sichtdreiecken nur bauliche Anlagen und Einfriedungen zulässig sind, die eine Höhe von 0,80 m, gemessen über Oberkante der betreffenden Straße nicht überschreiten.

Anpflanzungen sind nur dann zulässig, wenn ihre Wuchseigenschaften sicherstellen, dass ebenfalls eine Höhe von 0,80 m, gemessen über Oberkante der betreffenden Straße, nicht überschritten wird und/oder ihr Kronenansatz über 2,50 m beginnt.

Hinsichtlich der Befestigung der Straßenverkehrsflächen ist die Verwendung von Asphalt anzunehmen.

Die Verwendung von regelmäßig teurerem Pflaster erfolgt generell aus städtebaulichen Gründen. Im vorliegenden Fall ist nicht erkennbar, dass solche Gründe hier bestehen. Es liegt also keine Veranlassung vor, einen anderen Straßenbelag als Asphalt zu verwenden.

Die folgende Straßenfachplanung wird technische Lösungen vorbereiten, die auch im Interesse der Hanse- und Universitätsstadt Rostock regelkonform sind und mit den entsprechenden Fachämtern abgestimmt werden.

3.6.3 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet ist der interne Bedarf an privaten Pkw-Stellplätzen vollständig auf den Grundstücken abzudecken. Grundlage bildet die Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmög-

lichkeiten (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2017 im Städtischen Anzeiger.

Kfz-Stellplätze und Garagen sind so anzuordnen und auszuführen, dass durch ihre Benutzung keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen durch Geräusch- und Abgasimmissionen in der Nachbarschaft verursacht werden.

Der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen (Besucher) wird grundsätzlich parallel zur Fahrbahn innerhalb der Straßenverkehrsfläche angeordnet. Je 5 Wohneinheiten ist ein (1) öffentlicher Stellplatz im öffentlichen Raum herzustellen. Im Bereich des Bestandsgebäudes sind auch Stellplätze in geringer Zahl in Senkrechtaufstellung möglich.

3.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

3.6.5 Fuß- und Radwegenetz

Die fußläufige Erschließung innerhalb des Plangebiets wird durch die geplanten einseitigen Gehwege sichergestellt.

Weiterführend sind in der Drostenstraße beidseitige Gehwege vorhanden.

3.7 Technische Infrastruktur

Aufgrund der Lage des Standortes innerhalb des baulich genutzten Stadtgebiets und der Tatsache, dass die betroffenen Flächen zuvor bereits teilweise bebaut waren und teilweise immer noch sind, bestehen grundsätzlich die Voraussetzungen zur Erschließung mit allen Medien der technischen Infrastruktur.

Für die technische Erschließung der einzelnen Baugebiete sind neue Anlagen zu errichten. Dies gilt für die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom ebenso, wie für die Ableitung von Oberflächenwasser bzw. die Schmutzwasserableitung.

Dabei ist grundsätzlich die Anbindung an die in der Nähe befindlichen Anlagen für diese Medien möglich.

3.7.1 Wasserversorgung

Für die technische Erschließung der einzelnen Baugebiete sind neue Anlagen zu errichten. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Netzerweiterung im Anschluss an die in den angrenzenden Straßen bestehenden Hauptversorgungsleitungen. Dies ist im vorliegenden Fall die 100 GG in der Drostenstraße.

Für alle Belange der Wasserversorgung, der Abwasserentsorgung sowie der Regenwasserableitung sind Abstimmungen mit dem Warnow- Wasser- und Abwasserverband, der EURAWASSER Nord GmbH (bzw. deren Nachfolgerin) sowie der unteren Wasserbehörde vorzunehmen. Die Bestimmungen der Satzung des Warnow- Wasser- und Abwasserverband sind in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

3.7.2 Löschwasser/ Brandschutz

Im Zuge der Wasserversorgung sind die Belange der Löschwasserbereitstellung zu berücksichtigen.

Hier ist nur eine Löschwasserbereitstellung über Hydranten sinnvoll zu gewährleisten.

Über das vorhandene Trinkwassernetz in der Drostenstraße wird Löschwasser in der Kategorie Fc (24 m³/h) und Fb (48 m³/h) mitgeführt. Mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist die notwendige Löschwassermenge abzustimmen. In der weiteren Planung ist zu prüfen, ob ggf. eine Dimensionserweiterung bis zur Gehlsheimer Straße notwendig wird.

Bei der Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W 405 der technischen Regel des DVGW davon auszugehen, dass eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden bereitzuhalten ist. Die Bestimmungen der "Hydrantenrichtlinie" sind dabei zu

beachten. Die Abstände der Unterflurhydranten sollten einen Abstand von ca. 100 m zueinander nicht unterschreiten.

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.

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

3.7.3 Abwasserableitung

Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet ist grundsätzlich durch den Anschluss an das vorhandene Netz gesichert. Das anfallende Schmutzwasser ist dem Schmutzwassersammler DN 150 PVC in der Drostestraße 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 Geräuschbelastung kommt. Dieses gilt auch bei der Anordnung von Druckunterbrecherschächten.

Beim Anschluss des Bebauungsplangebiets an die zentrale Abwasserkanalisation ist das Trennsystem durchzusetzen.

Auch hierbei sind die entsprechenden Abstimmungen mit dem Warnow- Wasser- und Abwasserverband, der EURAWASSER Nord GmbH (bzw. deren Nachfolgerin) sowie der unteren Wasserbehörde vorzunehmen. Die Bestimmungen der Satzung des Warnow- Wasser- und Abwasserverband sind in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Bei der Konzipierung der Regenwasserableitung sind auch die Belange des Naturschutzes zu beachten.

Zur Qualifizierung der vorliegenden Planung wurde eine hydrologische Untersuchung durch die WASTRA-PLAN Ing.-Ges. mbH vorgenommen.

Zielstellungen der Untersuchungen und Vorbemessungen war die Ermittlung und Bewertung der Hochwassergefährdung des Standortes mit Zuordnung zu internen und externen Faktoren.

Hierzu wurde der IST-Zustand erfasst und die aktuelle Vorflutsituation bestimmt. Mit diesen Ergebnissen wurde eine Abschätzung getroffen, welche Änderungen sich durch die geplante Neuerschließung des Gebietes ergeben und wie sich die Hochwassergefährdung hierdurch ändert. Zudem wurden Aussagen zur möglichen (internen) Hochwassergefährdungen der Neubebauung getroffen und Lösungsansätze zur Reduzierung/Vermeidung benannt.

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft der Graben 13/1 als Gewässer 2. Ordnung, der die Vorflut für das Plangebiet darstellt. Dieses Gewässer dient insbesondere der Abführung von Oberflächenwasser in die Warnow. Der Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow-Küste" ist der Unterhaltungspflichtige.

Das Gewässer 13/1 gehört zum Gesamtsystem des Hechtgrabens, wird jedoch im Unterschied zu diesem nicht über das Hechtgrabenschöpfwerk in die Warnow entwässert. Der Graben 13/1 entwässert im Freigefälle nach Südosten und weist neben dem Hauptgewässer im Oberlauf noch den Nebenarm 13/1/1 auf.

Die Gesamtlängfließlänge des Grabens 13/1 von rund 1150 m teilt sich in einen offenen Grabenabschnitt im nordwestlichen Teil, während der Abschnitt etwa ab Mitte des Bebauungsplangebiets bis kurz vor die Mündung in die Warnow verrohrt ist.

Die Verrohrung bis zur Mündung hat einen DN500. Der vorgelagerte Durchlass hat einen DN600.

Das Bebauungsplangebiet "Eulenflucht" liegt im Gewässerverlauf zwischen der Vereinigung der Gräben 13/1 und 13/1/1 sowie dem verrohrten Abschnitt DN400 nördlich des Durchlasses Gehlsheimer Straße.

Im INTEK (Integriertes Entwässerungskonzept HRO, biota 2013) wurden als wesentlicher Bestandteil der Untersuchungen hydraulische Engstellen in den vorhandenen Entwässer-

runssystemen ausgewiesen. Dieser Fall wurde auch für das Gewässer 13/1 ermittelt, wobei die Rohrleitung DN400 im System als Engstelle ausgewiesen wurde. Der vorliegende Abschnitt wurde mit einer mittleren Gefährdung ausgewiesen, weshalb eine weitere Zuleitung von Niederschlagswasser zur Vermeidung weiterer Gefährdungen für die Kleingartenanlagen und die vorh. Bebauung unterbleiben muss. Als Lösungsmaßnahmen wurden entsprechende Rückhaltelösungen oder die Vergrößerung der Rohrleitungsquerschnitte empfohlen.

Das Geländegefälle im Bebauungsplangebiet ist nach Norden zum Vorfluter 13/1 hin geneigt, sodass die natürliche Abflussrichtung entsprechend verläuft.

Im Bereich der Drostenstraße sind Geländehöhen von rund 10 m DHHN anzutreffen, während das Gewässer eine Sohllage von rund 3,5 m DHHN aufweist.

Die nördlichen Baufelder mit vorhandenen Geländehöhen von teils unter 5 m NHN liegen leicht über der Höhe der Sohlschwelle des Grabens 13/1 mit 3,61 m DHHN.

Zu den Baugrundverhältnisse können Anhaltspunkte aus Altuntersuchungen abgeleitet werden. Im Jahr 1996 wurden durch das Geotechnik Labor GmbH nördlich der Gewächshäuser 3 Rammkernsondierungen bis 6 m unter GOK abgeteuft. Im Ergebnis ist unterhalb einer rund 1 m mächtigen Torfauflage eine heterogene Schichtung aus Mudde, Sanden, Schluffen und Geschiebemergel erkundet worden.

Der angetroffene Grundwasserstand lag 20-30 cm unterhalb der GOK. Wenn das anfallende Niederschlagswasser auch vorrangig nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zu versickern ist, kann man davon ausgehen, dass dies für den ganz überwiegenden Teil des Bebauungsplangebiets ausgeschlossen ist. Somit ist davon auszugehen, dass eine Sammlung und Abführung des Niederschlagswassers der befestigten Flächen erfolgen muss. Als Vorfluter kommt aufgrund der topographischen Situation nur der Graben 13/1 in Betracht. Dazu sind Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde und dem Warnow- Wasser- und Abwasserverband erforderlich.

Die dafür notwendigen Flächen sind im Bebauungsplan ausgewiesen worden.

Bestehende Entwässerungsanlagen sind innerhalb des Bebauungsplangebiets nicht bekannt, die öffentlichen Entwässerungsanlagen der EURAWASSER Nord GmbH (bzw. deren Nachfolgerin) verlaufen in der Gehlsheimer Straße sowie der Drostenstraße.

Aufgrund der Geländetopographie ist derzeit von einer ungelenkten Strömungsrichtung nach Nord-Nordwest Richtung Graben 13/1 auszugehen.

Da die Flächen überwiegend unbefestigt sind und keine Gräben oder Mulden im Gelände erkennbar sind, ist von einer oberflächennahen Sickerströmung auszugehen, offene Abflussbahnen sind derzeit auch bei Starkregenereignissen nicht zu erwarten.

Dabei sind Differenzierungen zwischen anfallendem Regenwasser innerhalb der Bemessungsansätze (Siedlungsentwässerung) und wild abfließendem Wasser nach zu unterscheiden. Auswirkungen von wild abfließendem Wasser sollen durch den Notwasserweg Straße gemildert werden, auf diese Maßnahme besteht jedoch kein rechtlicher Anspruch.

Aus dem hydrologischen Gutachten für die Plangebiete in Gehlsdorf (biota 2016) lässt sich entnehmen, dass die Senkenlage nördlich der Gehlsdorfer Straße derzeit bei entsprechend seltenen bzw. großen Hochwasserereignissen rechnerisch überstaut wird. Eine Erhöhung der Abflussspitzen durch zusätzliche Versiegelung ist daher zu vermeiden bzw. durch geeignete Maßnahmen so zu steuern, dass die aktuelle Situation bei extremen Starkniederschlägen nicht wesentlich verschärft wird.

In diesem Kontext wurden die Flächen und Abflussanteile des Bebauungsplangebiets ermittelt und betrachtet und die Änderung der Hochwassergefährdung bewertet. Anschließend wurden Möglichkeiten zur Reduzierung der zusätzlichen Abflussmengen entwickelt.

Dabei erfolgte die hydraulische Vorbemessung der Regenwasserkanäle anhand der Bebauungsplanflächen nach DWA-A 118 bzw. DWA M153. Hierbei wurden für Teilflächen des Plangebietes die entsprechenden Zuflüsse von privaten und öffentlichen Flächen getrennt ermittelt und summiert.

Mit diesen Berechnungswerten ist die Dimensionierung der inneren Regenwassererschließung/Regenwasserkanalisation durchzuführen.

Die Hochwassergefährdung des Gebietes ist jedoch maßgeblich durch den Graben 13/1 und dessen Hochwasserabflüssen bei Starkniederschlägen geprägt.

Entsprechend sind die Bemessungsansätze für die Hochwassergefährdung des Gebietes auf $D=24$ h und $T=100a$ auszulegen.

Gemäß der Abflussbeiwerte verschiedener Befestigungsarten kann die Kanalisationsdimensionierung erfolgen.

Als Maximalwert ist für die Kanaldimensionierung bei einem angenommenen Leitungsfälle von 0,25 % (Minimalgefälle) ein Abflussquerschnitt DN500 erforderlich.

Dabei ist zu beachten, dass Leitungsdimensionierungen grundsätzlich erst mit der Erschließungsplanung ermittelt werden und nicht als bindend im Bebauungsplan festzusetzen sind.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass eine schadlose und technisch übliche Niederschlagsentwässerung als innere Erschließung des Plangebietes erfolgen kann. Die topographischen Verhältnisse ermöglichen eine Abführung des Niederschlagswassers von privaten und öffentlichen Flächen im Freigefälle. Die Kanäle weisen eine geringe, aber zulässige Mindestüberdeckung auf.

Hinsichtlich der Ableitung in die Vorflut besteht jedoch die Gefährdung von weiterer hydraulischer Überlastung des Gewässers, welche schon im IST-Zustand für ein statistisch alle 20 Jahre vorkommendes Niederschlagsereignis errechnet wurde.

Bemessungswert für die Betrachtungen sollte jedoch im vorliegenden Fall das Niederschlagsereignis $T=100$ Jahre, $D=24$ h, sein.

Hierbei zeigt sich eine Differenzmenge von rund 750 cbm, die nach Fertigstellung des Plangebietes ohne weitere Retentionsmaßnahmen dem Graben 13/1 innerhalb von 24 Stunden zusätzlich zugeführt wird. Diese Menge entspricht etwa 4 % der vorhandenen Gesamtabflussmenge.

Die zusätzlichen Mengen können somit als relativ unbedeutend im Gesamtabflussgeschehen des Gewässers betrachtet werden, verschärfen aber die Hochwassergefährdung oberhalb des verrohrten Abschnittes geringfügig.

Durch die Maximalsumme von rund 750 cbm, die im Bemessungsfall der Senkenlage vor der Verrohrung DN400 zusätzlich zulaufen, erhöht sich der Wasserspiegel hier um rund 6 cm, wodurch vor allem wiederum die KGA Hufe II betroffen wäre.

Für ein alle 20 Jahre wiederkehrendes Ereignis würde sich ohne zusätzliche Retentionsmaßnahmen der Wasserspiegel um rund 4 cm erhöhen.

Deshalb werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen, die die Auswirkungen reduzieren.

Die Ableitung ist vorzugsweise zum Geländetiefpunkt, also dem nordwestlichen Bereich der Baugebiete durch die Grünfläche zum Gewässer 13/1, zu konzipieren.

Hier ist unterhalb der Baufelder die Ableitung des Niederschlagswasser Richtung Graben 13/1 über ein offenes Gewässer empfehlenswert, welches großzügig ausgebaut naturnahen Retentionsraum in der Niederungsfläche darstellen kann.

Mit einer Länge von 25 m, einer Ausbaubreite in Wasserspiegellage von 4 m und einer Staulamelle von 50 cm errechnet sich ein Retentionsvolumen von rund 50 cbm.

Ergänzt werden kann die Retentionsgröße durch Stauraumkanäle, die aufgrund der Gebietstopographie zur Gewährleistung der Mindestüberdeckung vorzugsweise im südwestlichen Plangebiet vorgesehen werden können.

Eine Länge von 250 m Stauraumkanal DN800 (Mehrvolumen gegenüber DN300 rund 430 Liter je lfd. Meter) kann damit ein Retentionsvolumen von zusätzlich knapp über 100 cbm generieren.

Schlussendlich ist die Aufweitung der Verrohrung von DN400 auf DN500 auf 120 m Länge oberhalb der Gehlsheimer Straße die wirksamste Möglichkeit, die Hochwasser- bzw. Rückstaugefährdung in der Senkenlage zu minimieren. Die Dimensionserhöhung bei Beibehaltung des Längsgefälles erhöht die Abflussleistung um rund 60 l/s und kann damit für den Bemessungsabfluss die zusätzlich aus dem Plangebiet ankommenden Niederschlagsmengen schadlos aufnehmen.

Im Falle kurzzeitig intensiverer Niederschläge kann es weiterhin zu Rückstauereignissen kommen, die jedoch aufgrund erheblich geringerer Gesamtabflussvolumina keine relevanten Aufstauhöhen in der Senkenlage bewirken.

Insgesamt werden für das Bebauungsplangebiet folgende zusätzliche Maßnahmen empfohlen, die darüber hinaus zu relevanten Reduzierungen der Hochwassergefährdung führen:

- Aufhöhung der bebauten Flächen auf 4,5 m NHN / 5,0 m NHN (OKFF dauerhaft bewohnter Gebäudeteile) sowie der öffentlichen Straßenflächen (wird bereits durch das anstehende Gelände sichergestellt).
- Aufweitung des Grabenprofils 13/1 entlang des Bebauungsplanbereichs zur Erhöhung des Retentionsvolumens und Abflachung von Hochwasserscheiteln (2 m Aufweitung auf 100 m Länge erhöhen das Retentionsvolumen bei 50 cm Aufstau um 100 cbm).
- Einsatz von Pflasterbauweisen im öffentlichen Verkehrsraum zur Minimierung der vollflächigen Versiegelung und damit Verlangsamung und Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses, Einsatz von Sickerpflaster in Nebenanlagen.
- Aufklärung der Erschließungs- bzw. Bauträger/Grundstückskäufer über Reduktionsmöglichkeiten auf Privatflächen, Informationen u.a. über Gründächer, RW-Nutzung, wasser-durchlässige Flächenbefestigungen von Wegen und Zufahrten

Diese Vorschläge wurden, soweit möglich, in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

Daneben ist sicherzustellen, dass gemäß § 55 Abs. 2 WHG, das Niederschlagswasser orts-nah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet wird.

Das bedeute auch, dass kein Niederschlagswasser aus dem Bebauungsplangebiet auf angrenzende Grundstücke übertreten darf. Das ist durch geeignete bauliche oder geländemodellierende Maßnahmen sicherzustellen.

Weitergehend sind Regelungen eines städtebaulichen Vertrages anzuwenden.

Sollten im Einzugsgebiet des Gewässers 13/1 weitere Erschließungen/Versiegelungen wie z. B. das Bebauungsplangebiet "Rostocker Straße" perspektivisch realisiert werden, ist eine Gesamtbetrachtung und Fortschreibung der hydrologischen Untersuchungen im Rahmen konkreter technischer Planungen und wirtschaftlicher Betrachtungen empfehlenswert.

Es erscheint insbesondere dann angebracht, die rund 120 m lange Verrohrung oberhalb der Gehlsheimer Straße von DN400 auf DN500 zu erweitern. Der Straßendurchlass der Gehlsheimer Straße ist als DN500 ausgeführt, die weiterführende Kanal Richtung Warnow weist aufgrund größeren Längsgefälles eine entsprechend höhere hydraulische Leistung aus.

Daneben ist zu sichern, dass die vorhandene Überlaufhöhe der Verrohrung (ca. 3,70 m ü. DHHN) und die Abflussmenge erhalten bleiben.

Weiterhin ist der vorhandene Graben bezüglich des Profils weitgehend zu erhalten bzw. sind seine Eigenschaften im Sinne des Naturschutzes beizubehalten. Dies ist zum Schutz der wertvollen Ufervegetation besonders auf dem Südwestufer notwendig.

Die Anlage der notwendigen Zuwegungen zur Gewässerpflege und -unterhaltung befindet sich derzeit nördlich des Grabens (Bebauungsplan Nr. 15.WA.103 "Obstwiese Gehlsheimer Straße").

Im Zuge der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans ist aber zu berücksichtigen, dass auch auf der Südseite des Gewässers eine Unterhaltungstrasse freigehalten werden muss, um die Unterhaltung des Gewässers von beiden Seiten aus zu ermöglichen.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. der Baumaßnahme eventuell aufgefundene Leitungssysteme (Drainagerohre oder sonstige Rohrleitungen) sind bei Erfordernis ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

3.7.4 Elektroenergieversorgung

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

Die Stromversorgung kann aus der Trafostation "Gd Obstwiese", die sich an der Gehlsheimer Straße, nördlich des Baugebietes befindet, realisiert werden. Zwischen der Trafostation

und dem Niederspannungsnetz in der Drostestraße sind Trassen für die NS-Kabel in den Planstraße A und B vorzusehen.

Grundsätzlich besteht die Forderung, sämtliche Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich zu verlegen. Kabelverteiler (Fläche 0,5 x 1 m) werden im Bebauungsplangebiet an den Grundstücksgrenzen errichtet. Deren genaue Standorte werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

Die noch zu planenden Anlagen der SWR Netzgesellschaft dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter/überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Aufschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers umzuverlegen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die Bestimmungen der DIN VDE 0105, 0298 einzuhalten. Die Standorte geplanter Bäume und Büsche im öffentlichen Raum sind mit der Netzgesellschaft unter Beachtung der Vorgaben des 'Technischen Hinweises - Merkblatt - DVGW GW 125 (M) 02/ 2013 - Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle' nachweislich abzustimmen.

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

3.7.5 Straßenbeleuchtung, Informationskabel

Die notwendige Straßenbeleuchtung ist innerhalb der Straßenverkehrsflächen sicherzustellen. Der vorgesehene Querschnitt der Verkehrsflächen weist einen ausreichenden Bauraum dafür auf.

- Um für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock eine effektive und kostengünstige Beleuchtung zu realisieren, ist die Planung mit der Stadtwerke Rostock AG (SWR AG) - Hauptabteilung Licht - zu koordinieren.
- Die Planung der Beleuchtungsanlage muss nach Projektierungsvorschrift, Beleuchtungskatalog und Einmessvorschrift des Amtes für Verkehrsanlagen erfolgen.
- Lichtpunkte mit gelenkter Lichtausstrahlung und hausseitiger Abschirmung sind unter Berücksichtigung des speziellen Anwendungsfalls zu bevorzugen.
- Das Aufstellen von Bäumen/Grünanlagen ist in der Planungsphase rechtzeitig zwischen Grün- und Elektroplaner (speziell Lichtplaner) abzustimmen

Hinsichtlich des Insektenschutzes sind nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED- oder Natriumdampflampen einzusetzen.

Im vorliegenden Bereich befinden sich informationstechnische Anlagen der Hauptabteilung Betriebsführung der Stadtwerke Rostock AG als Kabelschutzrohr mit Fernmeldekabel.

- Diese Anlagen sind vereinzelt nicht durch Kabelwarnband markiert.
- Baumaschinen sind in Leitungsnähe (> 1,0 m) erst einzusetzen, wenn die eindeutige Lage der Leitung festgestellt und eine Gefährdung ausgeschlossen ist.
- Arbeiten in unmittelbarer Nähe der Leitung (<0,5 m) sind in Handschachtung durchzuführen.
- Mindestens drei Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei der Stadtwerke Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.

3.7.6 Fernwärme- und Erdgasversorgung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich der Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock vom 05. April 2017, bekanntgemacht am 26. April 2017 im Städtischen Anzeiger. Eine Versorgung mit Fernwärme könnte nur über eine dezentrale Versorgungsanlage erfolgen.

Bei Bedarf für die Versorgung des Bebauungsplangebiets Gebietes mit Erdgas ist der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung des Erschließungsträgers mit der Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock AG erforderlich.

Die Erschließungskosten sind abhängig von der Art und dem Umfang der Erschließung.

Bei Interesse wird um eine Trassenfreihaltung in den Verkehrsflächen nach DIN 1998 gebeten.

Dabei ist ein Mindestabstand von Baumpflanzungen und tief wurzelnden Gehölzen zu Versorgungsleitungen von 2,50 m einzuhalten.

Empfehlenswert ist eine frühzeitige Abstimmung zwischen den Vertragspartnern in der Planungsphase.

3.7.7 Anlagen der Telekommunikation

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

Für den rechtzeitigen Anbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Gebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost, PTI 23 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Benötigt würden im Fall einer Ausbaubeauftragung die Planungsunterlagen (Parzellierungsplan, Straßenbaupläne usw.) in digitaler Form. Eine Erweiterung der Anlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH erfolgt nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien des Unternehmens. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Anfrage zu einem Neubaugebiet.

3.7.8 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

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

Unter Beachtung der Vorgaben der Abfallsatzung (AbfS) zur Getrennterfassung von wiederverwertbaren Abfällen (§ 11 Abs. 1 AbfS) sind ausreichend Stellflächen für Abfallbehältnisse auf dem Grundstück des jeweiligen Eigentümers zu errichten (§ 14 Abs. 2 AbfS).

Stellplätze für Abfallbehälter müssen so angelegt sein, dass dreiachsige Müllfahrzeuge diese direkt anfahren können und ein Rückwärtsfahren hierfür nicht erforderlich ist.

Die Zuwegung vom Bereitstellungsplatz der Abfallbehälter zum Entsorgungsfahrzeug ist gemäß BGV C27, mit einem ebenen trittsicheren Belag auszuführen, der den Beanspruchungen des Behältertransportes standhält. Zufahrtsstraßen und Wendeanlagen müssen unter Beachtung der Rast 06 für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgelegt und ausreichend tragfähig sein. Für Grundstücke die für dreiachsige Müllfahrzeuge nicht erreichbar sind, müssen Bereitstellungsflächen an der nächsten, für die Müllfahrzeuge erreichbaren Straße, eingerichtet werden. Die Stellflächen für **Sammelbehältnisse** für Glas sind auf öffentlichen Flächen auszuweisen. Der Richtwert beträgt pro 600 Einwohner ein Stellplatz mit der Größe von ca. 6 m x 3 m. Die Glascontainer-Stellfläche ist so anzuordnen, dass der Mindestabstand von 12 - 15 m zur Bebauung abgesichert ist.

3.8 Artenschutz

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans 15.WA.70 Eulenflucht war im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrags gutachterlich zu untersuchen, ob bei der Umsetzung der Planinhalte die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt werden könnten und ob im Fall der Verletzung der Verbote eine Ausnahme unter Beachtung der Ausnahmenvoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG zulässig ist. Als Grundlage der Beurteilung der Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote führen könnten, wurden in 2016 naturschutzfachliche Kartierungen der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien und Gefäßpflanzen durchgeführt.

Im Ergebnis der fachlichen Untersuchung konnte für alle durch die Umsetzung der Planung betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der Europäischen Vogelarten unter der Voraussetzung der Einhaltung von Vermeidungs- und Minderungs- und Ersatzmaß-

nahmen die Verletzung der Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Für eine weitere besonders geschützte Art wurde eine Maßnahme vorgeschlagen, die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Kompensation als Voraussetzung zur Anwendung der Vorgaben des § 44 Abs. 5 BNatSchG zu realisieren ist.

Eine Prüfung der Voraussetzungen einer Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG entfällt entsprechend, da bereits unter Einbeziehung von Vermeidungs- und Minderungs- und Ersatzmaßnahmen sowie Maßnahmen des Risikomanagements die Rechtskonformität in Bezug auf die Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG herzustellen war.

Nach gutachterlicher Einschätzung ist unter Einhaltung der im Artenschutzfachbeitrag genannten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ersatzmaßnahmen die in Aussichtstellung der artenschutzrechtlichen Genehmigung zu empfehlen.

Die konkrete Abstimmung des zu erbringenden Ersatzes erfolgt mit dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Bei Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen ist eine Verletzung der Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG vollständig zu vermeiden.

Im Ergebnis des Artenschutzfachbeitrages und der grünordnerischen Planungen wurden folgende Festsetzungen getroffen:

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

- 5.1. Die Gebäudeabbrüche der ehemaligen Gewächshausanlage müssen im Zeitraum mit geringem Konfliktpotential für Fledermäuse (Mitte August bis Mitte Oktober) begonnen bzw. umgesetzt werden. Sollte eine Umsetzung der Abbruchmaßnahmen im genannten Zeitraum nicht möglich sein, muss durch eine ökologische Baubegleitung unmittelbar vor Beginn der Abbruchmaßnahme sichergestellt werden, dass eine Tötung von Fledermäusen und Brutvögeln sicher ausgeschlossen werden kann.

Beim Abbruch der Gewächshausanlage sind alle leicht demontierbaren Teile mit Quartierpotential (wie Türrahmen, Fensterbretter und -laibungen, Teerpappendach etc.) vorsichtig händisch zu entfernen und auf das Vorkommen von Fledermäusen zu prüfen. Die entsprechenden Abbruchmaßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der unteren Naturschutzbehörde nach dem Abriss unaufgefordert vorzulegen.

- 5.2. Sonstige Abbruchmaßnahmen sowie Flächenberäumungen müssen in einem Zeitraum außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Eine Ausdehnung der Arbeiten über den genannten Zeitraum hinaus ist dann zulässig, wenn die Arbeiten außerhalb der Brutsaison der Vögel bzw. der Aktivitätsphase der Amphibien begonnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Kommt es zu Unterbrechungen, muss eine ökologische Baubegleitung das Bebauungsplangebiet auf aktuellen Amphibien- und Brutvogelbesatz kontrollieren.
- 5.3. Um Amphibienverluste auszuschließen, muss im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebiets, entlang des Grabenabschnitts in Höhe der Kleingewässer während der Rodungs-, Erschließungs-, und Beräumungsarbeiten ein mobiler Amphibienschutzzaun mit Fangeimern errichtet werden. Durch eine ökologische Baubegleitung muss sichergestellt werden, dass die Amphibien in dem Bebauungsplangebiet täglich abgesammelt und im Bereich der Kleingewässer wieder ausgesetzt werden. Die Maßnahme ist zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.
- 5.4. Aufgefundene Exemplare der Gelbe Schwertlilie (*Iris pseudacorus*) sind durch eine ökologische Baubegleitung sachkundig zu bergen und auf eine geeignete Fläche nördlich des Bebauungsplangebiets umzusetzen. Nach Fertigstellung der Umsetzungsmaßnahme ist diese der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert anzuzeigen.
- 5.5. Zum Ausgleich des Verlustes von Brutplätzen für Höhlenbrüter wird als Ersatz die Installation von künstlichen Nisthilfen im Verhältnis 1:2 festgelegt. Die Lage der künstlichen Nisthilfen muss durch eine ökologische Baubegleitung bestimmt und dem Vorhabenträger mitgeteilt werden. Die Nistkästen sollen aus langlebigen und witterungsunempfindlichen Holzbeton gefertigt sein. Die Umsetzung der Maßnahme ist vom Vorhabenträger durchzuführen. Eine fachliche Abnahme erfolgt durch die unter Naturschutzbehörde.

5.6 Sonstige Maßnahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen sind zum Schutz der Insekten nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED- oder Natriumdampflampen einzusetzen. Die Leuchtkörper müssen nach unten abstrahlen.

5.7 Private PKW-Stellplätze und Nebenflächen auf den Grundstücken sind in versickerungsfähiger Bauweise (Fugenpflaster, Rasengitter oder vergleichbare) zu errichten.

5.8 In der Planstraße A sind 6 kleinkronige Laubbäume der Arten Gefüllte Vogelkirsche (*Prunus avium* ‚Plena‘) oder Feld-Ahorn (*Acer campestre* ‚Elsrijk‘) in zwei Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestqualität für die Pflanzung sind Hochstämme StU 18-20 cm. Die Pflanzung muss je Gruppe in einem zusammenhängenden Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2,50 m erfolgen. Für die Bäume ist eine Entwicklungspflege über einen Zeitraum von 3 Jahren durchzuführen.“

Die Umsetzung der Maßnahmen ist gegebenenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages durch den Verursacher zu tragen.

3.9 Grünordnung

Innerhalb des kleinen Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Weitergehende Regelungen werden nicht getroffen, sodass hier die übliche gärtnerische Nutzung im Zusammenhang mit der angrenzenden Baufläche zulässig ist.

3.9.1 Anpflanzungen

Entlang der Planstraße A ist die Anpflanzung von 6 kleinen Kronen-Laubbäumen vorgesehen. Die Pflanzstandorte werden nicht standörtlich festgesetzt, um keine zu engen Bindungen für die Erschließungsplanung zu schaffen. Vorgesehen ist eine Pflanzung in Gruppen, um einen größeren zusammenhängenden Wurzelraum für die Bäume zu schaffen. Daher wird auch ein zusammenhängender Pflanzenstreifen mit einer Mindestbreite von 2,50 m festgesetzt. Der Streifen sollte mit Rasen begrünt werden. Als Arten werden die Gefüllte Vogelkirsche (*Prunus avium* ‚Plena‘) und der Feld-Ahorn (*Acer campestre* ‚Elsrijk‘) zur Wahl gestellt. Mit diesen Pflanzungen wird eine gewisse Durchgrünung des Straßenraumes erreicht. Für die Bäume wird eine Entwicklungspflege von 3 Jahren festgesetzt, um ein stabiles Anwachsen zu gewährleisten.

3.9.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz der Brutvögel im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird der Zeitraum für Abbruchmaßnahmen, Rodungen und die Beräumung der Flächen auf die Monate Oktober bis Februar begrenzt. Eine Ausdehnung der Arbeiten über den genannten Zeitraum hinaus ist dann zulässig, wenn die Arbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel begonnen und ohne Unterbrechung fortgeführt wurden. Kommt es zu Unterbrechungen muss eine ökologische Baubegleitung das Bebauungsgebiet auf aktuellen Brutvogelbesatz kontrollieren.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes gehen Jagdgebiete verschiedenen Fledermausarten verloren. Um Beeinträchtigungen der Populationen zu vermeiden soll eine Optimierung der nördlich angrenzenden Flächen erfolgen. Dazu ist ein Offenhalten von Teilflächen durch eine sporadische Mahd, die Anlage offener Wasserfläche sowie die Anpflanzung von Gehölzgruppen erforderlich. Mit diesen Maßnahmen werden auch gleichzeitig die Sommer- und Winterlebensräume der im gesamten Bereich vorkommenden Amphibien optimiert und Gefährdungen der Populationen vermieden.

Durch die erforderlichen Abbruch- und Rodungsmaßnahmen gehen Brutplätze des Haussperlings (2) und der Kohlmeise (1) verloren. Da diese Arten die Nester über mehrere Jahre nutzen und damit der Schutz der Fortpflanzungsstätte nicht mit dem Ende der Brutperiode erlischt ist eine Verletzung des Beschädigungs- bzw. Zerstörungsverbotes gemäß § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG nicht auszuschließen. Eine Vermeidung ist durch die Schaffung von 6 Nistgelegenheiten im näheren Umfeld des Bebauungsplanes oder auch im Zusammenhang mit

der Neubebauung möglich. Um die Annahme der künstlichen Nistplätze zu sichern ist deren Lage durch fachkundiges Personal zu bestimmen. Die Nisthilfen müssen in der auf die Flächenberäumung folgenden Brutperiode installiert sein. Die Standorte sowie die Umsetzung der Maßnahme sind der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Die Erdkröte und der Moorfrosch nutzen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sommerlebensraum und wahrscheinlich auch als Überwinterungshabitat. Passende Laichgewässer bilden der nördlich angrenzende Graben sowie weitere Kleingewässer im Norden. Um eine Tötung von Exemplaren im Baugebiet zu vermeiden, ist entlang des Nordostrandes des Bebauungsplangebiets während der Rodungs-, Erschließungs-, und Beräumungsarbeiten ein mobiler Amphibienschutzzaun mit Fangeimern zu errichten. Durch eine ökologische Baubegleitung muss sichergestellt werden, dass die Amphibien in dem Bebauungsplangebiet täglich abgesammelt und im Bereich der Kleingewässer wieder ausgesetzt werden. Die Maßnahme ist zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen. Damit erfolgt eine Ableitung der Individuen in nördliche Richtung auf die angrenzenden gut geeigneten Flächen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden einzelne Exemplare der Gelben Sumpfschwertlilie gefunden. Diese sind besonders geschützt und müssen daher vor Beginn der Flächen Beräumung auf eine geeignete Fläche nördlich des Geltungsbereiches umgesetzt werden.

Zum Schutz der Insekten wird für die Außenbeleuchtungsanlagen die Verwendung von umweltverträglichen Lichtquellen wie LED-oder Natriumdampflampen festgesetzt. Insekten werden von diesen Lichtfarben nicht angezogen und damit in ihrer Lebensweise nicht beeinträchtigt. Die Leuchtkörper müssen nach unten abstrahlen.

Durch die neue Bebauung wird der Abfluss von Oberflächenwasser erheblich erhöht. Eine gewisse Reduzierung ist durch eine versickerungsfähige Bauweise möglich. Dazu zählen Sickerpflaster, Fugenpflaster oder Rasengitter. Diese Bauweise wird für private Pkw-Stellplätze und Nebenflächen auf den Grundstücken festgesetzt.

Der westliche Teil des Bebauungsplans liegt im Randbereich eines gesetzlich geschützten Biotops. Das Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte mit Weidengebüsch, vorrangig Grauweiden, mit ausgeprägter Krautschicht, Brennessel dominiert, ist in den angrenzenden Bereichen mehrfach vorhanden und bildet einen wertvoller Lebensraum für Vögel und Kleintiere und ist bedeutend für die natürliche Strukturvielfalt.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft und Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt sowie der Wechselwirkungen zwischen ihnen, werden jedoch keine Konflikte gesehen. Die teilweise Inanspruchnahme des 60 m Mindestabstands gemäß der Selbstbindung nach dem Umweltqualitätskonzept wird aufgrund der Intensiven gärtnerischen Vornutzung, der gebotenen Wirtschaftlichkeit bei der Entwicklung des Wohnstandortes auf der begrenzten Fläche und der dringenden Nachfrage nach Wohnraum in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock als gerechtfertigt betrachtet.

Durch die Reduzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans im bisherigen Verfahren konnten die Auswirkungen auf das Biotop reduziert werden. Wertvolle Lebensräume sind nur noch relativ kleinflächig durch den Verlust Ruderaler Kriechrasen betroffen. Die weitere Bebauung findet auf den intensiv genutzten bzw. ursprünglich intensiv genutzten Flächen wie der brachgefallenen Gärtnerei statt. Geschützte Biotope sind nicht direkt betroffen. Die Beeinträchtigungen können insgesamt als mittel eingestuft werden.

3.10 Immissionsschutz

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes, hier insbesondere des Schutzes vor Auswirkungen des Verkehrslärms, wird auf die entsprechende Untersuchung des Umweltamtes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 "Eulenflucht" der Hanse- und Universitätsstadt Rostock) vom 21. März 2017 orientiert.

In der schalltechnischen Untersuchung erfolgte die prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen, die innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Be-

bauungsplans Nr. 15.WA.70 "Eulenflucht" der Hanse- und Universitätsstadt Rostock durch den Straßenverkehr hervorgerufen werden.

Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgt entsprechend der DIN 18005.

Die Beurteilungspegel des Straßenverkehrs liegen innerhalb des Plangebietes auch unter Berücksichtigung der Zunahme des Verkehrs durch das Planvorhaben tags und nachts unterhalb der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) und befinden sich innerhalb der Lärmpegelbereiche I und II. In diesen Lärmpegelbereichen sind bei den heute auch aus Gründen des Energieeinsparungsgesetzes erforderlichen Bauausführungen keine besonderen schalltechnischen Anforderungen zu beachten.

An den untersuchten Immissionsorten außerhalb des Plangebietes steigen die Beurteilungspegel im Bereich des Knotens Planstraße A / Drostenstraße um bis zu 4 dB(A) tags und nachts. An den Immissionsorten an der Gehlsheimer Straße steigen sie um maximal 0,5 dB(A) im Nachtzeitraum. Im Tagzeitraum werden die Beurteilungspegel hier nicht erhöht. An der Drostenstraße wird der Orientierungswert tags mit Berücksichtigung des Planvorhabens eingehalten und nachts erstmalig um bis zu 2 dB(A) überschritten. An der Gehlsheimer Straße ändern sich die Beurteilungspegel an den Immissionsorten mit Ausnahme eines Immissionsortes nicht. An diesem Immissionsort wird der Beurteilungspegel nachts von 51 dB(A) auf 52 dB(A) erhöht. Die Orientierungswerte werden an der Gehlsheimer Straße sowohl ohne als auch mit Planvorhaben deutlich überschritten.

Die planbedingte Erhöhung der Beurteilungspegel in der Drostenstraße und die daraus resultierende erstmalige Überschreitung des nächtlichen Orientierungswertes um bis zu 2 dB(A) wird als zumutbar bewertet. Dabei überwiegt das Interesse der Stadt die Wohnbebauung zu erweitern dem Interesse der Anwohner, von der Zunahme der verkehrsbedingten Geräuschimmissionen, verschont zu bleiben. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung sowie der Errichtung von erforderlichem Wohnraum. Die Baufelder befinden sich hauptsächlich auf bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen (vgl. Flächennutzungsplan) und in einer qualitativ hochwertigen Lage. Textliche Festsetzungen werden deshalb nicht getroffen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. eine Lärmschutzwand entlang der Drostenstraße sind – unabhängig vom Geltungsbereich des Bebauungsplans – aufgrund des geringen Abstands zum Gebäude nicht umsetzbar. Ein Abrücken der Bebauung von der Lärmquelle erübrigt sich aufgrund der gegebenen Bestandssituation.

Im Hinblick auf den baulichen Schallschutz liegen die Immissionsorte an der Drostenstraße sowohl mit als auch ohne Berücksichtigung des Planvorhabens maximal im Lärmpegelbereich II. Die Immissionsorte an der Gehlsheimer Straße liegen weiterhin im Lärmpegelbereich IV. Die Zunahme der Beurteilungspegel führt somit zu keinen erhöhten Anforderungen an den passiven Schallschutz.

Zur Erschließung des Bebauungsplangebiets ist der Neubau der Planstraße A notwendig. Dieser Neubau einer Straße i.S. der 16. BImSchV führt dem Grunde nach zu keinen Ansprüchen auf Schallschutzmaßnahmen an den bestehenden Wohngebäuden.

3.11 Übernahme von Rechtsvorschriften

3.11.1 Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung

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

Zudem wird die angrenzende Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes berücksichtigt. Die im Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften sollen gewährleisten, dass sich das geplante Wohngebiet harmonisch in die Umgebung einfügt. Sie sind hier vollständig und mit der entsprechenden Rechtsgrundlage wiedergegeben.

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

7.1 Die Dächer aller Hauptgebäude dürfen nur flachgeneigt mit 5-18° ausgeführt werden.

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

- 7.2 Für die Dacheindeckungen aller Dächer dürfen weder Materialien mit grünen oder blauen Farbtönen noch glänzende Oberflächen (Glasuren) verwendet werden. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
- 7.3 Die Errichtung von Dachterrassen ist unzulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
- 7.4 Bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sowie deren ständige Standplätze sind in Vorgärten unzulässig. Abweichend von Satz 1 sind ständige Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter auf dem gesamten Baugrundstück dann zulässig, wenn sie durch hochwachsende, standortgerechte und vorwiegend einheimischen Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z. B. Mauern, Zäune oder Pergolen) gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt sind. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
- 7.5 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
- 7.6 Soweit Einfriedungen erforderlich sind, dürfen sie an öffentlichen Flächen eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gehweg nicht übersteigen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
- 7.7 Über dem letzten festgesetzten Vollgeschoss sind keine weiteren Geschosse zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
- 7.8 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind unter Verwendung von standortgerechten und vorwiegend einheimischen Pflanzenarten zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBauO M-V)
- 7.9 Auf je 100 m² zu begrünender Fläche ist mindestens ein Baum der Stärke 18/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. 20 % der Fläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Kinderspielflächen sind dabei als zu begrünende Fläche anzurechnen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
- 7.10 Für je vier ebenerdige Kraftfahrzeugstellplätze ist mindestens ein Baum mit 18/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe darf 9 m² nicht unterschreiten; unbefestigte Baumpflanzstreifen müssen eine Mindestbreite von 2,5 m aufweisen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
- 7.11 Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück (öffentlich-rechtlich gesichert) ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder gemäß § 8 Abs. 2 LBauO M-V und der Satzung der Hansestadt Rostock über Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre (bekanntgemacht am 12. Dezember 2001) herzustellen. Die Größe der Nettospielfläche muss mindestens 65 m² betragen. Bei Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen erhöht sich die Mindestgröße der nutzbaren Spielfläche für jede weitere Wohnung um 5 m².
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO M-V)
- 7.12 Die Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken (Grünflächen-gestaltungssatzung), bekanntgemacht am 17. Oktober 2001 im Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock Nr. 21, findet im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Anwendung.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
- 7.13 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer
- Dächer von Hauptgebäuden mit anderen Neigungen als 5-18° ausführt,
 - für die Dacheindeckungen aller Dächer Materialien mit grünen oder blauen Farbtönen oder glänzende Oberflächen (Glasuren) verwendet Ausgenommen sind davon Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie,
 - Dachterrassen errichtet,
 - bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sowie deren ständige Standplätze in Vorgärten errichtet. Dies gilt für das gesamte Baugrundstück nicht, wenn sie nicht durch hochwachsende, standortgerechte und vorwiegend einheimische Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z. B. Mauern, Zäune oder Pergolen) gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche abgeschirmt sind,
 - Vorgärten als Arbeits- oder Lagerflächen nutzt,
 - erforderliche Einfriedungen an öffentlichen Flächen mit einer Höhe von über 1,50 m über Oberkante Gehweg errichtet,
 - über dem letzten festgesetzten Vollgeschoss ein oder mehrere Geschosse errichtet,

- die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke nicht unter Verwendung von standortgerechten und vorwiegend einheimischen Pflanzenarten begrünt, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden,
- nicht je 100 m² zu begrünender Fläche mindestens einen Baum der Stärke 18/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, pflanzt und nicht 20 % der Fläche unter Anrechnung der Kinderspielflächen mit Gehölzen bepflanzt,
- nicht je vier ebenerdige Kraftfahrzeugstellplätze mindestens einen Baum mit 18/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, pflanzt und die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe von 9 m² und die Mindestbreite der unbefestigten Baumpflanzstreifen von 2,5 m unterschreitet,
- bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück (öffentlich-rechtlich gesichert) keinen ausreichend großen Spielplatz für Kleinkinder gemäß § 8 Abs. 2 LBauO M-V und der Satzung der Hansestadt Rostock über Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre (bekanntgemacht am 12. Dezember 2001) herstellt und die Größe der Nettospielfläche von mindestens 65 m² und die Erweiterung um mindestens 5 m² je weiterer Wohnung unterschreitet.

Dies kann mit einem Bußgeld bis zu 500.000 Euro belegt werden.

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

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist beabsichtigt, die derzeit als städtebaulichen Missstand anzusprechende Flächen und Anlagen nachzuverdichten und einer Nutzung für den Wohnungsbau zuzuführen. Da es sich um einen Plan der Innentwicklung handelt, sind eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter sowie der Wechselwirkungen zwischen ihnen, werden keine Konflikte gesehen. Die teilweise Inanspruchnahme wertvoller Böden erscheint aufgrund der intensiven gärtnerischen Vornutzung, der gebotenen Wirtschaftlichkeit bei der Entwicklung des Wohnstandortes und der dringenden Nachfrage nach Wohnraum in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gerechtfertigt.

5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

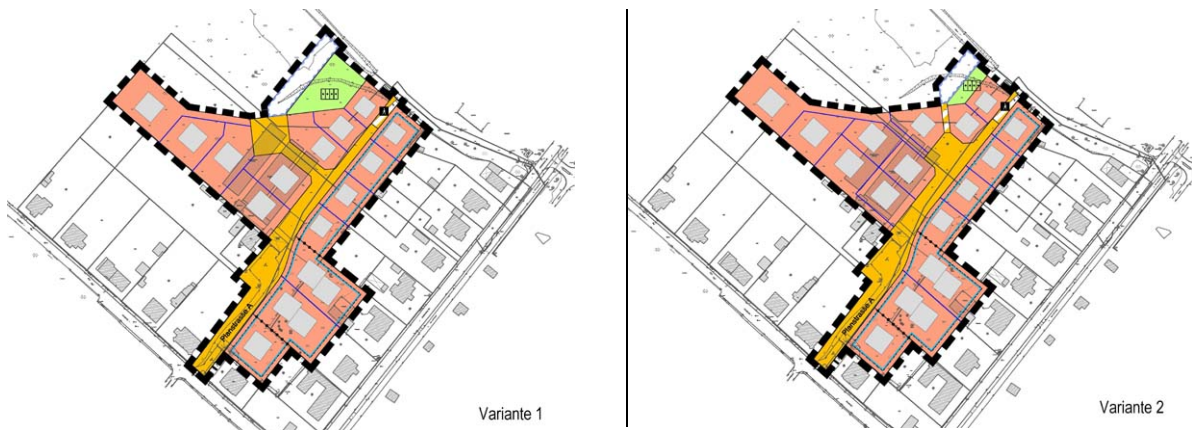
Auf der Grundlage der bereits in den 90er Jahren begonnenen Planungsarbeiten zum vorliegenden Standort wurde, gestützt auf vielfältige Untersuchungen, eine intensive Auseinandersetzung zur Abgrenzung des Bebauungsplangebiets gesucht.

Aufgrund der intensiven gärtnerischen Vornutzung und der gebotenen Wirtschaftlichkeit bei der Entwicklung des Wohnstandortes zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs erfolgte eine schrittweise Anpassung der Planung an die naturräumlichen Bedingungen.



Ausgangspunkt war eine Planung, die auf der Grundlage der verfügbaren Flächen beruhte und die Basis für die weitergehenden wasserwirtschaftlichen, boden- und artenschutzrechtlichen sowie naturschutzrechtlichen Untersuchungen bildete.

Im Ergebnis der Untersuchungen erfolgte insbesondere aus bodenschutzrechtlichen Gründen eine erhebliche Reduzierung der Planungen zur baulichen Nutzung in Varianten, die durch eine Optimierung der Verkehrslösung zum nun vorliegenden Ergebnis führte.



Nunmehr ist davon auszugehen, dass es im Zuge des Aufstellungsverfahrens nicht zu erheblichen abwägungsrelevanten Einwänden und Stellungnahmen gekommen ist. Es sind momentan keine Belange erkennbar, die in grundsätzlich gegensätzlicher Zielrichtung stehen und im Rahmen der Prüfung der Stellungnahmen einer sachgerechten Abwägung bedurften. Für die derzeit bekannten Belange liegen Lösungsansätze vor, die wahrscheinlich während der Umsetzung der Planung abgeschlossen werden können. Es wird davon ausgegangen, dass im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB eine ausgewogene Planung vorliegt, die es nicht erforderlich machte, dass ein Belang besonders unter der Durchsetzung des ausgewogenen Planungskonzeptes in einem besonders hohen Maß zurücktreten musste.

Vielfältige Stellungnahmen der Öffentlichkeit bezogen sich auf die Herstellung der Situation der Niederschlagswasserableitung vor der im Jahre 2000 vollzogenen teilweisen Aufschüttung des Geländes des Bebauungsplans.

Da zwischen dieser Aufschüttung und dem Bebauungsplan kein Zusammenhang erkennbar ist, durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung keine Nachteile für die jeweiligen Anlieger erkennbar sind und jeder Grundeigentümer für den Umgang mit dem bei ihm anfallenden Niederschlagswasser selbst zuständig ist, konnte den Stellungnahmen nicht gefolgt werden. Gemäß des hydrologischen Gutachtens und seiner Ergebnisse wurden Festsetzungen getroffen, die in keinem Fall zu Lasten Dritter gehen.

Die noch mit dem Entwurf vorgenommene Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen mit 13 m über dem Fertigfußboden wird mit der Satzungsfassung auf die Höhe des jeweils anstehenden Geländes bezogen um eine übermäßige Höhenentwicklung sicher zu vermeiden.

6 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m ²	Anteil an der Gesamtfläche in %
Allgemeines Wohngebiet 1	982 m ²	
Allgemeines Wohngebiet 2	2.991 m ²	
Allgemeines Wohngebiet 3	5.200 m ²	
Allgemeines Wohngebiet 4	1.696 m ²	
Allgemeines Wohngebiet 5	2.641 m ²	
Allgemeine Wohngebiete gesamt	13.510 m²	71,6
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.493 m²	18,5
Private Grünfläche -Hausgärten-	1.061 m²	5,6
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	820 m²	4,3
Gesamtfläche des Plangebiets	18.885 m²	100

7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Der für eine Neubebauung vorgesehene Bereich im Bebauungsplangebiet befindet sich in privater Hand. Die Planungsziele der Hanse- und Universitätsstadt Rostock befinden sich weitgehend in Übereinstimmung mit den Interessen der Eigentümer der von der Planung betroffenen Flächen. Bodenordnende Maßnahmen werden daher nur für die Anlage der Straßenverkehrsflächen erforderlich.

Es ist derzeit nicht beabsichtigt, mit den Mitteln zur Sicherung der Bauleitplanung (§§ 45 ff BauGB, Umlegung) tätig zu werden.

7.2 Verträge

Das Bebauungsplangebiet ist über die Drostenstraße ausreichend erschlossen.

Ein Erschließungsvertrag ist daher nur für die Erschließungsanlagen innerhalb des Bebauungsplangebiets notwendig. Hinzuweisen ist dabei auf die Regelung, dass zwischen dem Erschließungsträger, der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sowie dem Warnow- Wasser- und Abwasserverband und der EURAWASSER Nord GmbH (bzw. deren Nachfolgerin) ein Erschließungsvertrag hinsichtlich der Abwasser- und Trinkwassertechnischen Erschließung des Bebauungsplanes abzuschließen ist.

Dabei ist die durch eine weitere Versiegelung entstehende Erhöhung der Abflussspitzen zu berücksichtigen. Eine Einleitung in das Gewässer 13/1 kann nur erfolgen, wenn dessen Leistungsfähigkeit durch den Erschließungsträger erhöht wird.

Es ist beabsichtigt, einen Erschließungsvertrag abzuschließen, um das Entstehen von Kosten für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock z. B. für die Herstellung der Erschließungsanlagen und das Straßenbegleitgrün (6 kleinkronigen Bäume) innerhalb der Straßenverkehrsfläche zu vermeiden.

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

Zielstellung ist die unentgeltliche, kosten- und lastenfreie Übernahme der öffentlichen Anlagen.

8 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Fundmunition

Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich nicht mit Kampfmitteln belastet. Sollten bei Tiefbauarbeiten jedoch unvermutet kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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

Bodenschutz

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Altlastenverdacht

Für das Grundstück der 'Gärtnerei Aderhold' liegen gesicherte Erkenntnisse über erhöhte Konzentrationen von Schadstoffen (Schwermetalle und PAK) vor. Da jedoch eine Nutzung als Spielplatz oder Nutzgarten, ohne vorherige Maßnahmen, nicht zugelassen werden kann, ist ein Bodenaustausch für die belasteten Böden vorzunehmen. Einzelheiten und weitere Verwendungsmöglichkeiten können den Untersuchungsergebnissen vom 25.11.1996 (AnalyTech GmbH) und 27.07.2017 (H.S.W. Ing.-büro) entnommen werden.

Nach einer Entfernung der Böden ist eine gefahrlose Nutzung für alle mit dem Wohnen verbundenen Zwecke möglich.

Werden bei Bauarbeiten auf nicht gekennzeichneten Flächen Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12.09.1996 (BGBl. I, 5.1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG. In diesem Fall ist das Amt für Umweltschutz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, zu benachrichtigen.

Daneben sind beim Auffinden von kontaminierten Bereichen - im Sinne des Gefahrstoffrechts - diese dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord umgehend anzuzeigen.

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

Bodendenkmalpflege

Beim Auffinden von archäologischen Gegenständen oder auffälligen Bodenverfärbungen sind das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V und die untere Bodendenkmalschutzbehörde der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Eigentümer. (§ 11 DSchG M-V)

Bauvorhaben Vorankündigung

Bauvorhaben / Bautätigkeiten im Rahmen dieses Bebauungsplans, sind gemäß § 2 Abs. 2 Baustellenverordnung (BaustellV) dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle mittels einer Vorankündigung zu übermitteln, die mindestens die Angaben nach Anhang 1 der BaustellV enthält.

Durchführung von Bauvorhaben

- Der Bauherr trägt die Verantwortung für das Bauvorhaben gemäß BaustellV.
- Den Bauherrn obliegt die Pflicht zur Berücksichtigung der allgemeinen Grundsätze nach § 4 Arbeitsschutzgesetz.
- Bauvorhaben / Bautätigkeiten sind gemäß § 2 Abs. 2 BaustellV (ab einem bestimmten Umfang) dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle mittels einer Vorankündigung zu übermitteln, die mindestens die Angaben nach Anhang 1 der BaustellV enthält. (In der Regel werden die Grenzwerte für die Pflicht zur Übermittlung für ein normales Einfamilienhaus nicht erreicht.)
- Werden auf der Baustelle Arbeiten von Beschäftigten mehrerer Unternehmen ausgeführt, ist ein geeigneter Koordinator zu bestellen.
- Für Baustellen, für die eine Vorankündigung zu übermitteln ist oder Beschäftigte mehrerer Firmen tätig werden oder gefährliche Arbeiten nach Anhang II BaustellV ausgeführt werden, ist ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan zu erstellen.

Bohrungen

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

Asbestbelastungen

Sollten Asbestbelastungen vorgefunden werden, darf die Beseitigung nur durch Fachbetriebe -unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) - erfolgen. Diese Arbeiten sind dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen.

GefStoffV § 8 Abs. 8. V. m. Anh. 1 Nr. 2.4.2. und TRGS 519 Nr. 3.2 (1)

Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen

Die Trassen der Leitungen dürfen auf keinen Fall mit starkwüchsigen Gehölzen oder Bäumen bepflanzt werden. Der Mindestabstand zwischen Stammachse des Baumes und Rohraußenwand der Versorgungsleitung muss 2,50 m betragen. Kann die Einhaltung der Abstände nicht gewährleistet werden, ist gemäß Merkblatt über Bäume und unterirdische Leitungen und Kanäle (DVGW GW 125, Ausgabe Februar 2013) zu verfahren. Einer Baumpflanzung mit einem Abstand unter 1,50 m stimmt die EURAWASSER Nord GmbH (bzw. deren Nachfolgerin) nicht zu.

Beleuchtungsanlagen

Um für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock eine effektive und kostengünstige Beleuchtung zu realisieren, ist die Planung mit der Stadtwerke Rostock AG (SWR AG), Hauptabteilung Licht, zu koordinieren.

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

Stellplätze

Kfz-Stellplätze und Garagen sind so anzuordnen und auszuführen, dass durch ihre Benutzung keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen durch Geräusch- und Abgasimmissionen in der Nachbarschaft verursacht werden.

Daher ist im Rahmen der Planverwirklichung sicherzustellen, dass der Abstand zwischen Stellplätzen/Garagen und Fenstern von Aufenthaltsräumen in Mehrfamilienhäusern (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer) ein Maß von 5 m nicht unterschreitet.

Allgemeine Hinweise

Zukünftige Bauträger und Bauherren werden auf die Reduktionsmöglichkeiten des Niederschlagswasseranfalls auf Privatflächen u.a. durch die Verwendung von Gründächern eine Nutzung des Regenwassers und durch eine wasserdurchlässige Flächenbefestigungen von Wegen und Zufahrten hingewiesen.

Zur Sicherung des vorhandenen Baubestandes ist es insbesondere bei der Herstellung der Erschließungsanlagen sinnvoll, ein entsprechendes **Beweissicherungsverfahren** durchzuführen.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. der Baumaßnahme eventuell aufgefundene **Leitungssysteme** (Drainagerohre oder sonstige Rohrleitungen) sind bei Erfordernis ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Folgende Satzungen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sind zu beachten:

Baumschutzsatzung

Gemäß der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock, bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger), sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,50 Metern, bei Obstbäumen mindestens 0,80 Metern; gemessen in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden oder unterhalb des Kronenansatzes, sofern dieser unter 1,30 Meter Höhe liegt geschützt. Walnüsse und Esskastanien zählen nicht als Obstbäume. Geschützt sind mehrstämmige Bäume, sofern die Summe der Stammumfänge von zwei Einzelbäumen mindestens 0,50 Meter erreicht.

Stellplatzsatzung

Es gilt die 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 (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2017 im Städtischen Anzeiger.

Spielplatzsatzung

Es gilt die Satzung der Hansestadt Rostock über Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre (Spielplatzsatzung), bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger.

Verfasser
Bauleitplanung:



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

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

Grünordnerischer
Beitrag:



Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel
Freiraumplanung + Landschaftsplanung + Umweltplanung
Dipl.-Ing. Kai Lämmel Landschaftsarchitekt
Rosa-Luxemburg-Straße 19, 18055 Rostock
Tel.: (0381) 490 99 82
Fax.: (0381) 490 99 83
E-MAIL: LA@LAEMMEL.DE

Artenschutzrechtlicher
Fachbeitrag:



IfAÖ GmbH
Carl-Hopp-Str. 4a, 18069 Rostock
Dipl.-Ing. Björn Russow
MSc. Carmen Wawra
Tel.: (0381) 25 23 12 - 06
Fax: (0381) 25 23 12 - 29
E-Mail: russow@ifaoe.de

Beschlussvorlage	Datum:	17.08.2018
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	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 Ortsamt Nordwest 1 Finanzverwaltungsamt Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Amt für Verkehrsanlagen Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Hafen- und Seemannsamt		
Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.SO.203 für das "Sondergebiet am Werftbecken"		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
11.09.2018	Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Seebad Diedrichshagen (1)	Vorberatung
26.09.2018	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
04.10.2018	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
09.10.2018	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
17.10.2018	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Für ein Gebiet in Rostock, Seebad Warnemünde, begrenzt im Nordwesten: durch die Straße „Werftallee“ und durch das „Werftbecken“ als Teil der Bundeswasserstraße „Unterwarnow“,
 im Nordosten: durch die Bundeswasserstraße „Unterwarnow“,
 im Südosten: durch das bestehende Betriebsgelände der „MV Werften“,
 im Süden: durch die Südgrenze der städtischen Flurstücke 874/183 u. 874/184, Flur 1, Gem. Warnemünde, nördlich des großen Werft-Parkplatzes,
 soll der Bebauungsplan Nr. 01.SO.203 für das „Sondergebiet am Werftbecken“ aufgestellt werden.

Der als **Anlage** beigefügte Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 KV M-V

§ 2 Abs. 1 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse: --

Sachverhalt:

Die hauptsächliche Planungsabsicht dieses Bebauungsplans ist die funktionale und bauliche Aufwertung von hafennahen gewerblichen Bauflächen im Zusammenhang mit dem Mehrzweckhafen im Werftbecken und der südlich angrenzenden Schiffsbauindustrie. Es sollen auf diesen Flächen, die nicht in großer Entfernung auch von lärmsensiblen Wohnnutzungen liegen, gewerbliche, maritime und hafen-affine Nutzungen ermöglicht werden, die immissionsschutzseitig Rücksicht auf die weitere Umgebung nehmen. Dies dient auch der Entlastung der Mittelmole von Warnemünde, wo sich bislang das Kreuzfahrtgeschäft konzentriert.

Gegenwärtig sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend mit älteren Gewerbebauten und Lagerhallen bebaut. Die Flächen im Planungsgebiet sind überwiegend im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die Fläche des Planungsgebiets umfasst ca. 15,3 ha.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Planungsgebiet als Teil der insgesamt 123 ha großen gewerblichen Bauflächen G.1.1 dar. Aus gewerblichen Bauflächen eines Flächennutzungsplans können gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB in daraus entwickelten Bebauungsplänen regelmäßig Gewerbe- und Industriegebiete, oder im Einzelfall auch gewerblich geprägte Sondergebiete festgesetzt werden. Der hier angestrebte Bebauungsplan mit den oben beschriebenen Zielen kann daher aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, ohne Änderungen desselben, entwickelt werden.

Für die örtlichen straßenverkehrlichen Erschließungsanlagen sowie für den Umbau und die Erneuerung des alten Werftbeckens wird ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt, das vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans beendet sein soll. Die darin enthaltenen Verkehrsflächen sowie Kai- und Ladebereiche werden später in den Bebauungsplan übernommen. Dementsprechend wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans voraussichtlich noch anzupassen sein, allein weil sich die Dimensionierung und räumliche Lage des Werftbeckens im Zuge der Planfeststellung ändern wird. Auch die Dimensionierung der Straßenverkehrsflächen, inkl. Teile der „Werftallee“, kann zu einer Anpassung des Geltungsbereichs führen.

Ergänzend zur Planfeststellung der verschiedenen Verkehrs- und Logistikflächen soll dieser Bebauungsplan die hochbaulichen Vorhaben bauplanungsrechtlich regeln. Dazu zählen, neben den ergänzenden gewerblichen Nutzungen, auch hochbauliche Anlagen der Logistik und der Kreuzschifffahrt. Hierfür sind derzeit ein Parkhaus einschließlich einer eingehausten Stellfläche für Kühllaster im Erdgeschoss, eine Logistikhalle, eine Landstromanlage sowie ein Kreuzfahrtterminal geplant. Darüber hinaus werden Sondergebiete des maritimen und hafennahen Gewerbes, die auch Einzelhandelsflächen umfassen können, geplant.

Im Rahmen des beabsichtigten Planfeststellungsverfahrens sind bereits viele Vorarbeiten geleistet worden. Hierzu zählen eine aktuelle Vermessung, ein landschaftspflegerischer Begleitplan inkl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans können jedoch noch Erweiterungen und Nachträge dieser Vorarbeiten sowie weitere Gutachten erforderlich werden.

Es handelt sich hier um ein reguläres Aufstellungsverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen:

Teilhaushalt: 61

Produkt: 51102
städte

Bezeichnung: Stadtentwicklung und

Haushalts- jahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Auf- wendungen	Ein- zahlungen	Aus- zahlungen
2019	56255010 / Aufwen- dungen für die Erstellung von Bebauungsplänen – städtebauliche Planung, Landschaftsplanung		40.000,00 €		
	76255010 / Auszah- lungen für die städtebauliche Planung, Landschaftsplanung				40.000,00 €
2020	56255010 / Aufwen- dungen für die Erstellung von Bebauungsplänen – städtebauliche Planung, Landschaftsplanung		40.000,00 €		
	76255010 / Auszah- lungen für die städtebauliche Planung, Landschaftsplanung				40.000,00 €

☐ Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:

☒ liegen nicht vor.

☐ werden nachfolgend angegeben

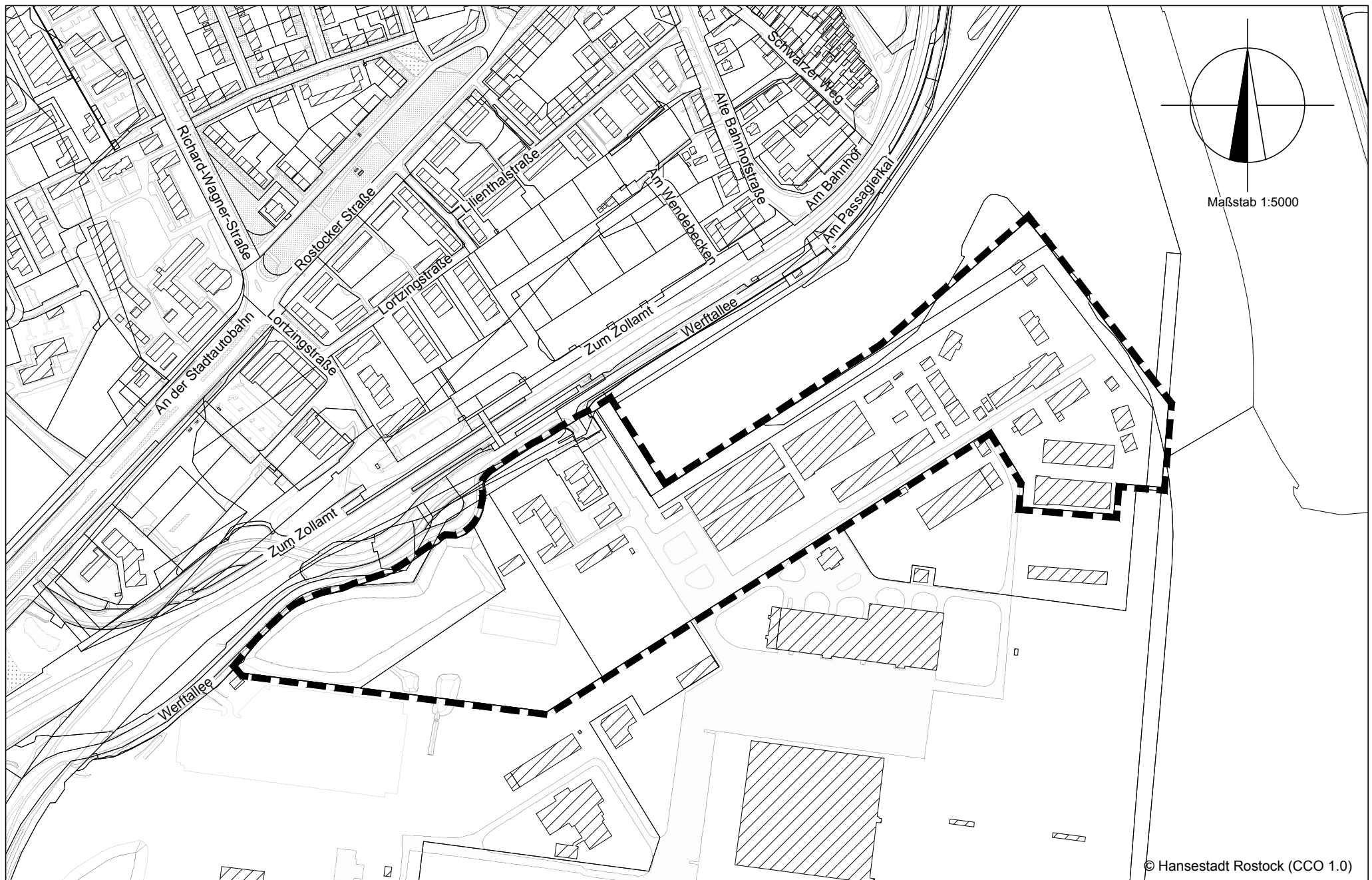
Bezug zum zuletzt beschlossenen Haushaltssicherungskonzept:

Kein Bezug zum Haushaltssicherungskonzept.

in Vertretung

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

Anlagen: Lageplan Geltungsbereich



Anlage zum Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.SO.203 "Sondergebiet am Werftbecken"

Beschlussvorlage	Datum:	28.08.2018
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	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 Mitte Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Amt für Verkehrsanlagen Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz		
Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.MI.84 Mischgebiet "Weißes Kreuz"		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
26.09.2018	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
02.10.2018	Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)	Vorberatung
04.10.2018	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
09.10.2018	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
17.10.2018	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12.MI.84 Mischgebiet „Weißes Kreuz“, begrenzt

im Westen und

Nordwesten

im Norden

im Osten

im Süden

durch die Unterwarnow und die Herrenwiesen,
 durch die Kleingartenanlage „Verbindungsweg, Abteilung II“,
 durch den Verbindungsweg,
 durch die Tessiner Straße und den Mühlendamm,

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) (Anlage 1) sowie der Entwurf der Begründung dazu (Anlage 2), werden in der vorliegenden Form gebilligt und sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 KV M-V

§ 2 Abs. 1 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

2017/BV/2837 Beschluss über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.MI.84 Mischgebiet "Weißes Kreuz" Status: öffentlich

Sachverhalt:

Die Bürgerschaft hat am 13.09.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 12.MI.84 Mischgebiet „Weißes Kreuz“ beschlossen.

Mit dem B-Plan sollen folgende wesentliche Planungsziele verfolgt werden:

- Anpassung an die mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Mittleres Mecklenburg (StALU MM) abgestimmten Änderungen zur Lage und Ausführung der Hochwasserschutzanlagen
- Änderungen von einzelnen Verkehrsflächen
- Erhöhung des Anteils an Wohnbauflächen durch die Umwandlung von Teilen der bisher als Mischgebiete festgesetzten Flächen in allgemeine Wohngebiete; Verzicht auf die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes am Verbindungsweg.

In Abstimmung mit dem StALU MM wurde festgelegt, den Hochwasserschutz und die Gebietserschließung gegenüber dem ursprünglichen Plan konstruktiv so weit voneinander zu lösen, dass die Hochwasserschutzanlagen auch selbständig errichtet werden können. Allerdings sollen die Anlagen für den Hochwasserschutz weiterhin in unmittelbar räumlichem Bezug zu den Verkehrsflächen geführt werden, um so Synergien (wie den Schutzstreifen auf der Verkehrsfläche) zu nutzen. Die Hochwasserschutzanlagen, einschließlich der Schutzstreifen, befinden sich jetzt fast ausschließlich auf öffentlichen Grundstücken. Teilweise wurden die betreffenden Flächen zwischenzeitlich von privaten Grundstücksbesitzern erworben. Für die Erschließungsstraßen, die im hochwassergefährdeten Bereich liegen, wurden zusätzlich Höhenlagen festgesetzt, die den Höhen der Hochwasserschutzanlage entsprechen, um eine uneingeschränkte Erreichbarkeit der Bauflächen im Hochwasserfall zu sichern. Im Kreuzungsbereich der Gebietsanbindung an den Knoten Tessiner Straße/Neubrandenburger Straße wurde bereits ein Teilabschnitt der Anlage hergestellt.

Mit dem zu ändernden Trassenverlauf der Hochwasserschutzanlage auf ausschließlich öffentliche Flächen kommt es im westlichen Bereich zwangsläufig zu notwendigen Anpassungen bei der Lage der Erschließungsstraßen. Zwei bisher in Ost-West-Richtung verlaufende Straßen sollen durch eine Straße in mittiger Lage „zusammengefasst“ werden. Dieses System führt zu einer Reduzierung der Verkehrsflächen, ist aber weiterhin geeignet, eine ausreichende Erschließung der Bauflächen zu gewährleisten. Eine weitergehende Reduzierung der Verkehrsflächen wird aus verkehrsplanerischer Sicht nicht gesehen.

An dem Planungsziel, die bestehende Zufahrt von der Tessiner Straße auf Grund des Unfallschwerpunkts zu schließen und die betreffenden Grundstücke durch eine rückwärtige Anbindung vom Verbindungsweg aus zu erschließen, wird festgehalten.

Da die Hansestadt dringend Wohnbauflächen benötigt, um die derzeitige und zu erwartende Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen, wird der entsprechende Nutzungsanteil im Plangebiet erhöht werden. Hierzu werden Mischgebietsflächen in allgemeine Wohngebiete geändert und eine eingeschränkte Gewerbegebietsfläche wird in eine Mischgebietsfläche geändert. Die Änderung der Art der Nutzung von Bauflächen führt bezüglich allgemeiner Wohngebietsflächen zu einer Vergrößerung gegenüber den Festsetzungen im ursprünglichen B-Plan von ca. 2,56 ha.

Der Standort „Weißes Kreuz“ ist auf Grund seiner sehr gut integrierten Lage im Stadtgebiet für eine Wohnnutzung in besonderer Weise geeignet. Das Planungsziel, hier Voraussetzungen für einen mehrgeschossigen Wohnungsbau zu schaffen bleibt bestehen.

Finanzielle Auswirkungen:

Teilhaushalt: 61

Produkt: 51102

Bezeichnung: Stadtentwicklung und städtebauliche Planung

Haushalts- jahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Auf- wendungen	Ein- zahlungen	Aus- zahlungen
2018	56255010 / Aufwen- dungen für die Erstellung von Bebauungsplänen – städtebauliche Planung, Landschafts- planungen		59.705 €		
	76255010 / Auszah- lungen für städtebauliche Planungen, Landschaftsplanunge n				59.705 €
2019	56255010 / Aufwen- dungen für die Erstellung von Bebauungsplänen – städtebauliche Planung, Landschafts- planungen		5.000 €		
	76255010 / Auszah- lungen für städtebauliche Planungen, Landschaftsplanunge n				5.000 €

In den aufgeführten Beträgen sind die Kosten für externe Leistungen zur Erstellung der B-Plan-Unterlagen, einschließlich der zugehörigen Gutachten enthalten.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befinden sich die Grundstücke im Wesentlichen im Eigentum der Hansestadt Rostock. Darüber hinaus besitzt die Hansestadt Rostock im zentralen Bereich eine Fläche, auf der sich ursprünglich Kleingärten befanden sowie alle bestehenden und teilweise geplanten Erschließungs- und Grünflächen. Es ist beabsichtigt, dass die Erschließung im nordwestlichen Bereich durch den KOE erfolgt und die dann erschlossenen Grundstücke für eine Wohnbebauung vermarktet werden.

Im östlichen Bereich ist absehbar der Erwerb geplanter Erschließungsflächen erforderlich. Eine Aussage darüber, durch wen hier die notwendigen Erschließungsanlagen hergestellt werden, ist momentan noch nicht getroffen.
Alle sonstigen Flächen befinden sich in Privatbesitz.



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:

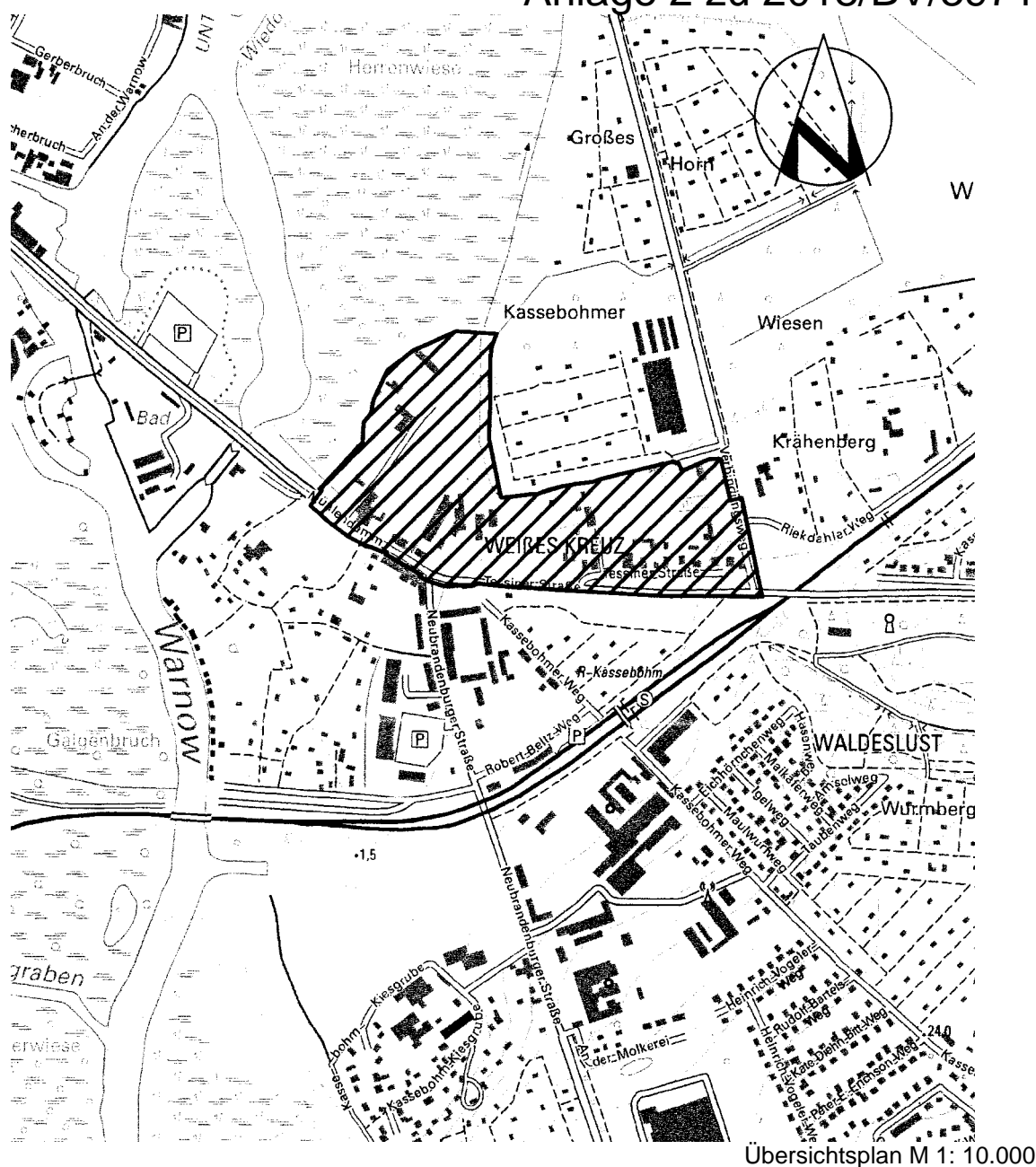
Kein Bezug zum Haushaltssicherungskonzept.

Roland Methling

Anlage/n:

1. Entwurf des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B)
2. Entwurf der Begründung zum B-Plan

Anlage 2 zu 2018/BV/3971



Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.MI.84

für das Mischgebiet "Weißes Kreuz"

auf der Fläche nördlich der Tessiner Straße (L 39), östlich der Unterwarnow und der Herrenwiese, südlich der Kleingartenanlage "Verbindungsweg, Abteilung II" und westlich des Verbindungswegs

Begründung

- Entwurf -

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

ausgefertigt am

(Siegel)

Oberbürgermeister

Arbeitsstand: 27.08.2018

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	3
1.1	Angaben zum Ursprungsplan	3
1.2	Ziel und Zweck der 1. Änderung/Grundzüge	4
1.3	Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans	5
1.4	Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf	6
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	8
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	8
2.2	Angaben zum Bestand	9
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	9
2.2.2	Nutzung und Bebauung	14
2.2.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	14
2.2.4	Eigentumsverhältnisse	15
3	PLANUNGSINHALTE	15
3.1	Art der baulichen Nutzung	15
3.2	Maß der baulichen Nutzung	16
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	20
3.4	Hochwasserschutz	21
3.5	Spielanlagen	22
3.6	Verkehrerschließung	22
3.7	Technische Infrastruktur	25
3.8	Artenschutz	27
3.9	Grünordnung	28
	Öffentliche Grünflächen	28
	Private Grünflächen	28
3.9.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	28
3.9.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	29
3.10	Immissionsschutz	30
3.11	Übernahme von Rechtsvorschriften	34
3.11.1	Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung	34
4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	35
5	SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	36
6	FLÄCHENBILANZ	36
7	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	37
7.1	Verträge	37
8	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	37

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Angaben zum Ursprungsplan

Das Verfahren zur Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans wurde mit dem Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft vom 11.07.2001 eingeleitet.

Nach Durchführung des entsprechenden Aufstellungsverfahrens wurde der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, am 03.07.2002 von der Bürgerschaft aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch das 1. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V (1. ÄndG-LBauO M-V) vom 28. März 2001, als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

Die Erwirkung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 am 08.02.2006 im "Städtischen Anzeiger" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.MI.84 für das Mischgebiet "Weißes Kreuz" ist mit Ablauf des 08.02.2006 in Kraft getreten.

Die Grundzüge der Ursprungsplanung bestehen in der Überwindung des städtebaulichen Missstandes aufgrund eines ungeordneten Gewerbegebiets mit diversen Hallen, Schuppenbauten und unkontrollierten Aufschüttungen im Bereich der Warnow-Niederung, speziell des geschützten Landschaftsbestandteils "Herrenwiese", wo bislang auf einigen Flächen Beraubungen aufgelassener Nutzungen statt fanden, so dass größere ungenutzte Freiflächen entstanden.

Die teilweise Nutzung der Flächen nördlich der Tessiner Straße und des Mühlendamms war in keiner Weise angemessen für diesen Standort.

Siedlungsstrukturelle und wohnungspolitische Gründe, Bestrebungen zur Förderung der Wirtschaft, besonders ihrer mittelständischen Strukturen und die Behebung städtebaulicher und gestalterischer Missstände machten den Bebauungsplan erforderlich.

Daneben bestanden seit längerer Zeit für eine Reihe von Grundstücken Bestrebungen zu einer baulichen Nutzung durch die Eigentümer und Investoren.

Unter Berücksichtigung der Standortbedingungen, der Lage in der Gesamtstadt und der angrenzenden Gebiete mit ihrer naturräumlichen Bedeutung war es im Interesse der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock notwendig, mit den Mitteln der verbindlichen Bauleitplanung ordnend aktiv zu werden.

Der Rahmenplan gab die Grundlagen für die vorliegende verbindliche Bauleitplanung vor.

Damit wurde eine räumliche Ausformung des Stadtzuganges neben den bestehenden Wohn- und Geschäftsbauten aus den 50er Jahren südlich der Kreuzung Tessiner Straße/Neubrandenburger Straße und der historischen Bebauung entlang der Nordseite der Tessiner Straße gebildet.

Im Rahmen der Ursprungsplanung wurden auch die Belange des Hochwasserschutzes als wesentliches Element der Planung durch die entsprechenden Festsetzungen zur Höhenlage der geplanten Straßen berücksichtigt.

1.2 Ziel und Zweck der 1. Änderung/Grundzüge

Für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird für den Zeitraum bis 2030 ein deutlicher Zuwachs der Einwohnerzahl und damit verbunden ein großer Bedarf an zusätzlichem Wohnraum prognostiziert. Vor diesem Hintergrund sind vorhandene Potenziale an Wohnbauflächen zu nutzen und neue Flächen zu entwickeln. Für das „Weiße Kreuz“ besteht mit dem rechtskräftigen B-Plan Baurecht, wobei die notwendige Erschließung durch eine unmittelbare Koppelung mit Fragen des Hochwasserschutzes bisher nicht in vollem Umfang umgesetzt werden konnte. Mit der B-Plan-Änderung sollen diese Abhängigkeiten aufgelöst und gleichzeitig mehr Wohnungsbau ermöglicht werden.

In den zurückliegenden Jahren erfolgte eine derzeit abschließende Weiterentwicklung der Planungen zur Sicherung des Hochwasserschutzes insbesondere vor Außenhochwasser im vorliegenden Bereich durch das Land Mecklenburg-Vorpommern.

Von der im Ursprungsplan verfolgten Planungsidee, dass ein von Westen nach Osten durch das Plangebiet verlaufender Straßenzug als Hochwasserschutzdamm ausgebildet werden sollte, wird jetzt abgerückt, zu Gunsten einer eigenen Hochwasserschutzanlage als Wand, die allerdings weitgehend in räumlichem Bezug zu geplanten Verkehrsflächen verlaufen soll.

Mit dem veränderten Verlauf der Hochwasserschutzanlage ist auch eine Verschiebung von Erschließungsstraßen im westlichen Bereich verbunden.

Vor allem diese Gründe gaben den Anlass, die Ursprungsplanung zu überarbeiten.

In diesem Zusammenhang werden auch die aktuellen Erkenntnisse zum Immissionsschutz und zur Grundstückssituation berücksichtigt.

Es hat sich durch die Weiterentwicklung des Liegenschaftskatasters ein flächendeckender Aktualisierungsbedarf ergeben. Dies führt dazu, dass für die 1. Änderung des Bebauungsplans eine weitgehende Anpassung der katastergrundlagen notwendig wird, die den gesamten Geltungsbereich erfasst.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des vorliegenden Gebiets mit all ihren Teilaspekten war die Aufstellung dieses Bebauungsplans und nun seiner 1. Änderung notwendig.

Siedlungsstrukturelle und wohnungspolitische Gründe, Bestrebungen zur Förderung der Wirtschaft, besonders ihrer mittelständischen Strukturen und die Behebung städtebaulicher räumlicher und gestalterischer Missstände machen ihn erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Standortbedingungen, der Lage in der Gesamtstadt und der angrenzenden Gebiete mit ihrer naturräumlichen Bedeutung ist es im Interesse der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock notwendig, mit den Mitteln der verbindlichen Bauleitplanung ordnend aktiv zu werden. Nur im Rahmen eines Gesamtkonzeptes ist eine in sich schlüssige und ausgewogene Nutzungsmischung hoher städtebaulicher Qualität an diesem Standort zu sichern.

Auf der Grundlage des Ursprungsplans erfolgte bisher fast ausschließlich im zentralen Bereich eine Umsetzung mit der Errichtung mehrgeschossiger Wohnhäuser sowie der Herstellung der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an die Kreuzung Tessiner Straße/Neubrandenburger Straße verbunden mit dem Bau von Teilen Hochwasserschutzes.

Die heutige Nutzung der von Teilen der Flächen nördlich der Tessiner Straße und des Mühlendamms ist in keiner Weise angemessen für diesen Standort. Das Bild wird bestimmt durch städtebaulichen Wildwuchs in Form der Reste eines ungeordneten Gewerbegebiets. Dabei sind diversen Hallen, Schuppenbauten und unkontrollierten Aufschüttungen im Bereich der Warnow-Niederung, speziell des geschützten Landschaftsbestandteils „Herrenwiese“ bereits beseitigt worden.

Nördlich des Mühlendamms befindet sich ein gemischt genutztes Bauquartier, für das es aktuell Konzepte einzelner Eigentümer für bauliche Veränderungen gibt.

Auf den rückliegenden Flächen im nördlichen Bereich fanden in der Vergangenheit umfangreiche Beräumungen aufgelassener Nutzungen statt, so dass größere ungenutzte Freiflächen entstanden

Einzig geordnetes Element ist die bestehende villenartige Bebauung auf der Nordseite der Tessiner Straße im Ostteil des Bebauungsplangebiets und die auf der Grundlage des Ursprungsplans begonnene Bebauung im zentralen Bereich.

Eine räumliche Ausformung des Stadtzuganges wird bisher nur durch die Wohn- und Geschäftsbauten aus den 50er Jahren südlich der Kreuzung Tessiner Straße/Neubrandenburger Straße und die erfolgte Neubebauung gebildet.

Um einen stadträumlichen Charakter zu vermitteln, fehlt eine Vervollständigung des Gegenübers auf der Nordseite. Die entlang des Mühlendamms stadteinwärts vorhandene Straßenrandbebauung kann als Ansatzpunkt für die Schaffung eines stadträumlich definierten Umfeldes dienen.

Mit der vorliegenden Änderung werden die ursprünglichen Ziele des Bebauungsplans beibehalten und neu aufgegriffen,

Der Bebauungsplan Nr. 12.MI.84 soll weiterhin die effektive, ökologische, gestalterisch anspruchsvolle und geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets sicherstellen.

Die ca. 8 ha großen Baugebiete sollen durch das Erschließungssystem für den Individualverkehr und den Öffentlichen Personennahverkehr (OP NV) gleichermaßen günstig bedient werden können.

Eine sichere Durchquerung des Gebiets für den Rad- und Fußverkehr soll gewährleistet werden.

Der notwendige Schutz vor Hochwasser, ein sinnvolles Erschließungskonzept und die an diesem Standort gegebenen hohen Immissionsbelastungen sollen unter Wahrung der naturräumlichen Bedingungen mit dem Ziel eines höheren Wohnanteils planerisch geregelt werden.

1.3 Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.MI.84 für das Mischgebiet "Weißes Kreuz" entspricht, aufgrund der Anpassung an das aktuelle Liegenschaftskataster, dem Gebiet des ursprünglichen B-Plans. Er befindet sich nur etwa tausend Meter vom Stadtzentrum entfernt, der Altstadt südöstlich direkt gegenüber und ist von der Höhe des mittelalterlichen Kernes einsehbar (St. Petri). Gleichzeitig bildet das Gebiet von den Höhenzügen im Osten aus gesehen den Vordergrund für die markante Stadtsilhouette. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Warnowniederung an bzw. schiebt sich teilweise in diese hinein.

Zu einem traditionellen Naherholungsgebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, dem Stadtwald Brinckmansdorf mit dem ehemaligen "Schweizer Haus", besteht nur eine geringe Entfernung von etwa 500 Metern.

Hinter dem S-Bahnhof Kassebohm befindet sich das historisch gewachsene Gewerbegebiet Kassebohm, dass derzeit in den deutlich überwiegenden Bereichen in einen Wohnbaustandort geändert wird.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt

im Westen:	von der Unterwarnow und der Herrenwiese,
im Norden:	von der Kleingartenanlage "Verbindungsweg, Abteilung II"
im Osten:	vom Verbindungsweg und
im Süden:	von der Tessiner Straße (L 39).

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 13 ha.

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Sperlich und Fröhlich GbR, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Schonenfahrerstraße 7, 18057 Rostock im Maßstab: 1:500, Höhenbezug: DHHN92, Lagebezug: ETRS89 mit Stand vom Januar 2018 auf der Grundlage der ALK der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

1.4 Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf

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

Das beschleunigte Verfahren ist gemäß § 13a Abs. 4 BauGB auch ausdrücklich für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen anzuwenden.

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

- Mit der vorliegenden Planung werden keine neuen Flächen einer Bebauung zugeführt, also keine Vorhaben vorbereitet, die eine Grundfläche von mehr als 20.000 m² überschreiten.
- Es werden im Rahmen von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sind keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im vorliegenden Raum bekannt. Auch ist nicht erkennbar, dass Erhaltungsziele oder der Schutzzweck nicht direkt betroffener Gebiete beeinträchtigt würden.

Somit liegen hier die grundsätzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vor. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (vereinfachtes Verfahren) entsprechend anzuwenden.

- Die Bürgerschaft beschloss am 13.09.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 02.11.2017 im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock - erfolgt.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung soll im Rahmen einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung stattfinden. Dabei besteht auch Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern.
- Die Bürgerschaft beschließt den Entwurf des Bebauungsplans nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen und bestimmt ihn zur öffentlichen Auslegung.

- Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung des Entwurfs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung auf die Dauer eines Monats durchgeführt.
Die Unterlagen können auch im Internet eingesehen werden.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock - und im Internet ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB holt die Hanse- und Universitätsstadt Rostock die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf ein.
- Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie die Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) erfolgt parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Aufgrund der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine Eingriffe zu erwarten bzw. gelten sie gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auch wenn die Eingriffsregelung nicht zum Tragen kommt (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB), sollen die natur- und artenschutzrechtlichen Aspekte angemessen Berücksichtigung finden. Insbesondere die Belange des gesetzlichen Artenschutzes wurden durch ein entsprechendes Gutachten ermittelt und durch Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur südlich angrenzenden Tessiner Straße (L 39) und der am Verbindungsweg liegenden Tankstelle sowie den im Plangebiet befindlichen Gewerbebetrieben waren bezüglich der Ausdehnung der Wohnnutzung neue Untersuchungen zum Immissionsschutz erforderlich. Die sich daraus ergebenden Festsetzungen wurden Gegenstand des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans.
- Der Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock stellt die betroffenen Grundstücke überwiegend als Bestandteil des Mischgebiets MI.12.1, im Nordwesten als Wohnbaufläche W.12.3 und im Nordosten als Gewerbegebiet GE.12.1 dar.
Diese Darstellungen entsprechen weitgehend den Festsetzungen des Bebauungsplans und auch seiner 1. Änderung.
Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt bzw. geändert werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung geringfügig angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2, 3. Halbsatz BauGB), bzw. bei der Neuaufstellung entsprechend gefasst.

Die entsprechenden Besonderheiten bei den Bekanntmachungen sind zu beachten.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 132),
- Planzeichenverordnung (-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1063),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.Ml.84 für das Mischgebiet "Weißes Kreuz", auf der Fläche nördlich der Tessiner Straße (L 39), östlich der Unterwarnow und der Herrenwiese, südlich der Kleingartenanlage "Verbindungsweg, Abteilung II" und westlich des Verbindungswegs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Ziele der Raumordnung

Das aktuelle **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** (LEP M-V) trat am 9. Juni 2016 in Kraft. Es enthält die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die das ganze Land einschließlich des Küstenmeers betreffen.

Danach soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit **reduziert werden**.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.

Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der Ortsspezifika der Kommunen die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden.

In den Kommunen sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen.

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden.

Die vorrangige Nutzung der Innenentwicklungspotenziale in den Kommunen fördert eine kompakte Siedlungsentwicklung, vermeidet Verkehr, schont die Umwelt und lastet vorhandene technische Infrastruktureinrichtungen sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge in der Regel besser aus.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock** vom August 2011 sieht das Bebauungsplangebiet innerhalb des Oberzentrums Rostock als Bestandteil eines Tourismusschwerpunktraumes vor. Gemäß Punkt 3.1.3 G(2) des RREP MMR sollen in Tourismusschwerpunkträumen an der Außenküste, die bereits intensiv touristisch genutzt werden (dazu zählt auch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock) schwerpunktmäßig Maßnahmen der qualitativen Verbesserung des touristischen Angebotes und der Saisonverlängerung durchgeführt werden.

Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.

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

Zur Siedlungsentwicklung wird auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen und deren Weiterentwicklung orientiert.

Die Nutzung vorhandener Infrastrukturen und die Förderung der Innen- vor der Außenentwicklung sowie die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte sind Kernaussagen des Programms.

Diesen Zielen der Raumordnung werden der vorliegende Bebauungsplan und auch seine 1. Änderung grundsätzlich gerecht.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.12.2009, stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans weitgehend übereinstimmend Wohnbauflächen (W.12.3), Mischgebietsflächen (MI.12.1) und Gewerbegebiete (GE.12.1) dar.

Damit sind der Bebauungsplan und auch seine 1. Änderung grundsätzlich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Geringfügige Konkretisierungen im Rahmen der Festsetzungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans werden entweder im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst, bzw. bei seiner Neuauflistung entsprechend dargestellt.

Unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

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

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

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

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

Die Zielkonzeption der Ersten Aktualisierung des Landschaftsplans sieht für das Plangebiet übereinstimmend mit dem Flächennutzungsplan Wohnbauflächen, Mischgebiete und Gewerbegebiete vor.

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

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein Areal von ca. 13ha, welches im Westen durch die Unterwarnow und die Herrenwiese, im Norden durch die Kleingartenanlage

"Verbindungsweg, Abteilung II", im Osten durch den Verbindungsweg und im Süden durch die Tessiner Straße (L 39) und den Mühlendamm begrenzt wird.

Die vom Bebauungsplan erfassten Flächen sind durch Anschlüsse an die Tessiner Straße (L 39), über die ampelgeregelte Kreuzung mit der Tessiner Straße sowie eine bestehende Anbindung im Bereich Tessiner Straße 12-13, an den Mühlendamm am westlichen Rand des Plangebietes und im Osten durch den Verbindungsweg im Bereich der Tankstelle erschlossen.

Das Bebauungsplangebiet bindet leistungsfähig im zentralen Bereich an die dafür ausgebaut ampelgeregelte Kreuzung Tessiner Straße/Neubrandenburger Straße sowie im Bereich der Tankstelle am Verbindungsweg an.

Ergänzt wird diese Erschließung durch einen weiteren Anschluss westlich von der Hauptzufahrt in Richtung Mühlendamm.

Damit besteht eine bedarfsgerechte Anbindung an das städtische Straßenverkehrssystem.

Eine bauliche Nutzung des Gebiets begann vermutlich im 18. Jahrhundert mit dem Kristallisationspunkt "Weißes Kreuz", einer Ausflugsgaststätte am Ende des Mühlendamms auf der Niederungsseite nördlich der Straßengabelung Tessin/Laage und setzte sich durch die Anlage von Gewerbebetrieben und Betriebshöfen sowie im nördlichen Bereich die unkontrollierte Deponierung von Bodenaushub und Schuttablagerungen nach dem 2. Weltkrieg und eine dann gewerbliche Nutzung dieser aufgeschütteten Flächen fort.

Danach begann die Umsetzung der Planung zum Ursprungsplan.

Das Bebauungsplangebiet umfasst auch die in den Niederungsbereich vorgeschobenen, bislang gewerblich genutzten Aufschüttungen, deren Nutzungen inzwischen weitgehend aufgegeben und deren Flächen weitgehend bräunert wurden, die Villenbebauung an der Tessiner Straße und das dahinterliegende Gärtneriegelände sowie eine relativ neue Tankstelle am Verbindungsweg.

Im tangierenden Bereich werden die Verkehrsflächen des Verbindungswegs und der Tessiner Straße (L 39) in den Geltungsbereich einbezogen, um die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz zu verdeutlichen und zu sichern. Nordöstlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 12.S0.46.1 Sondergebiet "Verbindungsweg" an das vorliegende Bebauungsplangebiet an.

Hier war auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans ein Baumarkt entstanden, der eine Umnutzung erfuhr.

Das Gelände geht mit seinem Saum unkontrollierter Auffüllungen am West- und Nordrand unmittelbar in Röhricht bestände und Bruchwälder der aus einem Flusstalmoor der Warnow entstandenen Herrenwiese über.

Die zusammenhängend erhaltene Herrenwiese mit ihrem fast 1 km langen, ungestörten Uferbereich zur Warnow ist von zentraler Bedeutung.

Dieser unmittelbar angrenzende Bereich wurde wegen seines hohen Wertes für den Arten- und Biotopschutz, als Lebensraum gewässerbezogener Tier- und Pflanzenarten sowie als Rastplatz für Zugvögel, wie auch für das Landschaftsbild zum geschützten Landschaftsbestandteil erklärt. Die Verordnung vom 22.05.1997 wurde durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 09.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht und ist rückwirkend mit Wirkung vom 04.12.1993 in Kraft getreten.

Die Höhenentwicklung des Geländes weist ein Ansteigen von ca. 1 m über DHHN im Westen auf etwa 7 m im Osten auf. Daher sind weite Teile des Bebauungsplangebiets den Einwirkungen von möglichem Hochwasser ausgesetzt. Daneben ist im Hochwasserfall über den Bereich des Weißen Kreuzes und teilweise den Mühlendamm ein Überfluten der Oberwarnow zu erwarten. Dabei tritt eine Gefährdung weiter südlich gelegener Trinkwasserschutzzonen ein.

Darauf wird mit Anlagen des Hochwasserschutzes und durch entsprechende ergänzende Festsetzungen des Bebauungsplans reagiert.

Im Bereich des Bebauungsplans stehen keine Böden mit besonderer Schutzwürdigkeit an. Die Bodenwertzahl beträgt in jedem Falle unter 50.

Jüngere Gartenanlagen sowie bis vor kurzem gartenbaulich genutzte Flächen befinden sich in der Nordhälfte des Ostteils. Entwickelte Gärten bzw. deren Relikte mit altem Obstbaum- und Ziergehölzbestand (Taxus, Ginkgo) befinden sich im Zentrum des westlichen und im östlichen Bereich auf den Villengrundstücken. Das Alter der ältesten Bäume beträgt dementsprechend 50 - 80 Jahre (Roskastanien).

Darunter befinden sich auch eine Eibe und ein Ginkgo, die als Naturdenkmale (Baumdenkmale Nr. 33 und 34) nach Beschluss Nr. 94/51/81 des Rates der Stadt Rostock vom 18.06.1981 geschützt sind. Dieser Schutzstatus gilt nach § 22 NatSchAG M-V fort. Im Umgang mit diesen Naturdenkmälern sind die weitergehenden Bestimmungen des § 14 NatSchAG M-V zu beachten. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde der Schutzstatus der Naturdenkmale nochmals geprüft und von der Unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom .. bestätigt.

Die Bäume wurden nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Im Westen und Norden grenzt der Bereich Weißes Kreuz an die Niederungen der Warnow und ihres östlichen Zuflusses Carbäk mit winterlichen Wasserstandsschwankungen und häufiger Überflutung.

Nördlich des Bebauungsplangebiets wurden inmitten dieser Niederung Kleingartenanlagen und Halden mit Abraum aus der Kies- bzw. Sandgewinnung angelegt. Zusätzlich wird die Carbäk-Niederung durch den Damm des Verbindungswegs zerschnitten.

Im Südwesten schließt sich bis zu 5-geschossige Wohn- und Gewerbebebauung an bis hin zu den Warnowwiesen an der Oberwarnow. Sie sind durch den Mühlendamm und die dortige Schleuse abgetrennt von der Wasserstandsdynamik der Unterwarnow, jedoch als Feuchtgebiet hoher Bedeutung im direkten räumlichen Zusammenhang mit Herrenwiesen und Carbäk-Niederung im Norden zu sehen.

Im Südosten, dem ansteigenden Moränenrücken folgend, besteht eine parkartige Grünverbindung zum Stadtwald Brinckmansdorf - vom Einschnitt der Bahnlinie unterbrochen (eine Fußgängerbrücke wurde demontiert). Der Stadtwald seinerseits ist Übergangsbereich zur ehemals ländlichen Randzone Rostocks im Südosten. Im Zusammenhang mit dem Wohngebiet Kassebohm ist eine Zunahme der Bedeutung dieser welligen Landschaft als Erholungsgebiet zu erwarten.

Trotz der Zerschneidung der Landschaftsräume um das Planungsgebiet durch Siedlungsflächen und Verkehrswege ist deren Bedeutung außer für den Naturhaushalt auch für das Landschafts- bzw. Stadtbild und die stadtnahe Erholung hervorzuheben. Einerseits sind die schützenswerten Lebensräume in der unmittelbaren Nachbarschaft zu berücksichtigen, andererseits ist der Nähe des traditionellen Erholungsgebietes Stadtwald Brinckmansdorf, künftigen Freizeitbereichen in der Carbäk-Niederung und vorhandenen, ausgedehnten Kleingartenanlagen Rechnung zu fragen. Für das Stadt- und Landschaftsbild zwischen Altstadt im Westen und der ausgeprägten Geländekante östlich der Warnow verlangt die Entwicklung des Planungsgebietes in seiner Doppelfunktion als Grünzäsur/Flussniederung und baulicher Brückenkopf am Warnow-Übergang an dieser sensiblen Stelle besondere Umsicht und sorgfältige Abwägung landschaftlicher Belange gegenüber baulichen Entwicklungsvorstellungen.

Rostock wurde in geologischer Hinsicht vor allem durch die letzte Kaltzeit (Weichselkaltzeit) des Pleistozäns beeinflusst.

Das Bebauungsplangebiet erstreckt sich zum Teil bis in die Warnowau (hier ursprünglich 0 - 2 m ü. DHHN). Dieser Auenbereich, nachfolgend "Torfareal" genannt, ist durch z.T. Meter mächtige organogene Sedimente, Torf und Muddeschichten gekennzeichnet, die sich hier am Ufersaum der nacheiszeitlichen Warnow gebildet haben.

Das Gelände der ehemaligen Gärtnerei und die Wohnbebauung im Ostteil des Bebauungsplangebiets liegt mit 2 - 7 m ü. DHHN auf dem ehemaligen Ostufer der Ur-Warnow.

Der Untergrund besteht hier überwiegend aus über 12 m mächtigen Schmelzwassersanden, die pleistozänen Geschiebemergel überdecken.

Die Grenze zwischen diesen beiden Bereichen folgt, beginnend an der Kreuzung Mühlen-
damm - Tessiner Straße/Neubrandenburger Straße, in etwa der 2 m Höhenlinie nach Osten.

Im Zuge der Besiedlung wurde das gesamte Gelände nahezu flächendeckend mit einer künstlichen Aufschüttung versehen. Das meiste Material wurde im Bereich des Torfareals zur Baugrundstabilisierung und zur Niveauanhebung (Hochwasserschutz) verkippt. Hier konnten im Zuge von Baugrunduntersuchungen Mächtigkeiten bis 9,75 m nachgewiesen werden.

Künstliche Auffüllungen sind im gesamten Bebauungsplangebiet nahezu flächendeckend verbreitet. Ihre durchschnittliche Mächtigkeit beträgt ca. 1 m - ausgenommen der Bereich des Torfareals. Dort weist der Aufschüttungskörper sehr unterschiedliche Mächtigkeiten zwischen 1,5 und z.T. mehr als 9 m (s.o.) auf. Der Aufschüttungskörper besteht überwiegend aus Bauschutt (sandig bis schluffige Matrix vermengt mit Ziegel-, Betonbruch und Holzresten), Kriegstrümmern aus der Stadt Rostock (überwiegend Bau- und Brandschutt) sowie Bodenabraum, Mutterboden und Brandrückständen, z.B. Asche und Schlacke.

Dieses organogene Sediment besteht überwiegend aus unterschiedlich stark zersetzten Pflanzenteilen und kommt nur im Torfareal vor.

Durch die Auflast des mehrere Meter mächtigen Aufschüttungskörpers ist das darunter liegende Torflager zusammengequetscht. Abhängig von seinem Komprimierungsgrad, weist das z.T. bis über 2,9 m mächtige Organogen sehr stark abweichende Wassergehalte auf

In vielen Bodenprofilen des Torfareals wurden unter dem Torflager Muddeschichten erbohrt, die im Einzelfalle bis über 6,1 m mächtig sein können.

Die Mude besteht aus einem Gemenge von Schluff und organischen Bestandteilen. Oftmals enthalten die Muddeschichten auch geringmächtige Lagen oder Linsen von Muschelschill. Wie beim Torf wurden auch an unterschiedlichen Mude-Proben sehr abweichende Wassergehalte und Konsistenzunterschiede festgestellt.

Die Flusssandsedimente (Quartär, Holozän) füllen eine ca. 5 m tiefe Rinne aus, die die nacheiszeitliche Warnow in Schmelzwassersande (hier ca. 12 m mächtig) der letzten Eiszeit erodiert hat. Der Flusssand ist durch eine weitständige Körnung charakterisiert und bildet auf dem Torfareal die Basis des Torflagers bzw. der Muddeschichten.

Der Aufschüttungskörper im Bereich des Torfareals stellt keinen tragfähigen Baugrund dar. Unter dieser überwiegend aus Bauschutt bestehenden Schicht lagern z.T. Meter mächtige organogene Sedimente. Unter Umständen kann es hier erforderlich sein, Bauwerke auf Pfählen zu gründen. Für jeden Einzelfall sollte ein Gründungsgutachten erarbeitet werden.

Bei Sulfatgehalten zwischen 44 und 242 mg/l entspricht das Grundwasser der Kategorie "schwach betonangreifend" oder der Klasse AX1. Im Grundwasser auf einer kleinen Teilfläche wurden 232 mg/l Chlorid festgestellt. In Verbindung mit einer Karbonathärte von 23° KH ist damit eine hochgradige Stahlaggressivität gegeben, d.h. auch Edelstahl kann angegriffen werden.

Nach einem Brunnenprofil an der Neubrandenburger Straße können die örtlichen Schmelzwassersande im Bereich der Warnow über 12 m mächtig sein. Unter einer ca. 1 m mächtigen Bedeckung aus Bauschutt und Abraum, konnte dieser kiesführende Mittel- bis Grobsand nur in dem Geländedreieck zwischen der Tessiner Straße und Verbindungsweg aufgeschlossen werden. In Nähe der Tessiner Straße und Verbindungsweg wurden in diesem kaltzeitlichen Sediment auch geringmächtige Schluff- und Kieslagen durchteuft.

Zumindest in einer Bohrung im Kreuzungsbereich Tessiner Straße / Verbindungsweg konnte Geschiebemergel nachgewiesen werden. Es handelt sich um eine ca. 1,3 m mächtige Lage, die 4,1 m u. GQK, in den Schmelzwassersand eingebettet ist und durchteuft wurde.

Der Raum Rostock befindet sich klimatologisch in einem Übergangsbereich zwischen dem vom Atlantik beeinflussten maritimem Klima Westeuropas und dem kontinentalen Klima Osteuropas. Allerdings ist festzustellen, dass das Bebauungsplangebiet zum stärker atlantisch beeinflussten Klimabereich gehört, d.h. geringe Jahres- und Tagesschwankungen der Temperatur, kühle Sommer, milde Winter und hohe Luftfeuchtigkeit.

Die mittlere Summe der Niederschlagshöhe beträgt im Jahr etwa 592 mm. Die mittlere Zahl der jährlichen Gewittertage liegt bei 20,2 Tagen (Deutscher Wetterdienst Rostock, 1991).

Das Untersuchungsgelände entwässert z.T. über den Rönngraben nach Norden in die Warnowaue oder nach Westen direkt in den angrenzenden Moorgürtel des östlichen Warnowarms. Das Grundwasserregime im Bereich des Torfareals wird im Wesentlichen durch die Wasserführung der Unterwarnow geprägt. Je nach Höhenniveau der Aufschüttungsfläche wurde Grundwasser in diesem Bereich zwischen 1 und 1,5 m unter Gelände angetroffen. Der Grundwasserspiegel liegt hier entsprechend der Stichtagsmessung vom 27.09.1999 bei ca. 0,3 m ü.DHHN. Hochwasserereignisse die zur Überflutung des Torfareals führten, sind nicht bekannt. In den höhergelegenen Geländeteilen zwischen Tessiner Straße und Verbindungsweg ist der Grundwasserflurabstand im Wesentlichen von den Niederschlagsereignissen abhängig. Bei Flurabständen von 1 bis 2 m unter GOK liegt hier der Grundwasserspiegel ca. 1,5 m ü. DHHN. Das Grundwasser fließt dem natürlichen Gefälle folgend nach Nordwesten in die Warnowniederung ab.

Auf einer Länge von ca. 260 m von Osten nach Westen und dann nach Norden abknickend in einer Länge von etwa 250 m verläuft der "Rönngraben". Es handelt sich um ein streckenweise verrohrt laufendes Gewässer.

Der Rönngraben kommt aus dem 20 - 30 m höher gelegenen Gebiet östlich des Dorfes Kassebohm, fließt durch den Brinckmansdorfer Stadtwald und führt dort nur periodisch Wasser. Nach der verrohrten Unterquerung von Bahntrasse, Tessiner Straße (L 39) und Verbindungsweg tritt er am Hangfuß aus und führt zunächst nach Westen entlang des Nordrandes des Bebauungsplangebiets.

Parallel zum Verlauf einer Abwasser-Druckrohrleitung knickt er heute scharf nach Norden ab. In diesem Bereich nimmt er Regenwasser aus einer Rohrleitung sowie weiteren Gräben aus der östlich angrenzenden Kleingartenanlage auf, gabelt sich auf der Höhe der Nordgrenze des Bebauungsplangebiets und fließt in einem Hauptarm (westlich) und einem Nebenarm (östlich) der Carbak zu. Der Rönngraben gehört zu den als Vorfluter bedeutsamen Gräben Rostocks. Er ist als Gewässer 2. Ordnung eingestuft und wird vom Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow - Küste" unterhalten.

Im Westen des Gebiets parallel zum Mühlendamm verläuft ein Graben 2. Ordnung (Hefegraben) durchs Röhricht und mündet in die Warnow. Er wird außer von einem Regenwasserkanal unter dem Mühlendamm durch einen von Süden kommenden, etwa 300 m weit verrohrten Wasserlauf, gespeist.

Die Sedimente im offenen Teil des Hefegrabens (parallel zum Mühlendamm) sind schadstoffbelastet.

An beiden Gewässern ist nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Uferbereich geschützt.

Der Uferbereich verläuft beidseitig von der Böschungsoberkante im Abstand von 5 m.

Nach § 38 WHG dürfen in diesem Uferbereich Bäume und Sträucher nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, aus Gründen der Landschaftspflege oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind unzulässig.

Nach § 38 WHG ist das Aufbringen, Lagern und Ablagern wassergefährdender Stoffe und der Umgang damit verboten.

Die Verwendung mineralischer und organischer Düngemittel und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ohne Anwendungsbeschränkungen sind unzulässig.

2.2.2 Nutzung und Bebauung

Das Bebauungsplangebiet ist im südlichen und westlichen Teil primär baulich geprägt. Die Höfe des gewerblich genutzten Bereichs sind teils befestigt, teils durch Befahren arm an Vegetation.

Die neu zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flächen sind im zentralen Bereich, im Nordwesten und im Nordosten weitgehend bis vollständig frei von einer baulichen Nutzung.

Im westlichen Bereich unmittelbar am Mühlendamm befinden sich z.T. bis 4 - 5-geschossige Gründerzeitbauten neben älteren Gebäuden, an die sich Höfe und Gärten anschließen. Im westlichen Bereich befinden sich eine Kfz-Werkstatt sowie ein technischer Ausrüster für Veranstaltungen in jeweils 2-geschossigen Gebäuden.

Im östlichen Bereich entlang der Tessiner Straße steht eine Reihe villenartiger Wohnhäuser aus dem frühen 20. Jahrhundert in Gärten. Von dort entwickelt sich auch eine gewisse bauliche Prägung für das vorliegende Gebiet.

Am Verbindungsweg befindet sich eine Tankstelle und dahinter eine Gärtnerei.

Die 1-2-geschossigen, meist gewerblich genutzten Gebäude im Mittelbereich wurde seit dem 2. Weltkrieg errichtet und ist zwischenzeitlich in Vorbereitung der Umsetzung der Planung beräumt worden.

In diesem Bereich wurden vor wenigen Jahren mehrgeschossige Wohngebäude auf der Grundlage des bestehenden B-Planes errichtet.

2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Soziale Infrastruktur

Die für ein Wohngebiet erforderliche soziale Infrastruktur, wie Kindergärten, Schulen sowie Alters- und Pflegeheim sind im Stadtteil vorhanden. So befindet sich ein Kindergarten im Plangebiet, Grundschulen befinden sich in ca. 1,0 km bzw. ca. 1,4 km in Brinckmammsdorf und Kassebohm.

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

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

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

Im Stadtteil existieren mehrere Lebensmitteleinzelhandelseinrichtungen (insbesondere in der Neubrandenburger Straße in ca. 0,4 km Entfernung, die die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfes gewährleisten können.

Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die im Bereich der Einmündung der Neubrandenburger Straße auf die Tessiner Straße vorhandene ampelgeregelte Kreuzung bedarfsgerecht angebunden.

Diese Anbindung wird durch einen weiteren Anschluss an den Verbindungsweg im Bereich der dort vorhandenen Tankstelle und eine Anbindung im Westen an den Mühlendamm ergänzt.

Über die Tessiner Straße (L 39) und den Mühlendamm werden eine direkte Anbindung an das Stadtzentrum und die Autobahn A 19 sichergestellt.

Die Buslinien 22 und 23 der RSAG bedienen auch mit der Haltestelle "Weißes Kreuz" das Bebauungsplangebiet und sicher eine kurze Anbindung an das naheliegende Stadtzentrum.

Daneben ist die Lage am S-Bahnhof Kassebohm, der für das Gebiet eine ausreichende Erreichbarkeit aufweist und von dem der Hauptbahnhof in 5 Fahrminuten erreicht ist, ein weiteres Angebot zur Nutzung des ÖPNV. Bei entsprechender Bedarfsentwicklung ist auf dem Wege der Taktzeitverkürzung dieses Angebot weiter entwicklungsfähig.

Die Wirtschaftlichkeit der bestehenden Linien des ÖPNV wird in jedem Falle positiv beeinflusst.

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

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen befinden sich im nördlichen Bereich im Wesentlichen im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Darüber besitzt die Stadt Bauflächen im zentralen Bereich, die ursprünglich als Gärten genutzt wurden.

Die sonstigen Grundstücke befinden sich ansonsten in Privateigentum.

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock sieht sich mit der deutlichen Mehrzahl der Eigentümer in Übereinstimmung zur angestrebten baulichen Nutzung zu Zwecken des Wohnungsbaus und der Mischgebietsnutzung. Insbesondere die Besitzer größerer noch nicht bebauter Flächen sind zwischenzeitlich bereits an die Hanse- und Universitätsstadt Rostock mit Entwicklungskonzepten für ihre Flächen herangetreten.

Die zur Anbindung vorgesehene Straßenverkehrsfläche befindet sich ebenfalls im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Verbindungsweg, Tessiner Straße [L 39] und Mühlendamm). Auch die im Entwurf des B-Plans festgesetzten Verkehrsflächen befinden sich fast vollständig im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Hierzu wurden in den vergangenen Jahren mehrfach gesetzliche Vorkaufsrechte ausgeübt und teilweise erfolgten Grundstückstauschgeschäfte mit den angrenzenden privaten Eigentümern.

Damit sind günstige Voraussetzungen hinsichtlich der Gewährleistung der Realisierung der angestrebten Erschließung sowie Wohn- und Mischgebietsnutzung gegeben.

3 PLANUNGSGEHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden entsprechend der bestehenden und der vorgesehenen künftigen Nutzung als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung und Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Für die allgemeinen Wohngebiete gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 und 3 sowie § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO folgendes:

1.1 Allgemeine Wohngebiete

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1-7) sind die Arten der Nutzung nach

§ 4 Abs. 2 BauNVO:

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

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung:

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

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Diese Nutzungen entsprechen nicht dem angestrebten Charakter des Wohngebietes. Sie würden sich auch aufgrund des durch sie hervorgerufenen Verkehrsaufkommens weiter störend auf die Wohnnutzung auswirken können.

Die Ausstattung des Stadtteils mit Tankstellen ist ausreichend, so dass kein zusätzlicher Bedarf im Rahmen von allgemeinen Wohngebieten erkennbar ist. Gartenbaubetriebe mit ihrem größeren Flächenverbrauch vereinbaren sich nicht mit dem Ziel der Sicherung der Grundstücke für den höherwertigen Wohnbedarf.

Für die Mischgebiete gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 und 3 sowie § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO folgendes:

1.2 Mischgebiete

In den Mischgebieten (MI 1-5) sind die Arten der Nutzung nach § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind) in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, allgemein zulässig.

Die nach § 6 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im MI 5 ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Die nach § 6 Abs. 2 allgemein und Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung:

- Gartenbaubetriebe in den MI 1-4,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teile des Gebiets werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

Am vorliegenden Standort werden auch aufgrund der ohnehin bestehenden starken immissionsschutzrechtlichen Belastungen keine Erfordernisse für die Zulassung weiterer stärker störender Einrichtungen gesehen.

Gartenbaubetriebe mit ihrem größeren Flächenverbrauch vereinbaren sich nicht mit dem Ziel der Sicherung der Grundstücke für den höherwertigen Wohnbedarf und weitere gemischte Nutzungen. Eine Ausnahme wird für das Mischgebiet MU 5 hinsichtlich der dort bestehenden Gärtnerei vorgesehen.

Die Ausstattung des Stadtteils mit Tankstellen ist ausreichend, so dass kein zusätzlicher Bedarf erkennbar ist.

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

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die angestrebte Verdichtung des Stadtteils und der vorhandenen Bebauung zu erreichen, den Verbrauch von Boden zu reduzieren und eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) in den allgemeinen Wohngebieten mit 0,4 festgesetzt (WA 1 bis WA 7).

Für die Mischgebiete erfolgt die Festsetzung einer GRZ von 0,6 (MI 1 bis MI 5).

Damit wird das gemäß § 17 BauNVO höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung ausgeschöpft.

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

eingeschränkt. Dies erscheint notwendig um die gebotene Wirtschaftlichkeit bei der Errichtung der neuen Baugebiete zu sichern.

Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse wird in Anlehnung an den bereits vorhandenen und historischen Bestand auf maximal 6 Vollgeschosse in den zentralen Baugebieten WA 2, WA 5, MI 2 und MI 3 orientiert.

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

Dadurch wird auch ein ausgebautes Dachgeschoss sehr schnell zu einem Vollgeschoss.

Zur Sicherung einer nicht über die mit den Festsetzungen bezweckten Höhenentwicklung wird ergänzend gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V festgesetzt, dass über den obersten festgesetzten Vollgeschossen keine weiteren Geschosse zulässig sind.

Ebenso wird zum gleichen Zweck die Oberkante Gebäude derart begrenzt, dass keine weiteren Geschosse zulässig werden.

Ergänzt wird diese Festsetzung durch die Bestimmung, dass das oberste zulässige Vollgeschoss in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 und im Mischgebiet MI 3 nur als Staffelgeschoss zulässig ist, das an mindestens 3 Gebäudeseiten über mindestens 2/3 der jeweiligen Seitenlänge um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringt.

Hinsichtlich der Geschossflächenzahl werden keine speziellen Regelungen getroffen.

Die Baunutzungsverordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21. November 2017 sieht in § 17 Abs. 1 eine Grundflächenzahl von 1,2 als Höchstmaß für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete vor.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO kann diese Obergrenze aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass es sich anbietet, die Obergrenze für die Geschossflächenzahl von 1,2 in einigen Baugebieten zu überschreiten.

Eine Überschreitung dieses Maßes ist nach § 17 Abs. 2 BauNVO nur möglich, wenn städtebauliche Gründe die Überschreitung erfordern und wenn die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Weiterhin dürfen sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Nach Auffassung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock werden die Kriterien des § 17 Abs. 2 BauNVO zur Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung hinsichtlich der Geschossflächenzahl erfüllt. Im vorliegenden Fall begründet das qualifizierte stadtplanerische Konzept plausibel die besonderen städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der Obergrenzen. Gleichzeitig leitet sich daraus weitgehend das Erfordernis der Überschreitung der Obergrenzen ab. Auch die Ausgleichsumstände bzw. die Ausgleichsmaßnahmen fußen auf dem städtebaulichen Konzept.

Es ist vorgesehen, ein nach Innen verdichtetes urbanes Baugebiet zu entwickeln.

Mit der qualifizierten planerischen Lösung bzw. der städtebaulichen Idee sind städtebauliche Gründe gegeben und anzuerkennen, ein gewisses Maß an Überschreitung der allgemein zulässigen Geschossflächenzahlen hinzunehmen.

Besondere städtebauliche Gründe für Überschreitungen der Obergrenzen ergeben sich u.a. aus der Funktion des Gebiets.

Mit der beabsichtigten Stärkung der stadträumlichen Erscheinung der südöstlichen Stadtein- fahrt werden neben Aufgaben im räumlichen Gefüge der Hansestadt Rostock auch Aufgaben

unter Berücksichtigung des überörtlichen Verflechtungsbereichs bzw. der Region wahrgenommen.

Die Funktionszuweisung für das Oberzentrum der Planungsregion erfordert hier eine Stärkung der zentralörtlichen Fähigkeiten, indem der historische Altstadtbereich gestärkt und dringender Wohnbedarf gedeckt wird.

Damit wird hier eine allgemeine Funktionsschwäche behoben.

Im Rahmen der Verdichtung, der Funktionsverbesserung und der besseren Ausnutzung vorhandener Infrastruktur eines ursprünglich vollständig und rudimentär immer noch bebauten Gebiets ergeben sich weitere besondere städtebauliche Gründe.

Auch hinsichtlich der Entwicklung und Schaffung einer neuen Funktion des Gebiets als weitgehend brachgefallene Gewerbegebietsfläche ergeben sich solche Gründe.

In der vorhandenen und weiter zu entwickelnden sowie die historisch überlieferte Bausubstanz widerspiegelt sich die geschichtliche Entwicklung und Bedeutung des Gebiets, und löst das Erfordernis der allgemeinen Rücksichtnahme auf die Eigenart, die das Gebiet prägt, aus. Auch dies ist ein besonderer städtebaulicher Grund, der die hohe Dichteentwicklung mitbegründet.

In einigen Bereichen liefert auch die Notwendigkeit der Baulückenschließungen einen besonderen städtebaulichen Grund nach § 17 Abs. 2 BauNVO.

Hier wird die Randlage zu einem landschaftlich äußerst wertvollen Freiraum in Verbindung mit öffentlichen Grün- und Erholungsflächen durch verdichtete Wohnbebauung ausgenutzt.

Weiterhin ergeben sich aus den komplizierten Versorgungs- und Verkehrsaufgaben und -problemen Verdichtungsnotwendigkeiten. Die Konzentrationsmöglichkeiten von Wohn- und Arbeitsstätten an Knotenpunkten des öffentlichen Personennahverkehrs, die zur Lösung der Verkehrsprobleme beitragen sollen, sind ein weiterer Grund zur Überschreitung.

Im Interesse einer bestmöglichen Versorgung und Befriedigung der Verkehrsbedürfnisse einerseits sowie der höchstmöglichen Auslastung der Anlagen andererseits ist die Erhöhung des Maßes baulicher Nutzung geeignet, den verschiedenen Verkehrsanlagen (Straße, S-Bahn und Buslinien) möglichst viele Wohnungen und Arbeitsstätten zuzuordnen.

Ebenso erfordern die Zuordnung des Gebiets in den Rahmen der Innenentwicklung der Hansestadt und der Gesichtspunkt des flächensparenden und ökologischen Bauens, der hier ebenfalls beachtlich ist, hier eine größere Geschossflächenzahl.

Die teilweise Wiederaufnahme der historisch gewachsenen Überbauung der Grundstücke -auf den noch baulich genutzten Flächen deutlich erkennbar- durch eine enge Wohnbebauung erfordert ein hohes Maß an baulicher Nutzung.

Auch in den Bereichen der "normalen" Wohnbebauung in Richtung der Warnowuferkante (Herrenwiese) wird das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO nicht vollständig ausreichen.

In den Bereichen entlang der Planstraße D kann keinesfalls auf die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung verzichtet werden, um die hohe Attraktivität des Wohnens in diesem Bereich ausreichend zu befriedigen.

Hier ist teilweise auch eine Inanspruchnahme von Befreiungen auf bauordnungsrechtlicher Grundlage zu erwarten.

Die vorgesehene Unterbringung des ruhenden Verkehrs in den Keller- bzw. in den Basisgeschossen, die dann jedoch in die Tiefe der Baugrundstücke ragen ist ein weiterer Grund, die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung zu rechtfertigen.

Auch Gründe der Stadt- und Ortsbildgestaltung begründen hier die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung.

Den Zwecken der Erholung und dem Erleben naturnaher Freiräume dienende angrenzende Flächennutzung wird mit einem hohen Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Geschossflächenzahlen auf stadtnahen verkehrlich gut angebundenen Flächen verbunden.

Die in Aussicht genommene höhere Ausnutzung der Baugrundstücke ist in enge Beziehung zu setzen mit den hohen Qualitätszielen des vorliegenden Bebauungsplans.

In hervorragender Lagegunst zur Kernstadt mit all ihren Versorgungs- und Kulturangeboten, die von den zukünftigen Bewohnern unmittelbar genutzt werden können, zum erlebbar gemachten Freiraum der Unterwarnow, der hervorragende Freizeitqualitäten aufweist, in besonders verkehrsgünstiger Lage im Stadtgebiet und unter Ausnutzung einer Reihe von gegebenen Grundvoraussetzungen der technischen Infrastruktur entsteht hier ein anspruchsvoller Wohnstandort, der historisch gewachsene Strukturen aufnimmt.

Gleichzeitig werden für die zukünftigen Bewohner lange Wege bei Ansiedlung am Stadtrand vermieden.

Dieses Maß an Qualität und die Standortgunst wird einerseits mit einem hohen Maß an baulicher Nutzung sinnvoll verbunden.

Andererseits ermöglicht erst dieses höhere Maß an baulicher Nutzung die Schaffung dieser angestrebten Qualität, sichert gleichzeitig die ausgleichenden Umstände und ermöglicht ausgleichende Maßnahmen.

Selbstverständlich spielen auch wirtschaftliche Gründe eine Rolle bei der Inaussichtnahme eines hohen Maßes an baulicher Nutzung für die Baugebiete.

Bei den komplizierten Bedingungen im Bebauungsplangebiet muss auch im Interesse der zukünftigen Bewohner ein nachvollziehbarer Aufwand zur Entwicklung des Wohngebiets erreicht werden.

In der Zusammenschau aller Bestandteile des städtebaulichen Konzeptes wird also eine Reihe von städtebaulichen -auch besonderen städtebaulichen- Gründen sichtbar, die entweder die vorgesehene Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung sinnvoll erscheinen lassen oder sie erfordern, um sinnvoll umgesetzt werden zu können.

Es ist vernünftiger Weise geboten, das qualifizierte Planungskonzept, das die besonderen städtebaulichen Gründe ausweist, mit seinen Zielen und Zwecken durch die Überschreitung zu verwirklichen.

Wenn sich die Bedeutung der Obergrenzen auch aus der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ableitet, die im Regelfall auch ausreichend Gestaltungsraum für städtebauliche Problemlösungen bieten, wird im vorliegenden Einzelfall eine besondere Situation gesehen.

Die vorauszusehenden Überschreitungen der zulässigen Geschossflächenzahlen werden sowohl durch Umstände als auch durch Maßnahmen ausgeglichen. Dabei werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt.

Mit den Erfordernissen zur Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung werden teilweise auch die ausgleichenden Umstände und Maßnahmen dafür benannt.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem von natürlichen und stadtgestalterischen Höhepunkten bestimmten Bereich.

Es ist geprägt von:

- der Nähe zur Unterwarnow mit ihrem Erholungs- und Freizeitpotenzial,
- der hervorragenden Aussicht auf die überaus attraktive Altstadtsilhouette,
- den vorgesehenen Freizeiteinrichtungen und dem Bestand dieser Anlagen im Stadtteil,
- dem festgesetzten Freihalten der Blockinnenbereiche als halböffentliche begrünte Freiräume,
- der Entwicklung großzügiger Freianlagen in den Randbereichen, die als große, zusammenhängende, der Erholung und der Freizeitgestaltung dienende Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft und bei gesicherter Zugänglichkeit und Benutzbarkeit durch die Bewohner einen hohen Freizeit- und Erholungswert aufweist,
- der ausgezeichneten Anbindung und Versorgung an und durch den öffentlichen Perso-

nennungsverkehr, die in Verbindung mit der günstigen konzentrierten Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten zu den Verkehrsmitteln helfen, die Verkehrsprobleme zu bewältigen.

Diese teilweise durch die Lage gegebenen Umstände und festgesetzte Maßnahmen werden durch Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote und sonstigen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ergänzt.

Unzumutbare Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, z.B. hinsichtlich des Immissionsschutzes oder des Hochwasserschutzes, etwa fehlende Folgeeinrichtungen und Missetände auf den Grundstücken, unzulängliche Freiflächen und Abstände, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt oder eine Beeinträchtigung der Bedürfnisse des Verkehrs, wie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und wachsende Schwierigkeiten für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs, damit verbunden auch stärkere Luftverunreinigungen und Lärmemissionen, sowie wachsende Anforderungen an Verkehrsflächen, sind nicht zu befürchten. Diese Probleme werden durch das Festsetzungsgefüge des Bebauungsplans und anderer tangierender Maßnahmen behoben.

Eine Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher Belange steht zu der Überschreitung in keinem erkennbaren Zusammenhang. Dies ist ohnehin auch nicht zwangsläufig.

Die mögliche Überschreitung der Geschossflächenzahl wird dadurch ausgeglichen, dass jeweils unmittelbar an die Baugebiete öffentliche Grünflächen oder Freiräume sowie große Wasserflächen angrenzen. Damit ist die hohe Dichte auf einen sehr begrenzten Raum konzentriert, der von weiten offenen Flächen umgeben ist.

Dies führt in Verbindung mit den Blickbeziehungen zu den umgebenden Grün- und Wasserflächen zu einer Aufwertung der Baugebiete.

Die Anforderungen an die Besonnung werden in allen Teilbereichen sichergestellt.

Durch die Anordnung der überbaubaren Flächen zueinander sowie deren klare Begrenzung, bis hin zu den eingerückten Staffelgeschossen werden für die Baugebiete die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewahrt.

Negative Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere den mit hoher Dichte verbundenen Stellplatzbedarf werden dadurch vermieden, dass die Stellplätze weitgehend konsequent unterirdisch anzuordnen sind und die Tiefgaragen zu begrünen sind. Auf Grund der guten Anbindung des Gebietes an den ÖPNV sowie eines wohnungsnahen Angebotes an Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen kann davon ausgegangen werden, dass eine geringere Nachfrage nach Stellplätzen und ein reduziertes Verkehrsaufkommen im Vergleich zu weniger gut integrierten Standorten entsteht. Dies führt zu Entlastungen der Umwelt. Der durch die Bebauung hervorgerufene Verkehr ist vordergründig Anwohnerverkehr. Die erforderlichen Stellplätze werden innerhalb der Baugrenzen bzw. in einer Tiefgarage untergebracht, die über zentrale Zufahrten an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden sind. Die Immissionsauswirkungen wurden untersucht. Problematisch stellen sich vor allem Immissionen aus dem an das Plangebiet angrenzenden Straßennetz dar. Mit der Realisierung der im südlichen Bereich des Bebauungsplangebiets festgesetzten Bebauung ist eine abschirmende Wirkung zu erwarten. Mit der Umwandlung von Teilen der Mischgebietsflächen in allgemeine Wohngebiete ist davon auszugehen, dass die absolute Verkehrsbelegung gegenüber der ursprünglichen Planung geringer ausfallen wird, da bei höheren gewerblichen Anteilen mit einer größeren Verkehrsbelegung zu rechnen ist. Ein Entgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange ist nicht erkennbar.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das grundsätzliche städtebauliche System des ursprünglichen B-Planes soll beibehalten werden.

Die geplanten Wohngebäude in den allgemeinen Wohngebieten sollen grundsätzlich in der offenen Bauweise errichtet werden.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von bis zu 50 m zu errichten.

Das betrifft die Baugebiete WA 5, WA 6 WA 7, MI 4 und MI 5.

Eine geschlossene Bauweise wird zur Sicherung des notwendigen Schallschutzes im Baugebiet MI 2 festgesetzt.

Für die Baugebiete WA 1, WA 3 und WA 4 wird eine weitgehend offen wirkende Bebauungsstruktur angestrebt, als Übergang in den Landschaftsraum. Aus diesem Grund wird eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge gemäß § 22 BauNVO von 34 m festgesetzt. Diese Länge liegt deutlich über ansonsten in offener Bauweise zulässigen 50 m langen Gebäuden, ermöglicht aber typischerweise Wohngebäude mit zwei Aufgängen, um trotzdem eine gleichzeitig gewollte Anzahl an Wohnungen zu erreichen.

Im Baugebiet WA 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei handelt es sich um eine offene Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen über 50 m. Damit sollen Gebäude ermöglicht werden, die bei entsprechender Stellung, in Verbindung mit der Länge eine lärmabschirmende Wirkung für die dahinter liegende Bebauung haben.

In den Baugebieten MI 1 und MI 3 wird keine Bauweise festgesetzt, da einerseits durch die eingeschränkte Größe des Baugebiets (MI 1) und die überbaubare Grundstücksfläche (MI 3) keine Notwendigkeit zu einer Regelung gesehen wird.

Die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück i in allen Baugebieten freigestellt.

Für die neu zu bebauenden Baugebiete werden neben den Regelungen zum Erhalt vorhandener Naturdenkmale (Bäume) durch an der festgesetzten Straßenführung orientierte Baugrenzen Baufenster geschaffen, die eine möglichst flexible Grundstücksausnutzung ermöglichen.

An der Baulinie am Mühlendamm wird festgehalten, um hier einen Straßenraum klar zu definieren.

3.4 Hochwasserschutz

Das Bebauungsplangebiet unterliegt einer Gefährdung insbesondere durch Hochwasser seitens der Unterwarnow (Außenhochwasser).

Nach langjährigen Untersuchungen, die auch die Flächenverfügbarkeit berücksichtigten, wurden durch das für den Hochwasserschutz zuständige Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg entsprechende Planungen vorgelegt und teilweise bereits umgesetzt, die den Schutz der bestehenden baulichen Nutzungen vor dem Bemessungshochwasser sicherstellen.

Daher erfolgte auf der Grundlage dieser Planungen die Festsetzung von Flächen für den Hochwasserschutz.

Demgemäß werden Hochwasserschutzanlagen beginnend am Mühlendamm, die Baugebiete MI 1, MI 2 und WA 2 umfassend, und an der Tessiner Straße, im Bereich ausreichender natürlicher Geländehöhen, festgesetzt.

Damit wird ein ausreichender Schutz bestehender Baugebiete gesichert.

Die neu hinzutretenden nördlich liegenden Baugebiete müssen einen passiven Schutz vor Hochwasser durch die Mindesthöhe von Fertigfußböden von 3,15 m über DHHN sicherstellen.

Zum weitergehenden Schutz der überflutungsgefährdeten Bereiche sind die Planstraßen C, C1, B und D in einer durchlaufende Höhenlage des Straßenkörpers von 3.00 m über DHHN auszubilden, um auch im Hochwasserfall eine Nutzung durch Rettungskräfte wie z.B. die Feuerwehr zu gewährleisten.

Zur Sicherung der Möglichkeit diese Straßenhöhe herzustellen und zur Bewältigung der Baugrundverhältnisse, wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB bestimmt, dass in den Baugebieten und Grünflächen notwendige Aufschüttungen und Stützmauern zur Herstellung des

Straßenkörpers zu dulden sind. Zur weitergehenden Regelung des Wasserabflusses wurde eine Fläche für die Regenwasserrückhaltung im westlichen Bereich Richtung Hefegraben festgesetzt.

3.5 Spielanlagen

An die entlang der Grenze des Geltungsbereiches festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Grünfläche" binden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" im zentralen Bereich und im Norden an, so dass ein zusammenhängender Grünraum im Übergang zur angrenzenden Kleingartenanlage entsteht.

Im zentralen Bereich des Bebauungsplangebiets wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" für die Altersgruppe 7-13 Jahre festgesetzt. Diese kann den entstehenden Bedarf für diese Altersgruppe abdecken.

Für die Altersgruppe 14-19 Jahre wird im Norden eine Grünfläche "Spielplatz" festgesetzt. Hier werden lärmintensive Nutzungen ausgeschlossen, da der Abstand zur Wohnbebauung nur 20 m beträgt. Es dürfen kein Bolzplatz, Streetballplatz, Skateelemente oder ähnliches angelegt werden. Angedacht ist die Errichtung einer Boulderwand.

Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan enthält eine Festsetzung, dass 30 % der ausgewiesenen Spielplatzflächen zu bepflanzen sind. Diese Festsetzung wird nicht übernommen, da die verbleibenden Flächen zu klein wären und die Pflanzungen besser in den angrenzenden Grünflächen, die dem Lärmschutzabstand dienen, angelegt werden sollten.

Für die Altersgruppe bis 6 Jahre muss die Versorgung mit Spielmöglichkeiten gemäß § 8 Abs. 2 LBauO M-V und der Satzung der Hansestadt Rostock über Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre auf den Baugrundstücken oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück (öffentlich-rechtlich gesichert) sichergestellt werden.

Demgemäß wurde im Rahmen der Hinweise eine entsprechende Aufforderung gemacht.

3.6 Verkehrserschließung

Die Ausbildung des Erschließungssystems mittels öffentlicher Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und die Anbindung an das übergeordnete Verkehrssystem spielen eine entscheidende Rolle bei der städtebaulichen Planung. Neben der Sicherung der Anforderungen des Individualverkehrs, sind besonders die Belange des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu berücksichtigen.

Straßenverkehrserschließung

Das Gebiet wird von der Landesstraße L 39 -Tessiner Straße- im Süden und dem Verbindungsweg im Osten als Verbindung zur B 105 direkt tangiert. Im Zuge der L 39 befindet sich als wichtige Kreuzung die Anbindung der nach Süden weiterführenden L 39 -Neubrandenburger Straße-. Dadurch bestehen beste Voraussetzungen für eine leistungsfähige Anbindung des Bebauungsplangebiets an das städtische und übergeordnete Verkehrssystem. Im Bereich der Kreuzung Tessiner Straße / Neubrandenburger Straße wurden bereits die notwendigen baulichen Vorkehrungen getroffen, das vorliegende Bebauungsplangebiet an diese Straßen anzubinden.

Das Straßennetz ist in der Linienführung und der Querschnittsgestaltung hierarchisch abgestuft und nach seiner Erschließungsfunktion und in Abhängigkeit von der zu erwartenden Verkehrsbelastung ausgebildet.

An die bestehende bereits ausgebaute ampelgeregelte Kreuzung Tessiner Straße/Neubrandenburger Straße (L 39) anbindend, wird hier die Hauptzufahrt für das Gebiet Weißes Kreuz vorgesehen.

Nach Erreichen der Blocktiefe erfolgt eine Verteilung des Verkehrs in zwei Spangen.

Nach Osten zum Verbindungsweg und nach Westen zum Mühlendamm.

Die Einmündung an den Mühlendamm soll mit eingeschränkten Abbiegemöglichkeiten (Rechts rein, Rechts raus) ausgebildet werden.

Damit sollen verkehrsbehindernde Linksabbiegevorgänge auf dem Mühlendamm unterbunden werden. Hier ist zwar bereits eine Einfahrt vorhanden, jedoch ist ein neuer bedarfsgerechter Ausbau mit der Erschließung des Gebiets notwendig.

Die Anbindung an den Verbindungsweg, nördlich der Tankstelle, ist bereits vorhanden und genügt den Anforderungen.

Diese Spange (Planstraße B) ist in Teilen realisierbar und bildet das "Rückgrat" der Erschließung.

Über einen geringer dimensionierten Ring (Planstraße D), erfolgte die Erschließung der Wohngebiete in der Tiefe.

Im östlichen Teil des Bebauungsplangebiets erfolgt eine Anbindung der die Tessiner Straße (L 39) begleitenden Anliegerstraße an die Erschließungsspange durch eine teilweise als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich- festgesetzte Verkehrsfläche.

Im Anbindungsbereich an die Straßenverkehrsfläche ist durch Belagwechsel, Aufpflasterungen oder Einengungen eine bauliche Verdeutlichung der Herabstufung der Bedeutung der Verkehrsfläche vorgesehen.

Eine bauliche Veränderung der bestehenden Anliegerstraße an der Tessiner Straße ist nicht vorgesehen.

Dadurch wird es möglich, die bisherige direkte Anbindung dieser Anliegerstraße an die Tessiner Straße aufzuheben und damit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Tessiner Straße zu verbessern.

Dementsprechend wird die bisherige Anbindung als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Diese Festsetzung wird im Zuge der Tessiner Straße (L 39) bis zum Weißen Kreuz fortgesetzt, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs an dieser bedeutenden Verkehrsachse zu verbessern und keine Grundstückszufahrten zum angrenzenden Baugebiet MI 3 zuzulassen.

Im Bereich des Mühlendamms soll die Anzahl der Grundstückszufahrten möglichst gering gehalten werden, um Behinderungen nach der Kreuzung Tessiner Straße / Neubrandenburger Straße weitgehend auszuschließen. Aus diesem Grund wurde festgesetzt, dass Grundstücke in den Baufeldern MI 2 und MI 2a, die an die rückwärtigen Planstraßen A, C oder C/1 angrenzen, ihre Zufahrt an diese zu legen haben.

Innerhalb des Gebiets ist weitgehend eine "rechts vor links" Lösung vorgesehen, um auf vorfahrtregelnde Verkehrszeichen zu verzichten.

Eine zu starke Belastung durch zusätzlichen Kfz-Verkehr wird durch die Führung der Erschließungsanlagen vermieden. Es ist dagegen mit einer Verbesserung der Erschließungssituation der bestehenden Bebauung und eine Verbesserung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Tessiner Straße (L 39) zu erwarten.

Bei der Ausführungsplanung für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die besonderen Bestimmungen zur Höhenlage der Verkehrsflächen zu beachten. Zur Sicherung des notwendigen Hochwasserschutzes sind diese Höhenfestsetzungen zwingend einzuhalten und die Ausbildung der Straßenkörper mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg abzustimmen.

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind teilweise Hochwasserschutzanlagen bzw. ihre Verteidigungsflächen angeordnet.

Daneben sichern die festgesetzten Straßenhöhen das Erreichen der angrenzenden Wohn- und Mischgebiete für Rettungsdienste im Hochwasserfall.

Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr wurde auf Festsetzungen gesonderter Flächen verzichtet.

Der öffentliche Straßenraum ist so dimensioniert, dass an den Erschließungs- und Anliegerstraßen sowie teilweise in den verkehrsberuhigten Bereichen im Wechsel mit Straßenbegleitgrün und den anderen Nebenanlagen wie Straßenbeleuchtung und Grundstückszufahrten Parken in Längsaufstellung möglich ist. Daneben wird in Bereich der Zu- und Ausfahrt

vom/zum Mühlendamm eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –Parkplatz festgesetzt, die auch bestimmten Baugebieten zugeordnet werden könnte. Bei der Ausführungsplanung ist dafür Sorge zu tragen, dass den einzelnen für die Umsetzung des Bebauungsplans vorgesehenen Baufeldern, entsprechend der jeweils möglichen Wohnungsanzahl, auch die dementsprechend notwendigen Stellplätze im öffentlichen Raum zugeordnet werden. Nur so ist eine bedarfsgerechte sinnvolle Anordnung der öffentlichen Stellplätze zu erreichen.

Im Plangebiet ist der interne Bedarf an privaten Pkw-Stellplätzen vollständig auf den Grundstücken abzudecken. Grundlage bildet die Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 23 vom 15. November 2017.

Öffentlicher Personennahverkehr

Ein Grundsatz der verkehrlichen Erschließung ist die Berücksichtigung der Entwicklung des ÖPNV und des Fuß- und Radverkehrs. Nicht zuletzt nach den entsprechenden Planungsabsichten zum Verkehr in der Hansestadt Rostock wird von einer weitgehenden Nutzung des ÖPNV ausgegangen.

Der Busverkehr der Rostocker Straßenbahn AG soll die entscheidende Rolle bei der Erschließung des Wohngebiets mit dem ÖPNV spielen.

Auf der Tessiner Straße werden derzeit bereits die Buslinien 22 und 23 vorgehalten. Die notwendigen Anlagen für die Haltestellenbereiche sind vorhanden.

Daneben ist die Lage am S-Bahnhof Kassebohm, der für das Gebiet eine ausreichende Erreichbarkeit aufweist und von dem der Hauptbahnhof in 5 Fahrminuten erreicht ist, ein weiteres Angebot zur Nutzung des ÖPNV. Bei entsprechender Bedarfsentwicklung ist auf dem Wege der Taktzeitverkürzung dieses Angebot weiter entwicklungsfähig.

Die Wirtschaftlichkeit der bestehenden Linien des ÖPNV wird in jedem Falle positiv beeinflusst.

Fuß- und Radwegesystem

Dem Bebauungsplan liegt das Ziel zugrunde, auch für den Fuß- und Radverkehr gute Bedingungen zu schaffen und so einen Beitrag zu seiner Entwicklung in der Hanse- und Universitätsstadt und ihrem Umland zu leisten.

Dementsprechend wird das Plangebiet von einem Netz von Fuß- und Radwegen durchzogen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bestandteil der anderen Verkehrsflächen sind.

Die Wegebeziehungen zu den Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs werden besonders attraktiv angeboten.

Als Teil einer weiträumigen übergeordneten Grünverbindung beginnt eine großzügige und durch Bäume unterstützte und markierte Wegeführung an der ampelgeregelten Kreuzung Tessiner Straße / Neubrandenburger Straße und setzt sich durch das Gebiet nach Norden fort in den landschaftlichen Freiraum mit einem dort gelegenen Aussichtspunkt und attraktiven Blickbeziehungen auf die Stadt und die davor liegende Niederung. Dadurch werden Erholungs- und Naturräume als Teil einer zukünftigen zusammenhängenden städtischen Natur- und Parklandschaft vernetzt.

Gekreuzt wird diese Verbindung von einer Wegeführung in Ost-West-Richtung, vom Verbindungsweg, entlang des Rönnggrabens und der nördlich angrenzenden Kleingartenanlage durchs Gebiet bis zur Herrenwiese. Hier ist eine Verbindung zum Mühlendamm und in Richtung Stadtzentrum gegeben.

Die Herrenwiese selbst soll keine Wegeführungen erhalten. Hier haben die Belange des Naturschutzes die Priorität.

Die für den Rad- und Fußgängerverkehr geeigneten Anlagen im Bebauungsplangebiet sind auch teilweise als Bestandteil des örtlichen und überörtlichen Rad- und Wanderwegenetzes bestimmt.

Bei allen Planungen im Zuge der Gestaltung der öffentlichen Verkehrsanlagen sind zur Sicherung ihrer behindertengerechten Nutzung die Bestimmungen der DIN 18024 Blatt 1 einzuhalten.

3.7 Technische Infrastruktur

Die vorhandenen Wohn- und Gewerbebauten im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden über Gas-, Wasser-, Fernmelde- und E-Leitungen im Straßenzug Mühlendamm - Tessiner Straße - Verbindungsweg versorgt. Somit ist die Umsetzung der Planung wie etwa für den bisher bebauten Bereich möglich. Entsprechend dem dann steigenden Bedarf der Erschließung müssen jedoch Verstärkungen geschaffen werden. Die Leitungen sind grundsätzlich im öffentlichen Verkehrsraum (vornehmlich Seitenräume der Verkehrsflächen) einzuordnen.

Abwasserableitung

Die Entsorgung erfolgt derzeit über Kanalisationsleitungen im Trennsystem auf der Nordseite der Tessiner Straße. Vorhanden sind eine Betonrohrleitung DN 400 für die Straßen- und Oberflächenentwässerung der Wohnbebauung und eine Schmutzwasserleitung DN 200 aus Steinzeugrohren. Das Trennsystem ist auch in der weiteren Erschließung beizubehalten.

Die Einleitung des Regenwassers erfolgt über den Rönngraben bzw. die Herrenwiese in die Unterwarnow.

Detaillierte Angaben zur Ableitung des Niederschlagswassers sind Bestandteil der Erschließungsplanung, die in Abstimmung mit dem Warnow-, Wasser- und Abwasserverband, der Nordwasser GmbH und dem Umweltamt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu erarbeiten sind. Für den geschützten Landschaftsbestandteil sind die Bedingungen zur Unterhaltung der Vorflut mit der unteren Naturschutzbehörde der Hanse- und Universitätsstadt Rostock abzuklären.

Der Rönngraben ist für diese Einleitmengen noch ausgelegt. Zusätzliche Wassermengen aus neu erschlossenen Flächen können nur verzögert eingeleitet werden. Die Menge Q_E ist begrenzt auf 5 l/s/ha.

Die Schmutzwasserleitung DN 200 führt zu einer Pumpstation südlich der Tessiner Straße. Von dort wird das Schmutzwasser über eine AZ-Druckrohrleitung DN 200 nach Norden durch das vorhandene Kleingewerbegebiet zu einem Schmutzwassersammler gefördert.

Die ungünstige Höhenlage im Bebauungsplangebiet bedingt eine weitere Pumpstation für die Ableitung des Schmutzwassers zur vorhandenen Pumpstation. Wegen der großen Einzugsfläche mit intensiver Nutzung und weiterer Erschließungsmaßnahmen in der Umgebung wird seitens des Betreibers der Abwasseranlage, der Nordwasser GmbH und der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ein Gesamtkonzept für die Schmutzwasserableitung erstellt, das eine einwandfreie Entsorgung in diesem Stadtgebiet gewährleistet.

Bei der Planung und Ausführung von Abwasserleitungen und -anlagen ist auf eine ausreichende Hochwassersicherung zu achten (z.B. Rückstauklappe).

Wasserversorgung

Der "Warnow-Wasser- und Abwasserverband" ist für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung zuständig. Durch ihn werden die Erschließungsbedingungen festgelegt.

Die Versorgung kann über das öffentliche Wasserversorgungsnetz erfolgen.

Für alle Belange der Wasserversorgung, der Abwasserentsorgung sowie der Regenwasserableitung sind Abstimmungen mit dem Warnow- Wasser- und Abwasserverband, der Nordwasser GmbH sowie der unteren Wasserbehörde vorzunehmen. Die Bestimmungen der Satzung des Warnow- Wasser- und Abwasserverband sind in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Löschwasserbedarf

Im Zuge der Wasserversorgung sind auch die Belange der Löschwasserbereitstellung zu berücksichtigen. Hier ist nur eine Löschwasserbereitstellung über Hydranten sinnvoll zu gewährleisten. Bei der Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W 405 der technischen Regel des DVGW davon auszugehen, dass eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden bereitzuhalten ist. Die Bestimmungen der "Hydrantenrichtlinie" sind dabei zu beachten. Die Abstände der Unterflurhydranten sollten einen Abstand von ca. 100 m zueinander nicht unterschreiten.

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

Gas- und Wärmeversorgung

Durch die Stadtwerke Rostock AG wird für das Bebauungsplangebiet als Wärmeträger Erdgas vorgesehen.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind grundsätzlich zulässig.

Elektroenergieversorgung

Die Stromversorgung wird ebenfalls durch die Stadtwerke Rostock AG gewährleistet. Dazu sind die notwendigen Anlagen wie Leitungen und Trafos möglichst im öffentlichen Raum einzuordnen.

Den Versorgungsunternehmen sind mit der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden (AVBEltV) auch ausreichende Möglichkeiten zur Standortfindung und den entsprechenden Flächenerwerb oder die Flächennutzung an privaten Flächen an die Hand gegeben.

Fernmeldeversorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung wird von der Deutschen Telekom AG Rostock abgesichert. Vorhandene und weiternutzbare Kabelanlagen sind zu berücksichtigen und gegebenenfalls in den öffentlichen Bauräumen umzuverlegen.

Straßenbeleuchtung

Die notwendige Straßenbeleuchtung ist innerhalb der Straßenverkehrsflächen sicherzustellen. Der vorgesehene Querschnitt der Verkehrsflächen weist einen ausreichenden Bauraum dafür auf. Bei der Ausführung der Anlagen zur Straßen- und Wegebeleuchtung sind die technischen Richtlinien der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu beachten, wobei Lichtpunkten mit gelenkter Lichtausstrahlung und hausseitiger Abschirmung der Vorzug zu geben ist.

Hinsichtlich des Insektenschutzes sind nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED- oder Natriumdampflampen einzusetzen.

Führung der Versorgungsleitungen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Rahmen des öffentlichen Straßenraums geführt. Jedes Grundstück soll an eine öffentliche Straße angrenzen, um die Erschließung nicht über Privatgrundstücke führen zu müssen.

Privatrechtliche Regelungen mit grundbuchlicher Sicherung von Leitungsrechten und privaten Ver- und Entsorgungsleitungen bis zum Anschluss an das öffentliche Netz sind daher nicht vorgesehen.

Im westlichen Teilbereich ist zur Sicherung auch der technischen Erschließung des Flurstücks 1589/2 der Flur 4, Flurbezirk II (außerhalb des Geltungsbereichs) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, zu Gunsten des Eigentümers und der Versorgungsbetriebe. Hierbei handelt es sich um die Verschiebung eines bereits im Ursprungs-B-Plan enthaltenen Rechts. Die Verschiebung wird notwendig, um die Hochwasserschutztrasse nicht durch eine Öffnung unterbrechen zu müssen. Bei dem begünstigten Grundstück handelt es sich planungsrechtlich um eine Fläche im Außenbereich, die als ehemalige kleinere Aufschüttung in

den geschützten Landschaftsbestandteil „Herrenwiese“ hineinragt. Derzeit befindet erkennbar keine aktive Nutzung auf diesem Grundstück statt.

Abfallwirtschaft und Müllentsorgung

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Bodenaushub zu planen. Er ist weitgehend am Standort wiederzuverwenden.

Damit ist sicherzustellen, dass kein Bodenaushub zu Abfall wird.

Während der Bautätigkeit ist die vollständige Entsorgung bzw. Verwertung von Abfällen und Reststoffen zu gewährleisten.

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

Unter Beachtung der Vorgaben der Abfallsatzung (AbfS) zur Getrennterfassung von wiederverwertbaren Abfällen (§ 11 Abs. 1 AbfS) sind ausreichend Stellflächen für Abfallbehälter auf dem Grundstück des jeweiligen Eigentümers zu errichten (§ 14 Abs. 2 AbfS).

Stellplätze für Abfallbehälter müssen so angelegt sein, dass dreiachsige Müllfahrzeuge diese direkt anfahren können und ein Rückwärtsfahren hierfür nicht erforderlich ist.

Die Zuwegung vom Bereitstellungsplatz der Abfallbehälter zum Entsorgungsfahrzeug ist gemäß BGV C27, mit einem ebenen trittsicheren Belag auszuführen, der den Beanspruchungen des Behältertransportes standhält. Zufahrtsstraßen und Wendeanlagen müssen unter Beachtung der Rast 06 für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgelegt und ausreichend tragfähig sein.

Für Grundstücke, die für dreiachsige Müllfahrzeuge nicht erreichbar sind, müssen Bereitstellungsflächen an der nächsten, für die Müllfahrzeuge erreichbaren Straße, eingerichtet werden.

Wertstoffsammelcontainer

in den in Teil A Planzeichnung festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen,-Zweckbestimmung Wertstoffcontainer- ist die Aufstellung von Wertstoffsammelcontainer vorgesehen und zulässig. Der Standort ist entsprechend der Größe des Gebiets und der zu erwartenden Einwohnerzahl sinnvoll.

Der festgesetzte Standort liegt verkehrsgünstig, sichert eine relativ günstige Erreichbarkeit dieser Anlage und ist auch für die Versorgungsfahrzeuge ohne schwerwiegende Behinderungen des sonstigen Verkehrs gut anfahrbar. Bei der Ausführungsplanung ist eine entsprechende Eingrünung vorzunehmen, die allerdings eine leichte Reinigung nicht erschweren darf.

Es sind hier nur lärmarme Wertstoffsammelcontainer nach Klasse 1 mit einem maximalen Schallleistungspegel von <92 dB (A) zulässig.

3.8 Artenschutz

Im Bebauungsplangebiet befinden sich Quartiere von geschützten Fledermausarten und Brutvorkommen gebäudebrütender Vogelarten. Mit dem Hinweis soll das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG und damit verbundene Straftatbestände vermieden werden. Im Zuge des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens wurden die Quartiere erfasst. Bei zahlreichen ist der geordnete Abriss bereits erfolgt. Für die verbleibenden sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben weiter zu beachten.

Die Rechtsgrundlagen wurden aktualisiert.

Sollen Gebäude mit Quartieren abgerissen oder saniert werden, ist eine Befreiung von den Vorschriften des § 44 BNatSchG erforderlich. Der Abriss von betroffenen Gebäuden sowie alle baulichen Veränderungen an Gebäuden sind im Zeitraum von März bis September zu unterlassen. Vor dem Abriss ist Quartierersatz in quartiergleicher oder -ähnlicher Ausführung nahe dem ursprünglichen Quartier zu schaffen.

Bei geplantem Abriss oder baulicher Veränderung betroffener Gebäude ist 6 Wochen vor Beginn der Arbeiten der Artenschutzbeauftragte der Hansestadt Rostock zu informieren.

3.9 Grünordnung

Öffentliche Grünflächen

Entlang der Grenze des Geltungsbereiches im Norden wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Grünfläche“ festgesetzt. An diese Grünfläche binden die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ im zentralen Bereich und im Norden an, so dass ein zusammenhängender Grünraum im Übergang zur angrenzenden Kleingartenanlage entsteht.

Auf 5 % der Gesamtfläche ist die Anlage von Wegen zulässig, das ergibt bei einer Gesamtfläche von ca. 9.000 m² maximal 450 m². Der Rönngaben soll naturnah gestaltet werden (siehe unten). Für die Bereiche außerhalb des Rönngabens wird eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen in Gruppen auf mindestens 20 % der Fläche festgesetzt.

Die vorhandenen Gehölze (vorrangig Weiden) sollen erhalten bleiben und können angerechnet werden. Die verbleibenden Vegetationsflächen dürfen maximal 2 mal pro Jahr gemäht werden, damit sich naturnahe Wiesenflächen entwickeln können. Insgesamt entsteht ein vielfältiger Lebensraum für Pflanzen und Tiere, der im Norden an den geschützten Landschaftsbestandteil „Herrenwiese“ anbindet.

Entlang der Wege dürfen Streifen mit einer Breite von maximal 3 m häufiger gemäht werden, um eine gewisse Nutzungsvielfalt durch die Anwohner zu ermöglichen.

Private Grünflächen

Am Nordrand des Baugebietes WA 3 wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wohnungsgärten“ ausgewiesen, die als Ergänzung des Wohnbaulandes dienen, ohne eine Verdichtung der Nutzung zuzulassen.

3.9.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der „Naturnahen Grünfläche“ wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Hier soll der Rönngaben naturnah gestaltet werden. Dazu ist eine Abflachung der Uferböschungen auf eine maximale Neigung von 1:3 vorgesehen. Durch die Ansaat mit kräuterreichem Landschaftsrasen wird eine vielfältige naturnahe Entwicklung befördert.

Die Gehölze innerhalb der Maßnahmefläche sollen erhalten werden. Dabei handelt es sich vorrangig um grabenbegleitende Weiden, Erlen und verschiedene Sträucher. Auf die Darstellung von Erhaltungsgeboten für Bäume wird verzichtet, da die generelle Festlegung der Bestandssituation und auch der Entwicklung besser gerecht wird.

In den weiteren Bereichen des Bebauungsplangebietes sind Bäume mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt, die dauerhaft erhalten und bei Abgang ersetzt werden sollen. Es werden Maßnahmen zum Schutz während der Bautätigkeit festgesetzt, um Beeinträchtigungen zu vermeiden. Es wird ein fester Holzzaun festgesetzt, da dieser gegenüber einem normalen Bauzaun ein Verschieben verhindert. Gegenüber dem rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan sind einige Erhaltungsgebote aufgrund erteilter Ausnahmen entfallen.

Im Baugebiet MI 5 ist eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dargestellt. Hier befindet sich ein naturnaher Tümpel, der mit dem Umfeld erhalten bleiben soll. Es handelt sich um ein Biotop, das nach § 20 NatSchAG M-V pauschal geschützt ist. Nach dem Umweltqualitätszielkonzept der Hansestadt Rostock (HRO 2007) sollen innerhalb von Bebauungsplänen ein Mindestabstand von 30 m zu intensiver Nutzung sowie von 60 m zur Bebauung eingehalten werden. Diese Regelungen sind hier nicht umsetzbar, da Bebauung und Nutzungen bereits vorhanden sind. Außerdem wurde der Bebauungsplan, der der Änderung zugrunde liegt, deutlich vor dem Umweltqualitätszielkonzept rechtskräftig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei Naturdenkmale, ein Ginkgo und eine Eibe, die im Baugebiet MI 3 stehen. Für Diese wird ein erweiterter Schutz während der Baumaßnahmen festgesetzt, insbesondere ein zusätzlicher Schutzbereich von 5 m außerhalb der Kronentraufe.

Ein Schutzzaun wird entlang der Grenze des Bebauungsplangebietes zum geschützten Landschaftsbestandteil „Herrenwiese“ gefordert. Damit soll ein Ausweiten von Ablagerungen in das Schutzgebiet während der Baumaßnahme verhindert werden.

Der rechtskräftige Ursprungsbebauungsplan enthält die Festsetzung, dass zum Schutz der Insekten für die Straßenbeleuchtung ausschließlich Natriumhochdruckdampflampen einzusetzen sind. Dies entspricht nicht mehr dem Stand der Technik. Durch die LED-Technik sind vielfältige Lichtfarben möglich. Zum Schutz der Insekten dürfen die Leuchtmittel nur einen geringen Blau- und Weißlichtanteil haben.

3.9.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Unterschied zum rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan werden entlang der Planstraßen A, C und D lineare Anpflanzgebote für Bäume dargestellt. Das ermöglicht eine größere Flexibilität bei der Anpassung an Zufahrten, Stellplätze, Leitungen u.ä..

Für die Planstraße A wird die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen gefordert, da diese auf der Seite der angrenzenden Grünfläche gepflanzt werden sollen. Je 12 laufende Meter ist ein Baum zu pflanzen, das ergibt bei einer Länge von 320 m 26 Bäume. Die Bäume sollen mindestens in Zweiergruppen mit einer durchgehenden Baumscheibe gepflanzt werden, um bessere Wuchsbedingungen zu erreichen.

Für die Planstraßen C und D werden klein- oder schmalkronige Bäume festgesetzt, da die Straßenräume enger und die Abstände zur Bebauung geringer sind. Als Pflanzdichte wird ein Baum je 20 laufende Meter festgesetzt, da in diesen Bereichen Platz für Zufahrten und Stellplätze notwendig wird. Für Planstraße C ergeben sich 4 und für Planstraße D 13 Bäume. Für die Baumpflanzungen entlang der Straßen werden als Mindestqualität 4x verpflanzte Hochstämme aus extraweitem Stand mit einem Stammumfang von 18-20 cm festgesetzt. Die Baumscheibe muss eine Mindestgröße von 12 m² und einer Mindestbreite von 2,5 m aufweisen und ist mit Rasen anzusäen. Die Baumgruben sind mit einem durchwurzelungsfähigen Substrat, einem Volumen von mindestens 16 m³ und einer Tiefe von mindestens 0,80 m herzustellen. Diese Maßnahmen sollen eine langfristige stabile Entwicklung der Bäume an den Extremstandorten in den Straßen sichern.

Für Tiefgaragendächer wird eine intensive Begrünung außerhalb der überbauten Bereiche festgesetzt. Damit soll eine gewisse Durchgrünung speziell der Hofbereiche gesichert werden. Um aber auch eine Hofnutzung zu ermöglichen, wird die Begrünung nur auf 70 % der Fläche gefordert. Spielbereiche werden der zu begrünenden Fläche zugeordnet.

Für die nicht überbauten Grundstücksflächen wird ebenfalls eine Begrünung festgesetzt, die sich an der Grünflächengestaltungssatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock orientiert.

Aus dieser Satzung ergibt sich auch die Festsetzung für Stellplatzanlagen.

Für Pflanzungen auf den Grundstücksflächen und den Stellplätzen werden Mindestqualitäten und Anforderungen an die Pflanzung festgesetzt, um auch hier eine stabile Entwicklung der Pflanzungen zu gewährleisten. Gleichzeitig reduziert sich durch diese Maßnahme langfristig der Pflegeaufwand.

Im Übergang zu dem geschützten Landschaftsbestandteil „Herrenwiese“ wird die Verwendung von Nadelgehölzen in einer Breite von 6 m verboten, um einen landschaftsgerechten Übergang zu diesem wertvollen Naturraum zu sichern.

Mit einem Hinweis wird klargestellt, dass die Regelungen zum Baumschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V und der Baumschutzsatzung auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten. Für Fällungen, die nicht bereits im Bebauungsplan gekennzeichnet sind, ist eine Kompensation gemäß Baumschutzkompensationserlass bzw. Baumschutzsatzung HRO erforderlich.

Die Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht, da nicht alle Regelungen umsetzbar sind.

3.10 Immissionsschutz

Im Rahmen der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung mit dem Ziel beauftragt, den Anteil von Flächen für eine Wohnbebauung zu erhöhen und hierfür Lösungen zum planungsrechtlichen Umgang mit der Lärmbelastung vorzuschlagen.

Aufgrund der sehr hohen Lärmbelastung im Bebauungsplangebiet, ist die Erarbeitung eines schlüssigen Lärmschutzkonzeptes mit einer möglichst geschlossenen und lärmrobusten Bebauungsstruktur und Architektur erforderlich. Dies gilt für die festzusetzenden allgemeinen Wohngebiete sowie für die unbebauten und perspektivisch auch für die derzeit bebauten Mischgebiete.

Die in der Schallimmissionsprognose (SIP) vom 20.07.2018 betrachtete Gebietsgliederung sieht den Erhalt eines Mischgebietsriegels (siehe Abbildung 1) entlang der bestehenden Lärmquellen (Verkehr / gewerbliche Einrichtungen) vor.



Abb. 1: Entwurf, Stand 05.07.2018

Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgte entsprechend der DIN 18005 in Verbindung mit der TA Lärm und den RLS 90.

Aus den Berechnungsergebnissen resultieren Anforderungen an den Schallschutz. Diese werden nachfolgend für die Lärmarten Gewerbe und Verkehr dargestellt und erläutert.

1. Gewerbelärm

1.1. Untersuchung des Plangebietes

In der SIP wurden der Prognosenullfall (unveränderter Betrieb aller gewerblichen Nutzungen im genehmigten Bestand) und der Prognoseplanfall (Aufgabe der gewerblichen Nutzungen Blumenladen und Autohändler) untersucht. Für die Auswertung wird der Prognosenullfall herangezogen, da dieser den maßgeblichen Betrieb darstellt und die im Prognoseplanfall unterstellte Aufgabe der gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich nicht abgesichert ist.

Im Ergebnis der Berechnungen lässt sich feststellen, dass im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes die Orientierungswerte (ORW) für Mischgebiete bzw. für allgemeine Wohn-

gebiete am Tag und in der Nacht z.T. deutlich überschritten werden. Maßgebliche Geräuschquelle im Nachtzeitraum ist der Betrieb einer Tankstelle.

Im restlichen Plangebiet werden die Orientierungswerte für Misch- bzw. allgemeine Wohngebiete an den zu den gewerblichen Einrichtungen nächstgelegenen Baugrenzen sowohl tags als auch nachts eingehalten bzw. unterschritten.

1.2. Untersuchung von Minderungsmöglichkeiten

Um den Lärmkonflikten zu begegnen, wurden Maßnahmen zur Lärminderung betrachtet. Die Ergebnisse werden nachfolgend aufgeführt.

- Emissionsminderungen an den Quellen sind nicht möglich (z.B. organisatorische Maßnahmen an der Tankstelle und/ oder Reduzierung von Kfz-Bewegungen).
- Das Abrücken der Baugrenze zur Einhaltung der ORW der DIN 18005 würde eine Bebauung in weiten Teilen des östlich gelegenen Baufeldes WA-7 nicht zulassen und ist daher nicht zielführend.
- Zur Minderung der Schallimmissionen wurde eine 4 m hohe Lärmschutzwand an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze der Tankstelle untersucht. Es zeigt sich, dass die geprüfte Maßnahme bis zu einer Geschosshöhe von 10,9 m (4. OG) wirkungsvoll ist. Am Tage können unter Berücksichtigung der Wand die ORW der DIN 18005 weitestgehend eingehalten werden. Überschreitungen von maximal 5 dB(A) verbleiben im Nahbereich der gewerblichen Ansiedlungen. In der Nacht treten weiterhin Überschreitungen in Höhe von bis zu 15 dB(A) auf.

Auch unter Berücksichtigung einer Lärmschutzwand verbleiben Überschreitungen der ORW im Tag- und Nachtzeitraum. Weil im Vollzug der TA Lärm die Einhaltung der Richtwerte zu gewährleisten ist, muss an den von Überschreitungen betroffenen Immissionsorten die Regelung der sog. „Architektonischen Selbsthilfe“ Anwendung finden.

Unabhängig vom Nutzerverhalten müssen die gewählten Maßnahmen sicherstellen, dass die entsprechenden Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort eingehalten werden.

Auf Grundlage der Berechnungsergebnisse für den immissionskritischeren Nachtzeitraum werden die gesondert festzusetzenden Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG dargestellt. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nicht berücksichtigt.

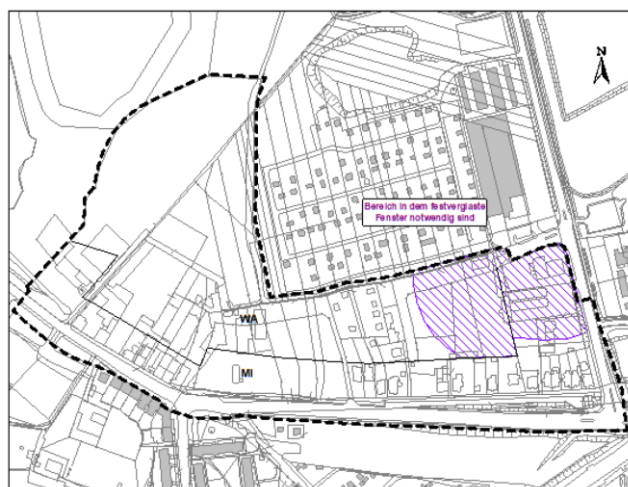


Abb. 2: Notwendige Maßnahmen zur Lärminderung

1.3. Festsetzung zum Schutz vor Gewerbelärm

Folgende Festsetzung kann aus den Ergebnissen der SIP abgeleitet werden:

- I. Zum Schutz vor Gewerbelärm sind innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG Immissionsorte in der Baufläche WA-7 in Richtung Norden, Osten und Süden und in der Baufläche MI-5 in Richtung Norden, Westen und Osten durch bauliche Maßnahmen auszuschließen (Festverglasung, geschlossene Laubengänge oder Maßnahmen gleicher Wirkung für Aufenthaltsräume). Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen. Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im baurechtlichen Verfahren durch ein Schallschutzgutachten nachgewiesen wird, dass aufgrund der Abschirmung eines zwischenzeitlich errichteten Baukörpers bzw. einer veränderten Emissionssituation sich die Geräuschbelastung im Bereich des Bauvorhabens so vermindert, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

2. Verkehrslärm

2.1. Untersuchung des Plangebietes

Zur Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen wurden der Straßenverkehr im Bereich der vorhandenen öffentlichen Verkehrswege (Tessiner Straße, Verbindungsweg, Neubrandenburger Straße, Mühlendamm) des Bebauungsplangebiets sowie der Eisenbahnverkehr auf der südlich zum Bebauungsplangebiet verlaufenden Bahnstrecke Rostock - Stralsund berücksichtigt.

Im Ergebnis der SIP wird festgestellt, dass die Beurteilungspegel hervorgerufen durch Verkehrsgerausche innerhalb des Plangebietes an den Baugrenzen am Tage zwischen 52 und 70 dB(A) und in der Nacht zwischen 47 und 62 dB(A) liegen. Die Gesamtverkehrsgerausche werden maßgeblich durch den Straßenverkehr außerhalb des Bebauungsplangebiets bestimmt.

Innerhalb der als Mischgebiet festgesetzten Flächen werden die ORW am Tage und in der Nacht z.T. deutlich überschritten. Die verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle für Mischgebiete von 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts wird nicht überschritten.

In den Flächen mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet werden die ORW, unter der Annahme der freien Schallausbreitung, am Tag nur in der nördlichen Spitze des Geltungsbereiches eingehalten bzw. unterschritten (Teile von WA-1, WA-3 und WA-4). In der Nacht sind alle Bauflächen von Überschreitungen betroffen. Die verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle für allgemeine Wohngebiete von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird nicht überschritten.

Die Schwellenwerte des Lärmaktionsplans 2. Stufe der Hanse- und Universitätsstadt Rostock von 65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts werden im Bereich der Mischgebiete entlang der Straßen überschritten. In den Flächen mit Ausweisung als allgemeines Wohngebiet ergeben sich im südlichen Bereich (WA-2) Überschreitungen des Schwellenwertes von 55 dB(A) nachts.

Außerhalb des Bebauungsplangebiets erhöhen sich durch das Planvorhaben gegenüber dem Prognosenullfall die Verkehrsgerausche im Bereich des Mühlendamms um bis zu 0,4 dB(A) am Tag und in der Nacht. Die Beurteilungspegel an den Immissionsorten außerhalb des Bebauungsplangebiets liegen bereits ohne Realisierung des Vorhabens über der verfassungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Hier ist grundsätzlich ein Lärmsanierungskonzept durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu erarbeiten, zumal es sich um eine wichtige innerstädtisch Hauptverkehrsachse handelt, deren Verkehrsbelegung von einer Vielzahl großräumiger Abhängigkeiten beeinflusst wird.

2.2. Untersuchung von Minderungsmöglichkeiten

In der SIP wurden folgende Lärminderungsmaßnahmen betrachtet:

- a) Lärmschutzwand, im realisierbaren Bereich der Tessiner Straße →

Ergebnis: für WA-Gebiete aufgrund des großen Abstandes geringe Lärminderungen; spürbare Minderungen im EG in MI-Bauflächen

- b) Grundrissgestaltung, passiver Schallschutz entsprechend der jeweiligen Lärmpegelbereiche
- Anordnung von schutzbedürftigen Räumen an der lärmabgewandten Seite
 - Übernachtungsräume im gesamten Plangeltungsbereich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen
- c) Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) mit Wänden oder Teilverglasung

Verbal diskutiert wurde der Einsatz von lärmarmem Asphalt. Das Lärminderungs-potenzial liegt bei etwa 2 dB(A).

2.3. Festsetzung zum Schutz vor Verkehrslärm

Die Überschreitungen an den schutzbedürftigen Nutzungen müssen durch bauliche Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit lärmabgewandter Grundrissgestaltung kompensiert werden. Dazu sind folgende Festsetzungen zu treffen:

- I. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind innerhalb der Flächen MI-1 bis MI-5 und der Flächen WA-2 sowie WA-5 bis WA-7 die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung auf den von den Hauptverkehrsstraßen (Tessiner Str., Mühlendamm, Verbindungsweg) lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Sofern eine Anordnung aller schutzbedürftigen Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Die Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

In Schlaf- und Kinderzimmern innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis IV in denen keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind. Alternativ können Maßnahmen gleicher Wirkung vorgesehen werden (besondere Fensterkonstruktionen). Eine Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern innerhalb des Lärmpegelbereiches V ist nicht zulässig.

- II. Die Außenfassaden der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume sind so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109:1989-11 erfüllt werden. Entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen müssen folgende Anforderungen erfüllt werden:

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55	35	30	-
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35
V	71 - 75	50	45	40

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A) und
- bei geschlossener Bebauung um 10 dB(A)

gemindert werden.

- III. Ab einschließlich Lärmpegelbereich IV sind mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Von dieser Festsetzung ausgeschlossen sind Wohnungen, die mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich zur lärmabgewandten Seite aufweisen.
- IV. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten für das unbebaute Plangebiet. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten I bis III abgewichen werden.

Zum weitergehenden Schutz vor Lärm wird eine weitere Festsetzung getroffen, die grundsätzlich bereits Bestandteil des Ursprungsbebauungsplans war:

11.6 Wertstoffcontainer

In der in Teil A -Planzeichnung- festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung -Wertstoffcontainer- sind lärmarme Behälter nach Klasse I mit einem maximalen Schallleistungspegel von < 92 dB (A) zulässig.

3.11 Übernahme von Rechtsvorschriften

3.11.1 Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung

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

Zudem wird die angrenzende Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes berücksichtigt. Die im Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften sollen gewährleisten, dass sich die geplante Bebauung harmonisch in die Umgebung einfügt. Sie sind hier vollständig und mit der entsprechenden Rechtsgrundlage wiedergegeben.

“12. Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

- 12.1 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 und in den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 sind die Dächer aller Gebäude nur als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit Neigungen bis zu 12% zulässig.

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

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 und im Mischgebiet MI 3 ist das oberste jeweils als Höchstmaß festgesetzte Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss zulässig, das an mindestens 3 Gebäudeseiten über mindestens 2/3 der jeweiligen Seitenlänge um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringt.

Über den letzten festgesetzten Vollgeschossen sind keine weiteren Geschosse zulässig.

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

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

- 12.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in einer Tiefgarage zulässig, die kein Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 6, Satz 2 der Landesbauordnung M-V ist, zulässig.

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

- 12.4 Standorte für die vorübergehende Aufbewahrung fester Abfallstoffe auf den Baugrundstücken sind im Freien durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor Einsicht und direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

- 12.5 An Gebäuden sind spiegelnde Elemente ausschließlich in Form von Fenstern und Türen sowie von Elementen zur Energiegewinnung und -einsparung zulässig.

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

- 12.6 In öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen und privaten Grünflächen sind Werbeanlagen

unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Hinweisschilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe im Plangebiet ausweisen, wenn sie auf einer Tafel zusammengefasst sind, sowie Kandelaberwerbung.

Werbeanlagen und Hinweisschilder an Gebäuden sind nur bis zur Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes zulässig.

Gesonderte Werbetürme und Aufsteller sind nur bis zu einer Höhe von 14,5 m über DHHN zulässig.

Großtafelwerbung (Euroformat -3,60 x 2,60 m- und größer) ist nur innerhalb der Baulinien und Baugrenzen zulässig.

Werbeanlagen mit Fernwirkung und wechselndem Licht sind unzulässig.

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

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 sowie im WA2 in Richtung der Planstraße C2 sind Geländeunterschiede zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der Straßenbegrenzungslinie bis zu deren Höhenlage aufzufüllen.

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

12.8 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer

- in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 das jeweils als Höchstmaß festgesetzte Vollgeschoss nicht als Staffelgeschoss errichtet, das an mindestens 3 Gebäudeseiten über mindestens 2/3 der jeweiligen Seitenlänge um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringt,
- über den letzten festgesetzten Vollgeschossen weitere Geschosse errichtet,
- in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb einer Tiefgarage errichtet,
- Standorte für die vorübergehende Aufbewahrung fester Abfallstoffe auf den Baugrundstücken im Freien nicht durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor Einsicht und direkter Sonneneinstrahlung schützt,
- an Gebäuden spiegelnde Elemente nicht in Form von Fenstern und Türen sowie von Elementen zur Energiegewinnung und -einsparung anbringt,
- in öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen und privaten Grünflächen Werbeanlagen errichtet. Dies gilt nicht für die unter 12.5 benannten Ausnahmen.
- Werbeanlagen und Hinweisschilder an Gebäuden oberhalb der Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes anbringt,
- gesonderte Werbetürme und Aufsteller mit einer Höhe von mehr als 14,5 m über DHHN errichtet,
- Großtafelwerbung (Euroformat -3,60 x 2,60 m- und größer) außerhalb der Baulinien und Baugrenzen errichtet,
- Werbeanlagen mit Fernwirkung und wechselndem Licht errichtet oder anbringt.

Dies kann mit einem Bußgeld bis zu 500.000 Euro belegt werden.

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

12.7 Die Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken (Grünflächengestaltungssatzung) bekanntgemacht durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) findet im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.MI.84 für das Mischgebiet "Weißes Kreuz" keine Anwendung.

(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)"

13. **Nachrichtliche Übernahme von geschützten Bäumen nach Landesnaturschutzrecht**

(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 22 NatSchAG M-V)

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans befinden sich folgende nach § 22 NatSchAG M-V i.V.m. Beschluss Nr. 94/51/81 des Rates der Stadt Rostock vom 18.06.1981 geschützte Baumdenkmale (Naturdenkmale). Es sind dies das Baumdenkmal Nr. 33 (Eibe) und Nr. 34 (Ginkgo). Die weitergehenden Bestimmungen des § 22 NatSchAG M-V sind zu beachten."

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans ist beabsichtigt, die derzeit ungenutzten Flächen einer Nutzung für den Wohnungsbau und gewerbliche Nutzungen zuzuführen. Da es sich um einen Plan der Innentwicklung handelt, sind eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

Die Inanspruchnahme dieser Flächen erfolgt unter dem Aspekt, dass für die stetig wachsende Einwohnerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock keine ausreichenden Flächen im Sinne einer Innenentwicklung zur Verfügung stehen.

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

5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Aufgrund der langjährigen Darstellungen des Flächennutzungsplans wird eine Nutzung der Flächen für den Wohnungsbau und gewerbliche Zwecke unter Wahrung der naturräumlichen Bedingungen und in Anpassung an die angrenzende bauliche Nutzung vorbereitet.

Daher ist davon auszugehen, dass es im Zuge des Aufstellungsverfahrens nicht zu erheblichen abwägungsrelevanten Einwänden und Stellungnahmen kommen wird. Es sind momentan keine Belange erkennbar, die in grundsätzlich gegensätzlicher Zielrichtung stehen und im Rahmen der Prüfung der Stellungnahmen einer sachgerechten Abwägung bedürften. Für die derzeit bekannten Belange liegen Lösungsansätze vor, die wahrscheinlich während des Aufstellungsverfahrens abgeschlossen werden können. Es wird davon ausgegangen, dass im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB mit dem vorliegenden Entwurf eine ausgewogene Planung vorliegt, die es nicht erfordert, dass ein Belang besonders unter der Durchsetzung des ausgewogenen Planungskonzeptes in einem besonders hohen Maß zurücktreten muss.

6 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Art der Nutzung		Flächengröße	Prozent %
1. Wohngebiete gesamt	ca.	49.216 m²	37,84
davon WA 1	ca.	7.714 m ²	
davon WA 2	ca.	8.708 m ²	
davon WA 3	ca.	8.355 m ²	
davon WA 4	ca.	4.631 m ²	
davon WA 5	ca.	6.340 m ²	
davon WA 6	ca.	4.589 m ²	
davon WA 7	ca.	8.879 m ²	
2. Mischgebiete gesamt	ca.	29.714 m²	22,85
davon MI 1	ca.	909 m ²	
davon MI 2	ca.	4.092 m ²	
davon MI 3	ca.	5.677 m ²	
davon MI 4	ca.	2.593 m ²	
davon MI 5	ca.	16.443 m ²	
3. Grünflächen	ca.	12.669 m²	9,74
4. Straßenverkehrsflächen	ca.	33.292 m²	25,60
5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca.	4.308 m²	3,31
6. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	ca.	796 m²	0,61
7. Versorgungsflächen Wertstoffcontainer	ca.	60 m²	0,05
Gesamtfläche	ca.	130.055 m²	100

7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

Der für eine Neubebauung vorgesehene Bereich im Bebauungsplangebiet befindet sich zu großen Teilen im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Daneben befinden sich weitere Teile des Bebauungsplangebiets in privatem Eigentum.

Die Planungsziele der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs stehen in weitgehender Übereinstimmung mit den Interessen der jeweiligen Eigentümer.

Es werden daher keine bodenordnenden Maßnahmen etwa für die Herstellung der Anlage der Straßenverkehrsflächen oder der Grünflächen in Aussicht genommen.

Es ist derzeit nicht beabsichtigt, mit den Mitteln zur Sicherung der Bauleitplanung (§§ 45 ff BauGB, Umlegung) tätig zu werden.

Es wird davon ausgegangen, dass eine Umsetzung der Planung ohne weitere Probleme möglich sein wird.

7.1 Verträge

Das Bebauungsplangebiet ist über die umgebenden Straßen ausreichend erschlossen.

Ein Erschließungsvertrag ist daher gegebenenfalls nur für die Erschließungsanlagen innerhalb des Bebauungsplangebiets notwendig, falls die Flächen an einen Erschließungsträger veräußert werden.

Der Erschließungsvertrag ist dann frühzeitig vor Satzungsbeschluss zu schließen, um das Entstehen von Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen zu vermeiden.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB handelt, werden Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. In diesem Zusammenhang entstehen daher auch keine Kosten für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

8 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Plangrundlage

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Sperlich und Fröhlich GbR, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Schonenfahnerstraße 7, 18057 Rostock im Maßstab: 1:500, Höhenbezug: DHHN92, Lagebezug: ETRS89 mit Stand vom Januar 2018 auf der Grundlage der ALK der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Fundmunition

Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich nicht mit Kampfmitteln belastet. Sollten bei Tiefbauarbeiten jedoch unvermutet kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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

Bodenschutz

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

Baumschutz

Gemäß § 18 Abs. 1 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436), sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Die weitergehenden Bestimmungen in § 18 NatSchAG M-V sind zu berücksichtigen.

Für das notwendige Fällen von Bäumen, die nicht mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt sind, gilt der Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V und der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock. Eine Fällgenehmigung ist rechtzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde (Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege) zu beantragen.

Bodendenkmalpflege

Beim Auffinden von archäologischen Gegenständen oder auffälligen Bodenverfärbungen sind das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V und die untere Bodendenkmalschutzbehörde der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Eigentümer. (§ 11 DSchG M-V)

Bohrungen

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

Beleuchtungsanlagen

Um für die Stadt Rostock eine effektive und kostengünstige Beleuchtung zu realisieren, ist die Planung mit der Stadtwerke Rostock AG (SWR AG), Hauptabteilung Licht, zu koordinieren.

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

Stellplätze

Kfz-Stellplätze und Garagen sind so anzuordnen und auszuführen, dass durch ihre Benutzung keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen durch Geräusch- und Abgasimmissionen in der Nachbarschaft verursacht werden.

Daher ist im Rahmen der Planverwirklichung sicherzustellen, dass der Abstand zwischen Stellplätzen/Garagen und Fenstern von Aufenthaltsräumen in Mehrfamilienhäusern (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer) ein Maß von 5 m nicht unterschreitet.

Altlastenverdacht

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12.09.1996 (BGBl. I, S. 1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG. In diesem Fall ist das Amt für Umweltschutz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, zu benachrichtigen.

Folgende Satzungen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sind zu beachten:

Baumschutzsatzung

Gemäß der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock, bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger), sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,50 Metern, bei Obstbäumen mindestens 0,80 Metern; gemessen in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden oder unterhalb des Kronenansatzes, sofern dieser unter 1,30 Meter Höhe liegt geschützt. Walnüsse und Esskastanien zählen nicht als Obstbäume. Geschützt sind mehrstämmige Bäume, sofern die Summe der Stammumfänge von zwei Einzelbäumen mindestens 0,50 Meter erreicht.

Stellplatzsatzung

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), bekanntgemacht am 15. November 2017 im Städtischen Anzeiger.

Die weitergehenden Bestimmungen der Festsetzung 12.2 sind zu beachten.

Spielplatzsatzung

Es gilt die Satzung der Hansestadt Rostock über Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre (Spielplatzsatzung), bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger.

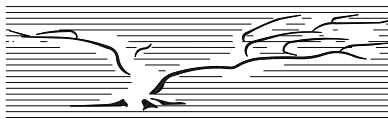
Verfasser
Bauleitplanung:



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

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

Grünordnerischer
Beitrag:



Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel

Freiraumplanung + Landschaftsplanung + Umweltplanung

Dipl.-Ing. Kai Lämmel Landschaftsarchitekt
Rosa-Luxemburg-Straße 19, 18055 Rostock
Tel.: (0381) 490 99 82
Fax.: (0381) 490 99 83

Beschlussvorlage	Datum:	28.08.2018
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in:	OB, Roland Methling
	bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter: Hauptamt Rechtsamt		
Hausnummernsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
27.09.2018	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung Vorberatung	
17.10.2018	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Neufassung der Hausnummernsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Anlage 1) wird durch die Bürgerschaft beschlossen.

Beschlussvorschriften: § 22 Kommunalverfassung M-V

bereits gefasste Beschlüsse: Bürgerschaftsbeschluss 0007/04-BV vom 31.03.2004
 (Änderung der Straßenbenennungssatzung und Änderung der Hausnummernsatzung)

Sachverhalt:

Straßennamen und Hausnummern sind Bestandteil des räumlichen Ordnungssystems und Grundlage des privaten, wirtschaftlichen und behördlichen Handelns. Nur durch die Bereitstellung möglichst regelmäßiger und systematischer Daten sind die Anforderungen zum vorbeugenden Brandschutz, Gesundheits- und Katastrophenschutz, zur Postzustellung und zur persönlichen Erreichbarkeit zu erfüllen.

Die neben der Straßenbenennungssatzung im Jahr 2004 erlassene Hausnummernsatzung der Hansestadt Rostock entspricht nicht mehr in allen Belangen den Anforderungen der heutigen Verwaltungstätigkeit. Durch ihre oftmals unklar bis ungenügend geregelten Tatbestände kommt es regelmäßig zu unterschiedlichen Ausdeutungen und zu Interpretationsfehlern, die einen hohen Beratungsbedarf erzeugen und zu Unstimmigkeiten und Missverständnissen zwischen Verwaltung und Kunden führen können.

Die Durchsetzung der Belange des Sicherheits- und Ordnungsgesetzes wird dadurch erschwert.

Bisher gab es keine Regelung zur Vergabe von Hausnummern auf unbebauten Grundstücken. Ebenfalls geregelt werden erstmals mit der vorliegenden das Verfahren zur Vergabe der Hausnummern und ihre Anbringung am Gebäude, sowie die Löschung von vergebenen Hausnummern bei Abriss bzw. Nichtinanspruchnahme.

Die Hausnummernsatzung ist umfänglich bearbeitet worden (Anlage 2), um Mitarbeitern der Verwaltung und Kunden eine klare Handreichung für die Vergabe von Hausnummern zu geben.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Bezug zum zuletzt beschlossenen Haushaltssicherungskonzept:

kein Bezug

Roland Methling

Anlagen:

Anlage 1 – Neufassung

Anlage 2 – Gegenüberstellung alte/neue Fassung

Hausnummernsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Auf der Grundlage des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), des § 51 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) vom 13. Januar 1993 (GVOBl. M-V S. 42), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 229), und des § 13 des Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (SOG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 246), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2018 (GVOBl. M-V S. 114), wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft vom ... folgende Satzung erlassen:

§ 1 Grundsatz

- (1) Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock vergibt Hausnummern, um eine rasche und zuverlässige Orientierung im gesamten Stadtgebiet zu gewährleisten.
- (2) Für jedes zur selbständigen Nutzung bestimmte Gebäude wird grundsätzlich eine Hausnummer vergeben.
- (3) Für Grundstücke, die nicht mit Gebäuden bebaut sind, können Hausnummern nur vergeben werden, wenn Gründe des öffentlichen Wohls oder dringende private Interessen dies erfordern.
- (4) Die Verwendung nicht amtlich vergebener Hausnummern und sonstiger Bezeichnungen im privaten und geschäftlichen Verkehr ist untersagt.

§ 2 Art und Weise der Nummerierung

- (1) Hausnummern werden als Zahl und bei Bedarf mit alphabetischer Zusatzbezeichnung vergeben.
- (2) Die Nummerierung auf jeder Straßenseite erfolgt fortlaufend und beginnt grundsätzlich an dem der Stadtmitte zugekehrten Straßenstück.
- (3) Nummerierungen können zur Schaffung einer eindeutigen, durchgängigen Nummerierung durch Umbenennung bzw. Umnummerierung geändert werden.
- (4) Es besteht kein Anspruch auf Vergabe oder Beibehaltung einer bestimmten Hausnummer.
- (5) Grundstücke und Gebäude sind nach der Verkehrsfläche zu nummerieren, an welcher sich der Haupteingang befindet. Haupteingang ist grundsätzlich der Eingang, der üblicherweise mit einer Briefkasten- und Klingelanlage ausgestattet ist und von dem aus alle Nutzungseinheiten des Gebäudes erschlossen werden.

(6) Sind Gebäude von mehreren Verkehrsflächen aus erreichbar, so kann die Stadt die Nummerierung abweichend von Absatz 5 festlegen. Dabei sind insbesondere der Abstand des Gebäudes zur jeweiligen Verkehrsfläche sowie die Auffindbarkeit des betreffenden Gebäudes zu berücksichtigen.

(7) Gebäude an Stichstraßen oder Wohnwegen ohne eigene Bezeichnung werden der Straße zugeordnet, von der aus sie erschlossen sind.

(8) Bei Erschließung mehrerer Gebäude im Sinne dieser Satzung über einen Eingang werden entsprechend mehrere Hausnummern vergeben.

(9) Einfahrten zu Tiefgaragen erhalten dann eine eigene Hausnummer, wenn ihre Auffindbarkeit erschwert ist, insbesondere weil sie an einer anderen als der Straße liegen, zu der das zugehörige Anwesen nummeriert wurde.

§ 3 Verfahren

(1) Die Vergabe von Hausnummern erfolgt auf Antrag oder von Amts wegen.

(2) Die Eigentümerinnen und/oder Eigentümer eines Grundstückes haben vor Beginn der Nutzung oder einer geänderten Nutzung eines Gebäudes die Hausnummernvergabe zu beantragen.

(3) Anstelle der Eigentümerinnen und/oder Eigentümer treffen diese Verpflichtung sowie die weiteren Verpflichtungen aus dieser Satzung:

- die Erbbauberechtigten
- die Gebäudeeigentümerinnen und/oder Gebäudeeigentümer und
- Inhaberinnen und/oder Inhaber anderer grundstücksgleicher Rechte.

§ 4 Beschaffung, Anbringung und Unterhaltung der Hausnummernschilder

(1) Für das Beschaffen, das Anbringen und die Unterhaltung der Hausnummernschilder und ggf. Hinweisschilder sind die Eigentümerinnen und/oder Eigentümer verantwortlich. Die damit verbundenen Kosten tragen die Eigentümerinnen und/oder Eigentümer. Sie sind verpflichtet, das Schild mit der von der Stadt festgesetzten Hausnummer zu beschaffen und binnen vier Wochen nach Zugang der Entscheidung anzubringen. Hausnummernschilder sind in einem lesbaren Zustand zu erhalten.

(2) Eine Erstattung unmittelbarer oder mittelbarer Kosten und Aufwendungen aus Anlass der Vergabe von Hausnummern und aus Anlass von Umnummerierungen ist ausgeschlossen.

§ 5 Gestaltung und Erkennbarkeit der Hausnummernschilder

(1) Gestaltung und Anbringung müssen eine leichte und vom Tageslicht unabhängige Erkennbarkeit der Hausnummer gewährleisten.

(2) Für die Hausnummern sind Schilder mit arabischen Ziffern und ggf. kleingeschriebenen Buchstaben zu verwenden. Die Farben müssen kontrastreich sein, z.B. Weiß auf schwarzem oder Schwarz auf weißem Untergrund. Die Schilder müssen folgende Mindestgrößen haben:

- bei einer einstelligen Zahl = 120/120 mm,
- bei einer zweistelligen Zahl = 150/120 mm,
- bei einer dreistelligen Zahl = 200/120 mm.

Für die Zahlen wird eine Mindesthöhe von 70 mm und für die Buchstaben eine Mindesthöhe von 50 mm vorgeschrieben.

(3) Als Schilder können auch Hausnummernleuchten, reflektierende Schilder, Keramik- oder Metallziffern verwendet werden.

(4) Die Hausnummernschilder sind neben oder über dem Eingang des Gebäudes so anzubringen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der Zuwegung aus jederzeit gut sichtbar sind. Sie sollen nicht höher als 2,50 m und nicht tiefer als 2,00 m angebracht werden. Befindet sich der Eingang weiter als 8 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, so ist das Hausnummernschild an der Grundstücksgrenze am Beginn des Weges zum Eingang anzubringen.

(5) Wenn der Eingang nicht an der Straßenseite des Gebäudes liegt, so ist das Hausnummernschild an der zur Straße liegenden Gebäudeseite anzubringen.

(6) Für Hausnummern, deren Erkennbarkeit durch die Lage des Gebäudes eingeschränkt ist oder die hinter Hausdurchgängen liegen, sind geeignete Hinweisschilder anzubringen.

(7) Im Falle der Änderung einer Hausnummer kann zur besseren Orientierung die alte Nummer neben der neuen für die Dauer eines Jahres am Gebäude bzw. Grundstück belassen werden. Sie ist in rot so durchzustreichen, dass sie noch lesbar ist. Nach Ablauf dieses Zeitraumes ist die alte Hausnummer zu entfernen.

§ 6 Einziehung

(1) Bei Abbruch eines Gebäudes gilt die bestehende Hausnummer mit dem Abbruch des Gebäudes als eingezogen. Für Neubebauungen erfolgt entsprechend § 3 dieser Satzung die Vergabe einer neuen Hausnummer.

(2) Die Vergabe einer Hausnummer für ein Neubauvorhaben wird aufgehoben, wenn innerhalb von fünf Jahren nach der Vergabe mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wurde.

§ 7 Duldungspflicht

(1) Beschäftigte der Stadtverwaltung, die Aufgaben zum Vollzug dieser Satzung vornehmen, sind berechtigt, zu diesem Zweck Grundstücke zu betreten und zu befahren, um die nach

pflichtgemäßem Ermessen erforderlichen Arbeiten vorzunehmen. Die Absicht, Grundstücke zu betreten oder zu befahren, muss den Eigentümerinnen und/oder Eigentümern in angemessener Zeit vorher mitgeteilt werden.

(2) Eigentümerinnen und/oder Eigentümer haben die Anbringung von Hinweisschildern gem. § 5 Nr. 6 zu dulden.

§ 8 Ordnungswidrigkeit

Wer vorsätzlich oder fahrlässig den §§ 1 (Nr. 4), 4 oder 5 dieser Satzung oder einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 5 Abs. 3 KV M-V. Eine Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße in Höhe von bis zu 1000,00 EUR geahndet werden. Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 27. August 2017 (BGBl. I S. 3295), findet Anwendung.

§ 9 Schlussbestimmungen

(1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

(2) Am gleichen Tag tritt die Satzung über die Festsetzung, Gestaltung, Anbringung und Instandhaltung von Hausnummern (Hausnummernsatzung), Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock Nr. 9 vom 05. Mai 2004, außer Kraft.

Rostock,

Roland Methling
Oberbürgermeister

bisherige Fassung

Hausnummernsatzung der Hansestadt Rostock

(Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 9 vom 5. Mai 2004)

Auf der Grundlage des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 29), zuletzt geändert durch das Fünfte Gesetz zur Änderung der KV M-V vom 26. Februar 2004 (GVOBl. M-V S. 61), und des § 51 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Januar 1993 (GVOBl. M-V S. 42), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 9. August 2002 (GVOBl. M-V S. 531), wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft vom 31. März 2004 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Grundsatz

Jedes zur selbständigen Nutzung bestimmte Gebäude ist mit der festgesetzten Hausnummer zu versehen.

neue Fassung

Hausnummernsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Auf der Grundlage des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), des § 51 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) vom 13. Januar 1993 (GVOBl. M-V S. 42), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 229), und des § 13 des Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (SOG M-V) **in der Fassung der Bekanntmachung** vom 9. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 246), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2018 (GVOBl. M-V S. 114), wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft vom ... folgende Satzung erlassen:

§ 1 Grundsatz

(1) Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock vergibt Hausnummern, um eine rasche und zuverlässige Orientierung im gesamten Stadtgebiet zu gewährleisten.

(2) Für jedes zur selbständigen Nutzung bestimmte Gebäude wird grundsätzlich eine Hausnummer vergeben.

§ 2 Art und Weise der Nummerierung

- (1) Die Nummerierung auf jeder Straßenseite erfolgt fortlaufend und beginnt grundsätzlich an dem der Stadtmitte zugekehrten Straßenstück.
- (2) Umnummerierungen sind Nummerierungen im Sinne dieser Satzung.
- (3) Nummerierungen können unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit, zur Schaffung einer eindeutigen, durchgängigen Nummerierung durch Umbenennung bzw. Nummerierung geändert werden.
- (4) Hausnummern werden als Zahl und bei Bedarf mit alphabetischer Zusatzbezeichnung vergeben.
- (5) Die Zuordnung der Hausnummer zur Straße und ihre Einordnung in die Nummernfolge richten sich grundsätzlich nach der Lage des Haupteinganges des Gebäudes.

(3) Für Grundstücke, die nicht mit Gebäuden bebaut sind, können Hausnummern nur vergeben werden, wenn Gründe des öffentlichen Wohls oder dringende private Interessen dies erfordern.

(4) Die Verwendung nicht amtlich vergebener Hausnummern und sonstiger Bezeichnungen im privaten und geschäftlichen Verkehr ist untersagt.

§ 2 Art und Weise der Nummerierung

- (1) Hausnummern werden als Zahl und bei Bedarf mit alphabetischer Zusatzbezeichnung vergeben.
- (2) Die Nummerierung auf jeder Straßenseite erfolgt fortlaufend und beginnt grundsätzlich an dem der Stadtmitte zugekehrten Straßenstück.
- (3) Nummerierungen können zur Schaffung einer eindeutigen, durchgängigen Nummerierung durch Umbenennung bzw. Umnummerierung geändert werden.
- (4) Es besteht kein Anspruch auf Vergabe oder Beibehaltung einer bestimmten Hausnummer.
- (5) Grundstücke und Gebäude sind nach der Verkehrsfläche zu nummerieren, an welcher sich der Haupteingang befindet. Haupteingang ist grundsätzlich der Eingang, der üblicherweise mit einer Briefkasten- und Klingelanlage ausgestattet ist und von dem aus alle Nutzungseinheiten des Gebäudes erschlossen werden.
- (6) Sind Gebäude von mehreren Verkehrsflächen aus erreichbar,

§ 3 Antragstellung

Die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer und Inhaberinnen und Inhaber grundstücksgleicher Rechte haben vor Nutzungsbeginn eines Gebäudes im Sinne von § 1 die Hausnummernvergabe zu beantragen.

ORS 6_06.doc -6- S. 1/3 77. Ergänzung, 28. Juli 2004 6/6

so kann die Stadt die Nummerierung abweichend von Absatz 5 festlegen. Dabei sind insbesondere der Abstand des Gebäudes zur jeweiligen Verkehrsfläche sowie die Auffindbarkeit des betreffenden Gebäudes zu berücksichtigen.

(7) Gebäude an Stichstraßen oder Wohnwegen ohne eigene Bezeichnung werden der Straße zugeordnet, von der aus sie erschlossen sind.

(8) Bei Erschließung mehrerer Gebäude im Sinne dieser Satzung über einen Eingang werden entsprechend mehrere Hausnummern vergeben.

(9) Einfahrten zu Tiefgaragen erhalten dann eine eigene Hausnummer, wenn ihre Auffindbarkeit erschwert ist, insbesondere weil sie an einer anderen als der Straße liegen, zu der das zugehörige Anwesen nummeriert wurde.

§ 3 Verfahren

(1) Die Vergabe von Hausnummern erfolgt auf Antrag oder von Amts wegen.

(2) Die Eigentümerinnen und/oder Eigentümer eines Grundstückes haben vor Beginn der Nutzung oder einer geänderten Nutzung eines Gebäudes die Hausnummernvergabe zu beantragen.

(3) Anstelle der Eigentümerinnen und/oder Eigentümer treffen diese Verpflichtung sowie die weiteren Verpflichtungen aus dieser Satzung:

- die Erbbauberechtigten

§ 4 Gestaltung und Erkennbarkeit

(1) Für die Hausnummern sind Schilder mit schwarzen arabischen Ziffern und ggf. kleingeschriebenen Buchstaben auf hellem Untergrund oder mit weißen arabischen Ziffern auf dunklem Untergrund zu verwenden. Sie müssen folgende Mindestgrößen haben:

- bei einer einstelligen Zahl = 120/120 mm,
- bei einer zweistelligen Zahl = 150/120 mm,
- bei einer dreistelligen Zahl = 200/120 mm.

Für die Zahlen wird eine Mindesthöhe von 70 mm und für die Buchstaben eine Mindesthöhe von 50 mm vorgeschrieben.

(2) Anstelle der in Abs. 1 genannten Schilder können auch Hausnummernleuchten, reflektierende Schilder, Keramik- oder Metallziffern verwendet werden.

(3) Gestaltung und Anbringung müssen eine leichte vom Tageslicht unabhängige Erkennbarkeit der Hausnummer gewährleisten.

(4) Für Hausnummern, deren Erkennbarkeit durch die Lage des Gebäudes eingeschränkt ist, sind zusätzliche Hinweisschilder anzubringen.

- die Gebäudeeigentümerinnen und/oder Gebäudeeigentümer und
- Inhaberinnen und/oder Inhaber anderer grundstücksgleicher Rechte.

§ 4 Beschaffung, Anbringung und Unterhaltung der Hausnummernschilder

(1) Für das Beschaffen, das Anbringen und die Unterhaltung der Hausnummernschilder und ggf. Hinweisschilder sind die Eigentümerinnen und/oder Eigentümer verantwortlich. Die damit verbundenen Kosten tragen die Eigentümerinnen und/oder Eigentümer. Sie sind verpflichtet, das Schild mit der von der Stadt festgesetzten Hausnummer zu beschaffen und binnen vier Wochen nach Zugang der Entscheidung anzubringen. Hausnummernschilder sind zu in einem lesbaren Zustand zu erhalten.

(2) Eine Erstattung unmittelbarer oder mittelbarer Kosten und Aufwendungen aus Anlass der Vergabe von Hausnummern und aus Anlass von Umnummerierungen ist ausgeschlossen.

§ 5 Beschaffung, Anbringung und Unterhaltung der Hausnummernschilder

(1) Für das Beschaffen, das Anbringen und die Unterhaltung der Hausnummernschilder sind die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer verantwortlich. Die damit verbundenen Kosten tragen die Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer.

(2) Den Eigentümerinnen und Eigentümern stehen die Inhaber grundstücksgleicher Rechte (z. B. Erbbauberechtigte, Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer und Wohnungserbbauberechtigte) gleich.

§ 5 Gestaltung und Erkennbarkeit der Hausnummernschilder

(1) Gestaltung und Anbringung müssen eine leichte und vom Tageslicht unabhängige Erkennbarkeit der Hausnummer gewährleisten.

(2) Für die Hausnummern sind Schilder mit arabischen Ziffern und ggf. kleingeschriebenen Buchstaben zu verwenden. Die Farben müssen kontrastreich sein, z.B. Weiß auf schwarzem oder Schwarz auf weißem Untergrund. Die Schilder müssen folgende Mindestgrößen haben:

- bei einer einstelligen Zahl = 120/120 mm,
- bei einer zweistelligen Zahl = 150/120 mm,
- bei einer dreistelligen Zahl = 200/120 mm.

Für die Zahlen wird eine Mindesthöhe von 70 mm und für die Buchstaben eine Mindesthöhe von 50 mm vorgeschrieben.

(3) Als Schilder können auch Hausnummernleuchten, reflektierende Schilder, Keramik- oder Metallziffern verwendet werden.

(4) Die Hausnummernschilder sind neben oder über dem Eingang des Gebäudes so anzubringen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der Zuwegung aus jederzeit gut sichtbar sind. Sie sollen nicht höher als 2,50 m und nicht tiefer als 2,00 m angebracht werden. Befindet sich der Eingang weiter als 8 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, so ist das Hausnummernschild an der Grundstücksgrenze am Beginn des Weges zum Eingang anzubringen.

(5) Wenn der Eingang nicht an der Straßenseite des Gebäudes

§ 6 Duldungspflicht

Beschäftigte der Stadtverwaltung, die Aufgaben zum Vollzug dieser Satzung vornehmen, sind berechtigt, zu diesem Zweck Grundstücke zu betreten und zu befahren, um die nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlichen Arbeiten vorzunehmen. Die Absicht, Grundstücke zu betreten oder zu befahren, muss den Eigentümerinnen oder Eigentümern bzw. Inhaberinnen oder Inhabern grundstücksgleicher Rechte in angemessener Zeit vorher mitgeteilt werden.

2 ORS 6_06.doc -6- S. 2/3 77. Ergänzung, 28. Juli 2004 6/6

§ 7 Unterbindung von Verwechslungsgefahren, Ordnungswidrigkeit

(1) Die Hansestadt Rostock kann die Verwendung nicht amtlich erteilter Hausnummern und sonstiger Bezeichnungen im privaten und geschäftlichen Verkehr untersagen, wenn durch diese eine Verwechslungsgefahr insbesondere mit amtlich

liegt, so ist das Hausnummernschild an der zur Straße liegenden Gebäudeseite anzubringen.

(6) Für Hausnummern, deren Erkennbarkeit durch die Lage des Gebäudes eingeschränkt ist oder die hinter Hausdurchgängen liegen, sind geeignete Hinweisschilder anzubringen.

(7) Im Falle der Änderung einer Hausnummer kann zur besseren Orientierung die alte Nummer neben der neuen für die Dauer eines Jahres am Gebäude bzw. Grundstück belassen werden. Sie ist in rot so durchzustreichen, dass sie noch lesbar ist. Nach Ablauf dieses Zeitraumes ist die alte Hausnummer zu entfernen.

§ 6 Einziehung

(1) Bei Abbruch eines Gebäudes gilt die bestehende Hausnummer mit dem Abbruch des Gebäudes als eingezogen. Für Neubebauungen erfolgt entsprechend § 3 dieser Satzung die Vergabe einer neuen Hausnummer.

(2) Die Vergabe einer Hausnummer für ein Neubauvorhaben wird aufgehoben, wenn innerhalb von fünf Jahren nach der Vergabe mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wurde.

§ 7 Duldungspflicht

(1) Beschäftigte der Stadtverwaltung, die Aufgaben zum Vollzug dieser Satzung vornehmen, sind berechtigt, zu diesem Zweck Grundstücke zu betreten und zu befahren, um die nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlichen Arbeiten vorzunehmen. Die Absicht, Grundstücke zu betreten oder zu befahren, muss den

erteilten Hausnummern und Bezeichnungen entsteht und dadurch die eindeutige räumliche Zuordnung erschwert wird.

(2) Wer einer Untersagung nach Abs. 1 nicht Folge leistet, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 5 Abs. 3 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 5 Abs. 3 KV M-V in Verbindung mit § 17 Abs. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße von 5,00 EUR bis 1000,00 EUR geahndet werden. Im Falle des fahrlässigen Zuwiderhandelns beträgt die Geldbuße höchstens 500,00 EUR.

§ 8 Ausnahmeregelung

Auf Antrag der Eigentümerin oder des Eigentümers oder von Amts wegen kann die Oberbürgermeisterin oder der Oberbürgermeister Ausnahmen von den Bestimmungen dieser Satzung zulassen, wenn die Durchführung dieser Bestimmungen zu einer unbilligen Härte führt und der Zweck dieser Satzung auch auf andere Weise erreicht werden kann.

§ 9 In-Kraft-Treten

(1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

(2) Am gleichen Tag tritt die Satzung über die Festsetzung,

Eigentümerinnen und/oder Eigentümern in angemessener Zeit vorher mitgeteilt werden.

(2) Eigentümerinnen und/oder Eigentümer haben die Anbringung von Hinweisschildern gem. § 5 Nr. 6 zu dulden.

§ 8 Ordnungswidrigkeit

Wer vorsätzlich oder fahrlässig den §§ 1 (Nr. 4), 4 oder 5 dieser Satzung oder einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 5 Abs. 3 KV M-V. Eine Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße in Höhe von bis zu 1000,00 EUR geahndet werden. Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 27. August 2017 (BGBl. I S. 3295), findet Anwendung.

§ 9 Schlussbestimmungen

(1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

(2) Am gleichen Tag tritt die Satzung über die Festsetzung,

<p>Gestaltung, Anbringung und Instandhaltung von Hausnummern (Hausnummernsatzung), Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 2 vom 29. Januar 1993, außer Kraft.</p> <p>Rostock, 24. April 2004</p> <p>Der Oberbürgermeister Arno Pöker</p>	<p>Gestaltung, Anbringung und Instandhaltung von Hausnummern (Hausnummernsatzung), Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock Nr. 9 vom 05. Mai 2004, außer Kraft.</p> <p>Rostock,</p> <p>Roland Methling Oberbürgermeister</p>
---	--

Beschlussvorlage	Datum:	10.09.2018
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	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:	
Beteiligte Ämter: Zentrale Steuerung Finanzverwaltungsamt Ortsamt Ost Brandschutz- und Rettungsamt Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Amt für Verkehrsanlagen Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Eigenbetrieb KOE		
Beschluss über die Aufstellung, den Entwurf und die Auslegung der 15. Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinbedarfsfläche für eine Feuer- und Rettungswache		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
26.09.2018	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
04.10.2018	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
09.10.2018	Ortsbeirat Dierkow-Neu (16)	Vorberatung
09.10.2018	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
17.10.2018	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Ein Teil der im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock als naturnahe Grünfläche GFL 13.4 und als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll geändert werden. Sie soll künftig als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ausgewiesen werden. Die Änderungsfläche für den Gemeinbedarf ist ca. 2,4 ha groß.

2. Der Entwurf der 15. Änderung und die Begründung dazu (Anlage 1) werden nach Prüfung und entsprechender Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf (Anlage 2) in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 3 Nr. 7 KV M-V

bereits gefasste Beschlüsse:

--

Sachverhalt:

In ihrer Sitzung am 09.11.2016 hat die Bürgerschaft die Umsetzung von Handlungsempfehlungen zur Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplanes vom 06.09.2016 beschlossen.

Als dringende Maßnahme aus den Handlungsempfehlungen wurde auch die Realisierung des Neubaus der neuen Feuer- und Rettungswache 3 im Bereich Toitenwinkel, Dierkower Allee beschlossen. Als geeignetes Grundstück wurde durch die beteiligten Ämter in verschiedenen Runden ein Grundstück im Kreuzungsbereich Dierkower Allee/ Hinrichsdorfer Str. gefunden.

Für den Neubau der Feuer- und Rettungswache 3 am Standort Dierkower Allee ist zeitnah Baurecht zu schaffen, um der kommunalen Aufgabe der Daseinsvorsorge im Rostocker Nordosten zu entsprechen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock stellt die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen als naturnahe Grünfläche und als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Der Bebauungsplan ist damit derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aus diesem Grund soll der Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.2009 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 13.GB.198 „Feuer- und Rettungswache 3“ entsprechend geändert werden.

Der Geltungsbereich der 15. Änderung umfasst ca. 3,7 ha. Davon werden ca. 2,4 ha zur Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ geändert und auf ca. 1,3 ha bleiben die naturnahe Grünfläche und die Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erhalten.

Aufgrund der Größe und dem Inhalt der Änderung sind die Grundzüge der Planung des Flächennutzungsplans nicht berührt und es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Um mögliche Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter bewerten zu können, wurden mit Schreiben vom 04.05.2018 die Behörden und weiteren Träger öffentlicher Belange gebeten zu prüfen, ob ihre Belange berührt sind und insbesondere, ob es aus Ihrer Sicht noch Ergänzungen für den Umfang und Detaillierungsgrad des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung gibt.

Die im Zuge der Parallelaufstellung des Bebauungsplans Nr. 13.GB.198 ermittelten Umweltauswirkungen haben gezeigt, dass mögliche Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter ausgeschlossen werden können. Somit sind die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben. Ein eigener Umweltbericht wird nicht erstellt. Da es sich um ein Parallelverfahren handelt, können aber entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB die Ergebnisse der Umweltprüfung des Bebauungsplans gleichzeitig für den Flächennutzungsplan genutzt werden. Relevante Belange dieses Umweltberichts werden in die Begründung des Flächennutzungsplans übernommen.

Die Anregungen und Hinweise aus den eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung und deren Behandlung sind in Anlage 2 dargestellt.

Die Anregungen und Hinweise wurden entsprechend in die Begründung eingearbeitet. Zur Verdeutlichung des Planungskonzeptes gemäß Programmsatz G 6.4 (8) des Regionalen

Raumentwicklungsprogramms Region Rostock, das entsprechende Trassen und Übergangsstellen zur Sicherung der Entwicklungsoption eines systemübergreifenden Stadtbahnnetzes freigehalten werden sollen, wird die bestehende Straßenbahntrasse in den Plan übernommen. Das entspricht auch einer Anregung der RSAG.

Der vorliegende Entwurf der 15. Änderung und die Begründung dazu werden zur Auslegung bestimmt.

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:

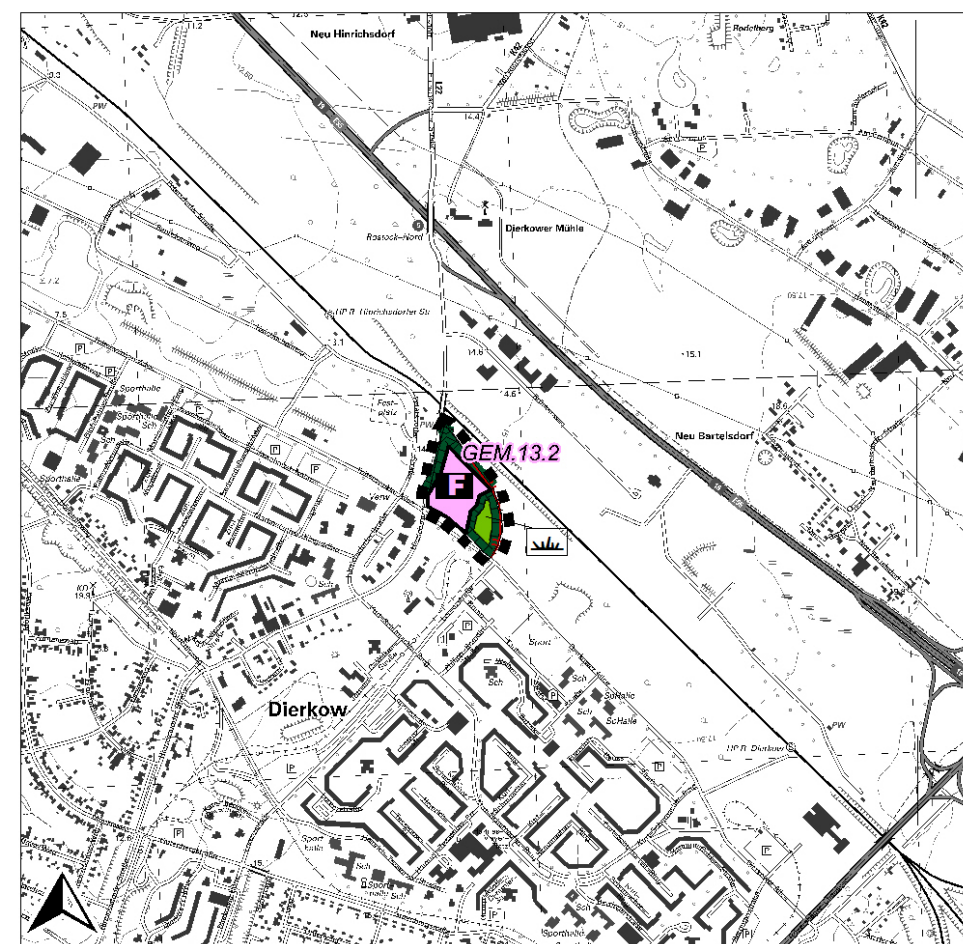
Kein Bezug zum Haushaltssicherungskonzept.

Roland Methling

Anlage/n:

1. Entwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplans
2. Entwurf der Begründung
3. Behandlung der eingegangenen Hinweise und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf

15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS



Maßstab 1:20.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 21.Nov.2017 (BGBl. I S.3786), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S.58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057) geändert worden ist; erlassen auf der Grundlage des § 9a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Nov.2017 (BGBl. I S.3634)

- Fläche für den Gemeinbedarf
- F Zweckbestimmung: Feuerwehr
- Straßenbahn
- Grünfläche
- Zweckbestimmung: naturnah
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Geltungsbereich der 15. Änderung

© LVerMA M-V
Nr. D/01/2001

Die Darstellung erfolgt auf der Grundlage der topographischen Karte DTK 10 mit Erlaubnis des Landesvermessungsamtes M-V

ANLASS UND INHALT

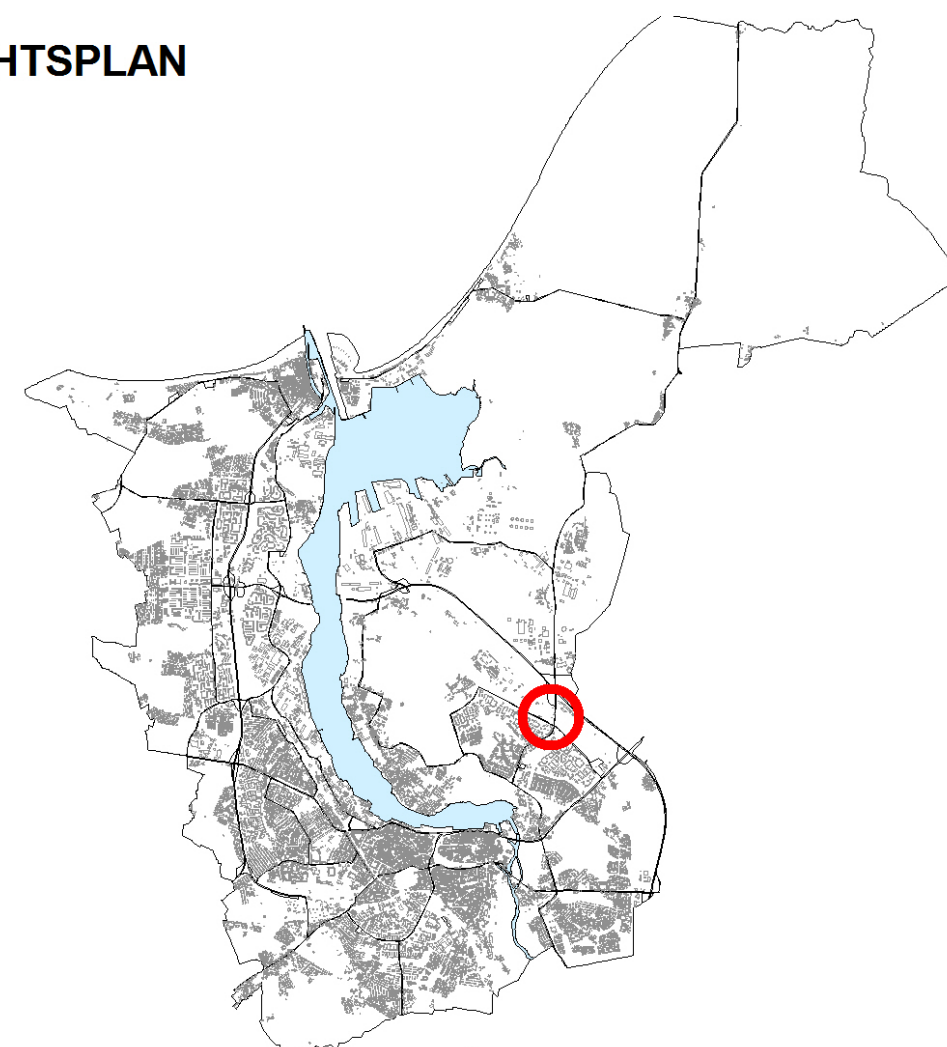
Im Bereich der Dierkower Allee soll eine Feuer- und Rettungswache errichtet werden. Der Neubau der Feuer- und Rettungswache 3 wird erforderlich, um den Brandschutz in den Stadtteilen Dierkow und Toitenwinkel und den Rettungsdienst auch künftig im notwendigen Maß gewährleisten zu können.

Die dafür benötigte Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnah" und als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird damit nicht entsprochen. Für die Feuer- und Rettungswache ist eine Fläche von ca. 1,85 ha erforderlich. Um diese Fläche werden die Grünfläche und die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verkleinert. Die Änderung umfasst den gesamten Bereich innerhalb des Straßenbahngleises und ist insgesamt ca. 3,7 ha groß.

VERFAHREN

Aufgrund der Größe und dem Inhalt der Änderung wird davon ausgegangen, dass die Grundzüge der Planung des Flächennutzungsplans nicht berührt werden. Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die im Zuge der Parallelaufstellung des Bebauungsplans Nr. 13.GB.198 „Feuer- und Rettungswache 3“, ermittelten Umweltauswirkungen haben gezeigt, dass flächennutzungsplanrelevante mögliche Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter ausgeschlossen werden können. Somit sind die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gegeben. Die 15. Änderung wird gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Ein eigener Umweltbericht wird nicht erstellt.

ÜBERSICHTSPLAN



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
LAND MECKLENBURG-VORPOMMERN

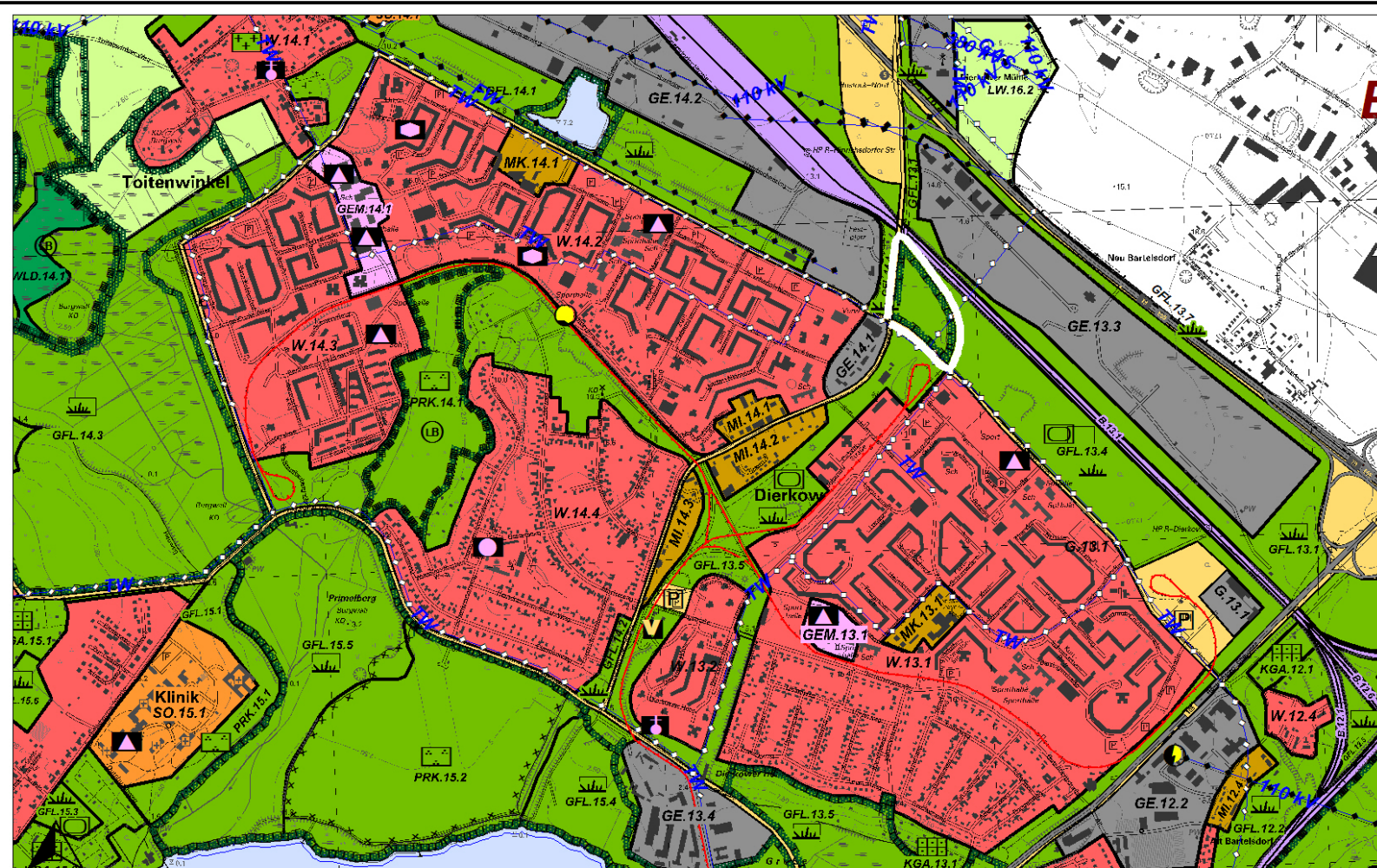
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 15. ÄNDERUNG

Ausweisung einer Feuer- und Rettungswache
- ENTWURF -

Rostock, 17.10.2018

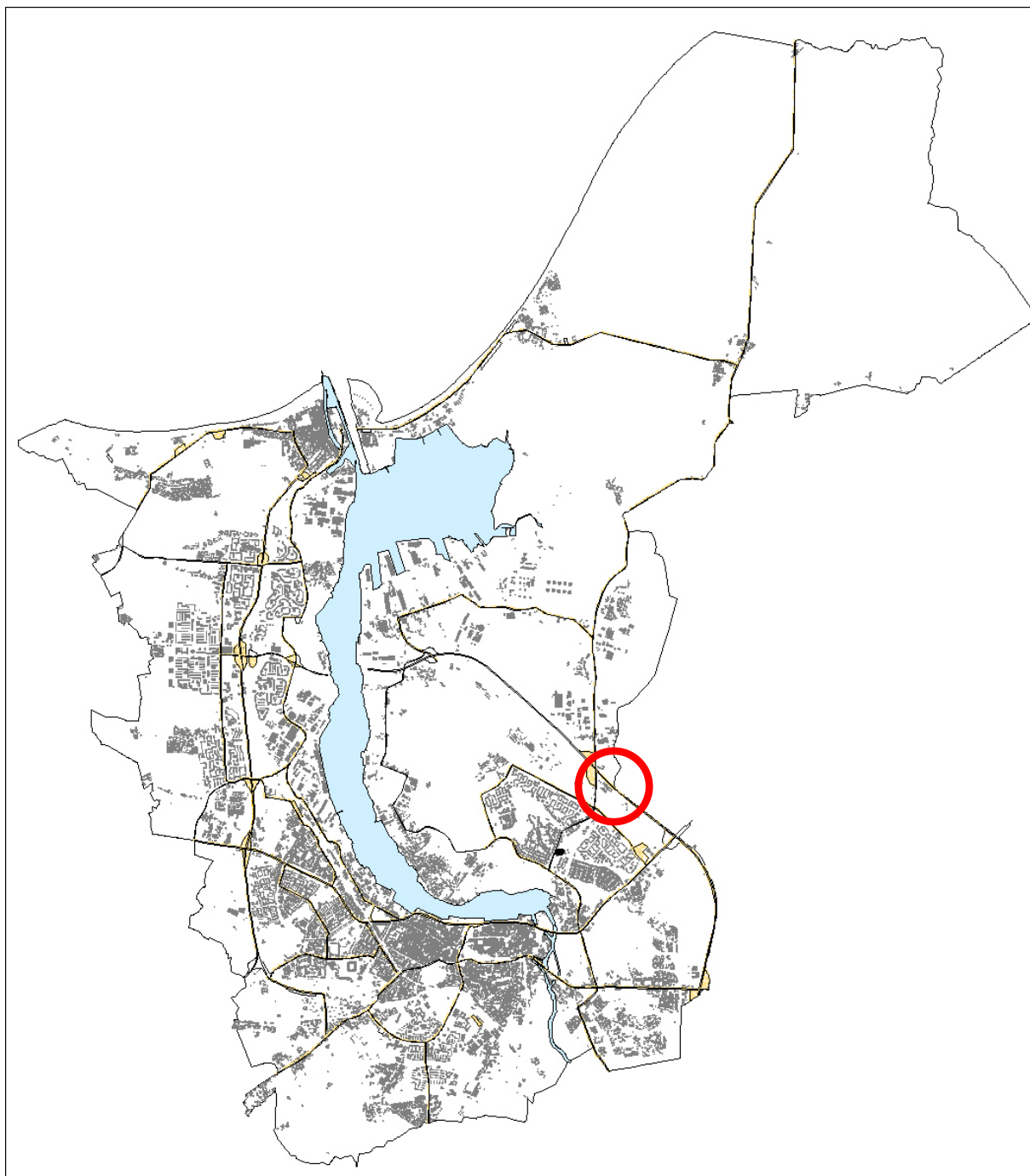
Siegel

Methling
Oberbürgermeister



Informelle Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.12.2009

Maßstab 1:20.000



**HANSESTADT ROSTOCK
LAND MECKLENBURG – VORPOMMERN**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
15. ÄNDERUNG**

AUSWEISUNG EINER FEUER- UND RETTUNGSWACHE

**BEGRÜNDUNG
- ENTWURF -**

Rostock, 17.10.2018

Der Oberbürgermeister

Inhalt

1.	Anlass und Ziel des Änderungsverfahrens	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich und Inhalt der Änderung	3
3.	Grundlagen der Planung	4
3.1	Verfahren	4
3.2	zu beachtende Grundlagen	5
3.3	Erschließung/ Ver- und Entsorgung, Nutzungseinschränkungen	
4.	Formale Auswirkungen der Änderung	
4.1	Formale Änderungen im Plan	
4.2	Formale Änderungen in der Begründung	
5.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	
5.1	Umweltbericht	7
5.1.1	Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der	
5.1.7	Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahme	
5.1.8	Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren möglicher Ausgleich	
5.1.9	Variantenprüfung	
5.1.10	Monitoring	
5.1.11	Hinweise, Grundlagen und Methodik	
5.1.12	Zusammenfassung des Umweltberichts	
6.	Ablauf des Änderungsverfahrens	43

1. ANLASS UND ZIEL DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

In ihrer Sitzung am 09.11.2016 hat die Bürgerschaft die Umsetzung von Handlungsempfehlungen zur Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplanes vom 06.09.2016 beschlossen.

Als dringende Maßnahme aus den Handlungsempfehlungen wurde u.a. die Realisierung des Neubaus und der Inbetriebnahme der neuen Feuer- und Rettungswache 3 im Bereich Toitenwinkel, Dierkower Allee / Auffahrt zur A 19 beschlossen. Der Neubau der Feuer- und Rettungswache 3 wird erforderlich, um den Brandschutz in den Stadtteilen Dierkow und Toitenwinkel und den Rettungsdienst auch künftig im notwendigen Maß gewährleisten zu können. Der Neubau soll der Berufsfeuerwehr, dem Rettungsdienst und der Freiwilligen Feuerwehr dienen.

Als geeignetes Grundstück wurde durch die beteiligten Ämter in verschiedenen Runden ein Grundstück im Kreuzungsbereich Dierkower Allee/ Hinrichsdorfer Str. gefunden. Verkehrstechnische Begutachtungen sind abgeschlossen, umwelt- und emissionsrechtliche Gutachten laufen bzw. sind beauftragt. Eine Machbarkeitsstudie ist auf Basis einer Aufgabenstellung des Brandschutz- und Rettungsamtes erstellt worden. Die grundsätzliche Realisierbarkeit auf dem Grundstück wurde bestätigt.

Für den Neubau der Feuer- und Rettungswache 3 am Standort Dierkower Allee ist zeitnah Baurecht zu schaffen, um der kommunalen Aufgabe der Daseinsvorsorge im Rostocker Nordosten zu entsprechen.

Die betroffenen Flächen sind derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Neubaus der Feuerwache zu schaffen und den Standort dauerhaft zu sichern, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen als naturnahe Grünfläche und als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird damit nicht entsprochen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich.

Aus diesen Gründen soll der Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.2009 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 13.GB.198 „Feuer- und Rettungswache 3“ entsprechend geändert werden.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND INHALT DER ÄNDERUNG

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Dierkow und ist derzeit vollständig unbebaut.

Die 15. Änderung umfasst eine Teilfläche der Grünfläche GFL 13.4 im Kreuzungsbereich Dierkower Allee/ Hinrichsdorfer Straße. Die Gesamtgröße der Grünfläche GFL 13.4 mit den Zweckbestimmungen „naturnah“ und „Sportplatz“ im gültigen Flächennutzungsplan beträgt ca. 26,5 ha.

Die Änderungsfläche umfasst die gesamte als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesene Fläche bis zum vorhandenen Straßenbahngleis und ist ca. 3,7 ha groß.

Davon werden ca. 1,85 ha zur Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ geändert und auf 1,85 ha bleibt die Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erhalten und wird weiter so dargestellt.

Das Plangebiet ist durch die nördlich liegenden Bahnanlagen, die angrenzenden Straßen und die in der Nähe befindlichen Gewerbegebiete geprägt. Es wird nach Ostendurch ein vorhandenes, derzeit aber nicht genutztes Gleis begrenzt. Östlich dieses Gleises liegen naturnahe Grünflächen und in einigem Abstand Sportanlagen. Direkt südlich an die Dierkower Allee schließen sich ebenfalls Grünflächen, eine Tankstelle und eine Straßenbahnwendeschleife an. Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans grenzt die für eine Gemeinbedarfsnutzung vorgesehene Fläche westlich und südlich an die Straßenverkehrsflächen der Hinrichsdorfer Straße und der Dierkower Allee. Im Norden und Westen wird sie weiterhin durch die Grünfläche GFL 13.4 begrenzt.



Darstellungen
des Flächennutzungsplans 2009
mit dem Geltungsbereich der 15. Änderung

3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

3.1. VERFAHREN

Als öffentlicher Träger plant die Hansestadt Rostock in entsprechenden Fachplanungen den zu erwartenden Bedarf vieler Gemeinbedarfseinrichtungen. Aus diesen Fachplanungen heraus erfolgt eine langfristige Maßnahmeplanung, die im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen ist. In der Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplanes vom 06.09.2016 wurde als dringende Maßnahme aus den Handlungsempfehlungen u.a. die Realisierung der neuen Feuer- und Rettungswache 3 im Bereich Toitenwinkel, Dierkower Allee / Auffahrt zur A 19 beschlossen. Diese Umsetzung der Fachplanung in den Flächennutzungsplan soll mit der 15. Änderung erfolgen.

Die Ausweisung Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ für den Bau der Feuer- und Rettungswache 3 muss an einer verkehrsmäßig günstigen und taktisch ermittelten Stelle liegen, um die beschlossenen Qualitätskriterien für kritische Wohnungsbrände erfüllen zu können.

Die dafür benötigte Fläche ist bisher im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnah“ und als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Diese Flächen sind unbebaut und sind derzeit Grünflächen und Waldflächen mit Kleingewässern. Die Gewässer haben den Status eines geschützten Biotops nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V.

Es werden aber nur ca. 1,85 ha der insgesamt ca. 26,5 ha großen Grünfläche GFL.13.4 in Anspruch genommen, so dass diese Grünfläche weiter ihre Funktion im vernetzten System der Landschafts- und Grünbezüge im Übergang in die umgebende Landschaft erfüllen kann. Von den 3,7 ha ausgewiesenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bleiben 1,85 ha erhalten. Da sich hier alle geschützten Biotop befinden, bleibt der Schutz sensibler Bereiche von Natur und Landschaft überwiegend gewahrt.

Aufgrund Inhalt und Größe der Änderung werden die Grundzüge der Planung des Flächennutzungsplans nicht berührt. Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die im Zuge der Parallelaufstellung des Bebauungsplans Nr. 13.GB.198 „Feuer- und Rettungswache 3“, ermittelten Umweltauswirkungen haben gezeigt, dass flächennutzungsplanrelevante mögliche Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter ausgeschlossen werden können. Somit sind die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben. Ein eigener Umweltbericht wird nicht erstellt. Da es sich aber um ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB handelt, können entsprechend den Vorschriften in § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB die Ergebnisse der Umweltprüfung für den Bebauungsplan gleichzeitig für den Flächennutzungsplan genutzt werden. Relevante Belange dieses Umweltberichts werden in die Begründung des Flächennutzungsplans übernommen.

3.2 ZU BEACHTENDE GRUNDLAGEN

Ziele der Raumordnung

Maßgebend sind das Landesraumentwicklungsprogramm M-V mit Rechtsverordnung vom 27.05.2016 (LEP-LVO M-V) sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) der Region Rostock vom 22.08.2011.

Die Hansestadt Rostock ist nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Oberzentrum. Oberzentren versorgen die Bevölkerung ihres Oberbereichs mit Leistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs.

Gemäß Programmsatz G 6.4 (8) des RREP gilt, dass entsprechende Trassen und Übergangsstellen zur Sicherung der Entwicklungsoption eines systemübergreifenden Stadtbahnnetzes freigehalten werden sollen. Zur Verdeutlichung des Planungskonzeptes wird die vorhandene Straßenbahntrasse in den Plan übernommen.

Ziele der Raumordnung stehen der 15. Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegen.

Landschaftsplan

Die Änderungsfläche ist in der Zielkonzeption des Landschaftsplanes der Hansestadt Rostock, 1. Aktualisierung 2014, als Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Die vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope sind gekennzeichnet.

Die Zielkonzeption des LP stellt entlang der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze eine wichtige Wegeverbindung (Bestand) parallel zur Dierkower Allee und Hinrichsdorfer Str. da. Diese Ziele werden durch die 15. Änderung nicht berührt.

Waldgesetz

Im Verfahren des Bebauungsplans wird berücksichtigt, dass es durch den Bau der Feuer- und Rettungswache und durch die Freihaltetrassen für die Bestandsleitungen von Schmutzwasser und Trinkwasser zu bau- und anlagenbedingten Verlusten von Wald- und Waldrandstrukturen kommen wird.

Ein Antrag auf Waldumwandlung wird von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock an das Forstamt Billenhagen im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans gestellt, da hier die genauen Flächen ermittelt werden können.

In welcher Art die Ablösung erfolgen soll (Ökokonto oder Ersatzaufforstung) muss die in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde vorbereitet und umgesetzt werden.

Beachtliche Verfahren sind für den Geltungsbereich der Änderung nicht bekannt.

3.3 ERSCHLIESSUNG/ VER-UND ENTSORGUNG, NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist über die Hinrichsdorfer Straße und die Dierkower Allee ausreichend erschlossen. Die Hauptein- und -ausfahrt soll von der Dierkower Allee aus erfolgen.

In unmittelbarer Umgebung ist auch ein ausreichendes Angebot des Öffentlichen Personennahverkehrs gegeben.

Ver- und Entsorgung

Die zur Sicherung der technischen Infrastruktur erforderlichen Medien sind in den angrenzenden Straßen vorhanden. Über das Plangebiet verlaufen eine Trinkwasserleitung DN 1.000 und eine Schmutzwasserleitung DN 600, die bereits im

Immissionsschutz

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm ausgehend von der Schienentrasse der Deutschen Bahn, der Bundesautobahn A19 sowie der Hinrichsdorfer Straße und der Dierkower Allee beeinflusst. Weiterhin verlaufen Gleisanlagen der Straßenbahn im Einwirkungsbereich des Plangebiets.

Für die Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkung auf das Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65/ 55 dB(A) tags/ nachts herangezogen. Im Tageszeitbereich werden die Orientierungswerte flächendeckend eingehalten. Im Nachtzeitbereich wird der Orientierungswert von 55 dB(A) für Gewerbegebiete überwiegend überschritten. Zudem wird nachts an der Nordfassade die absolute Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) überschritten.

Daher müssen schutzbedürftige Räume (vorrangig Schlaf- und Ruheräume), zum Schutz vor Verkehrslärm, auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten eingeordnet werden, z.B. durch geeignete Gebäudearchitektur und Grundrissgestaltung.

4. FORMALE AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG

4.1. Formale Änderungen im Plan

Im Plan werden folgende Flächenänderungen vorgenommen:

NUTZUNG	ALT	NEU	BILANZ
naturnahe Grünfläche GFL.13.4, Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3,70 ha	1,85 ha	-1,85 ha
Gemeinbedarfsfläche GEM.13.2	-	1,85 ha	+ 1,85 ha

Zur Verdeutlichung, das die Entwicklungsoption eines systemübergreifenden Stadtbahnnetzes gesichert werden soll, wird die bestehende Straßenbahntrasse in den Plan übernommen.

Weitere Änderungen bzw. Berichtigungen im Plan sind nicht erforderlich.

4.2 Formale Änderungen im Erläuterungsbericht

Im Erläuterungsbericht des rechtsgültigen Flächennutzungsplans wird unter Punkt 12.2.2 wird in Tabelle 46 entsprechend die Zeile 7 geändert:

A. Punkt 12. Flächen für den Gemeinbedarf

12.2.2 Feuerwehr

Tabelle 46 | **Einrichtungen der Feuerwehr in der Hansestadt Rostock**

Stadtteil	Einrichtung	Anzahl
16	Feuer- und Rettungswache III (Seehafen), Rettungswache 14 (Dierkow) und Feuer- und Rettungswache III (neu) (Dierkow / Toitenwinkel)	3

B. Beiplan 9 – Gemeinbedarf – Öffentliche Einrichtungen, Feuerwehr

Der Beiplan wird um das entsprechende Symbol ergänzt.

5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind zu beachten.

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock geht davon aus, dass mit der vorliegenden Planung insbesondere

- den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Bevölkerung,
- dem Umweltschutz, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege und
- der Umsetzung städtischer Entwicklungskonzepte

also der Berücksichtigung der Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB entsprochen wird.

Für die Bevölkerung wird unter Nutzung und Neugestaltung einer Fläche unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes der erforderliche Neubau der Feuer- und Rettungswache zur Gewährleistung des Brandschutzes und Rettungsdienstes vorbereitet.

5.1 UMWELTBERICHT

Wie unter Punkt 3.1 festgestellt, erfordern die vorgenommenen Änderungen im Rahmen des Flächennutzungsplanes keinen Umweltbericht.

Da es sich hier aber um ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB handelt, können entsprechend den Vorschriften in § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB die Ergebnisse der Umweltprüfung für den Bebauungsplan gleichzeitig für den Flächennutzungsplan genutzt werden. Die Belange des Umweltschutzes werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt.

Grundsätzlich sind aufgrund des höheren Detaillierungsgrades der Ermittlung von Umweltauswirkungen im Bebauungsplanverfahren auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keine zusätzlichen oder anderen Umweltwirkungen darstellbar. Aufgrund der geringen Detailschärfe der Flächennutzungsplanung können auch die Umweltauswirkungen der Planung nur in groben Zügen qualitativ dargestellt werden.

Nachfolgend werden die wichtigsten Aussagen entsprechend dem Planungsstand für die Schutzgüter zusammenfassend und auf die Maßstabsebene der Flächennutzungsplanung angepasst dargelegt.

Es werden aber auch Inhalte des Umweltberichts des Bebauungsplans wiedergegeben, obwohl bereits Informationen enthalten sind, die auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplans gar nicht dargelegt werden könnten und die Wirksamkeit des Flächennutzungsplans auch nicht berühren. So ist aber die Verständlichkeit gewahrt und die Umsetzbarkeit des Planungsziels der 15. Änderung des Flächennutzungsplans wird noch besser untersetzt.

5.1.1 Einleitung des Umweltberichtes

Mit der Bebauungsplanung wird im Wesentlichen der Neubau einer Feuer- und Rettungswache ermöglicht. Damit kann der Brandschutz in den Stadtteilen Dierkow und Toitenwinkel gewährleistet werden.

5.1.2 Charakteristik des Standortes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Stadtteil Dierkow und wird im Westen durch die Hinrichsdorfer Straße, im Süden durch die Dierkower Allee, im Osten durch ein derzeit ungenutztes

Bahngleis sowie im Norden durch die Anlagen der Deutschen Bahn begrenzt. Das Plangebiet selbst ist unbebaut und stellt sich derzeit als Grünfläche und Waldfläche mit Kleingewässern dar. Die Gewässer sind gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Biotope. Über die Hinrichsdorfer Straße und die Dierkower Allee ist das Bebauungsplangebiet ausreichend erschlossen. Auch der bestehende Anschluss an den ÖPNV ist ausreichend.

Im Zuge des Umweltberichtes ist unter anderem zu beschreiben, wie den Auswirkungen des Betriebes der Feuerwache auf die umgebenden Nutzungen sowie den Einwirkungen durch Lärm von den angrenzenden Verkehrstrassen begegnet werden kann, welcher naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf besteht, die Art der erforderlichen naturschutzfachlichen Schutz- und Pflegemaßnahmen, mögliche Auswirkungen auf den Artenschutz sowie der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser im Falle von Starkregenereignissen.

5.1.3 Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen

Im überwiegenden Teil des Plangebiets wird ein Baugebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuer- und Rettungswache“ festgesetzt. Geplant ist ein Neubau für die Berufsfeuerwehr, den Rettungsdienst sowie die Freiwillige Feuerwehr mit jeweils dazugehörigen Alarm-, Ruhe- und Sozialbereichen sowie Bereiche für die theoretische Ausbildung. Zulässig ist hier auch eine Wohneinheit für einen Auszubildenden oder Referendar.

5.1.4 Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 3,6 ha. Die genaue Flächenbilanz ist dem der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen. Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans ist geringfügig um die bestehende Straßenbahntrasse erweitert und beträgt ca. 3,7 ha.

5.1.5 Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock

Maßgebend sind das Landesraumentwicklungsprogramm M-V mit Rechtsverordnung vom 27.05.2016 (LEP-LVO M-V) sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) der Region Rostock vom 22.08.2011. Spezielle Ziele des Natur- und Umweltschutzes sind für das Bebauungsplangebiet nicht formuliert.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP) der Planungsregion Mittleres Mecklenburg-Rostock (2007): Im GLRP werden keine Aussagen zum Plangebiet getroffen.

Landschaftsplan der Hansestadt Rostock, Erste Aktualisierung 2013: Im Landschaftsplan der Hansestadt Rostock (Beschluss der Bürgerschaft von 2014) wird das Bebauungsplangebiet als Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnet. Die vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope sind entsprechend verzeichnet.

Lärmaktions- und Luftreinhalteplanung:

Der Luftreinhalteplan der Hansestadt Rostock trifft für das Plangebiet keine relevanten Aussagen.

Der Entwurf des Lärmaktionsplans der 3. Stufe (August 2018) für den Ballungsraum Hansestadt Rostock trifft für das Plangebiet keine Aussagen hinsichtlich Straßen- oder Schienenverkehrslärm.

Schutzgebiete/ Schutzerfordernisse:

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb internationaler oder nationaler Schutzgebiete. Im Geltungsbereich sind gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope vorhanden. Erhebliche Auswirkungen auf diese Biotope sind damit nicht ausgeschlossen.

5.1.6 Abgrenzung des Untersuchungsraumes sowie des Untersuchungsumfangs

Für die betroffenen Schutzgüter nach § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB wird die Geltungsbereichsfläche des Bebauungsplans als Untersuchungsraum herangezogen. Die Untersuchungszeit richtet sich nach den erforderlichen Fachgutachten, Untersuchungsgegenstand und -umfang resultieren aus dem abgestimmten Untersuchungsrahmen.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung und Gesundheit

- schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung von Lärmauswirkung auf die geplanten Nutzungen und von diesen ausgehend sowie Empfehlungen für Festsetzungen
- Beeinflussung der Lufthygiene innerhalb und angrenzend des Bebauungsplangebietes (s. Schutzgut Luft)
- Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

- flächendeckende Realnutzung- und Biotoptypenkartierung, M 1:1000 (2017)
- Erfassung geschützter und gefährdeter Pflanzen und Tiere:
 - Kartierung Brutvögel: 4 Begehungen (03/2017 bis 06/2017)
 - Kartierung Reptilien: 5 Begehungen (04/2017 bis 07/2017)
 - Kartierung Fledermäuse: 9 Begehungen (02/2017 bis 08/2017)
 - Kartierung Amphibien: mehrere Begehungen (03/2017 bis 06/2017)
- Artenschutzfachbeitrag (18.01.2018)
- Waldumwandlung

Schutzgut Fläche

- Maß der Flächeninanspruchnahme, Versiegelungsgrad

Schutzgut Boden

- Art und Ausmaß bestehender Bodenbelastungen sowie Abschätzung von Handlungsbedarf im Hinblick auf die geplante Nutzung
- Beurteilung betroffener Bodentypen und ihrer natürlichen Bodenfunktionen, Vorbelastung, Empfindlichkeit und Schutzgrad der Böden

Schutzgut Wasser

- Einfluss auf Gewässer
- Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser
- Aussagen zu Grundwasserdargebot und -belastung

Schutzgut Klima

- Aussagen zum Lokalklima, Starkwind
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Anpassung an den Klimawandel: Einsatzmöglichkeit erneuerbarer Energien, Wärmedämmung, Kühlung/Beschattung; Energiestandards, Sturmflutschutz, Starkwind, schadlose Ableitung von Starkniederschlägen

Schutzgut Luft

- Beeinflussung der Lufthygiene innerhalb und angrenzend des Bebauungsplangebietes

Schutzgut Landschaft

- Erfassung der sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsform der Landschaft / wesensbestimmende Merkmale der Landschaft
- Gestaltungserfordernisse: Grünflächen, Anpflanzung und Erhaltung von Grünbeständen

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Vorkommen archäologischer Funde oder von Denkmälern

Schutzgut Wechselwirkungen

- Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

5.1.7 Schutzgutbezogene Beschreibungen und Bewertungen der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen

5.1.71 Schutzgut Mensch / Bevölkerung und Gesundheit

(Quelle: Schalltechnische Untersuchung, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, 12.07.2018)

Lärm

Beschreibung der Situation

Schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebiets befinden sich im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuer- und Rettungswache“. Hier sind insbesondere die Büroräume, Ruheräume sowie die zulässige Wohneinheit für einen Auszubildenden oder Referendar als schutzwürdig einzuschätzen.

Weitere bestehende schutzwürdige Nutzungen befinden sich außerhalb des Plangebiets (Wohnhäuser J.-Nehru-Str. 31 und 32).

Zur Bewertung der Immissionsituation werden die folgenden Immissionsorte herangezogen und schalltechnisch beurteilt.

Tabelle 1: Immissionsorte und angewandte Orientierungswerte der DIN 18005

Immissionsorte innerhalb des Plangebietes		Schalltechnische Orientierungswerte in dB(A)	
		Tag (6 – 22 Uhr)	Nacht (22 – 6 Uhr)*
IO 1 – IO 9	Gemeinbedarfsfläche	65	50 / 55
Immissionsorte außerhalb des Plangebietes			
J.-Nehru-Str. 31	Wohnhaus, mehrgeschossig	55	40 / 45
J.-Nehru-Str. 32	Wohnhaus, mehrgeschossig	55	40 / 45

Auf die schutzbedürftigen Nutzungen wirken unterschiedliche Lärmquellen ein:

Verkehrslärm:

- von der Hinrichsdorfer Straße, Dierkower Allee, Bundesautobahn A 19
- von den nördlich zum Plangebiet liegenden Gleisanlagen der DB AG
- von den Straßenbahngleisanlagen westlich der Lorenzstraße

Gewerbelärm:

- Anlagenlärm der Feuer- und Rettungswache; maßgebliche Schallquellen:
 - Parkplätze, Fahrwege
 - Fahrbewegungen beim Aus- und Einrücken (Einsatzfahrten)
 - Fahrzeughallen
 - interne Fahrbewegungen (z.B. Übungen, Reinigung)
 - Rangiervorgänge / Abstellen der Einsatzfahrzeuge
 - Waschhalle
 - Ausbildungs- und Übungsbetrieb
 - technische Gebäudeausrüstung (Lüftungsanlagen, Lautsprecher)

Als Bewertungsgrundlage werden die Orientierungswerte (ORW) der DIN 18005, Teil 1 Beiblatt 1 herangezogen; ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelästigungen sicher zu stellen. Entsprechend den im Plangebiet vorgesehenen bzw. in dessen Nachbarschaft vorhandenen Flächennutzungen gelten die folgenden schalltechnischen ORW.

Tabelle 2: Relevante schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005

Gebietsnutzungsart	Orientierungswerte in dB(A)	
	Tag (6 - 22 Uhr)	Nacht (22 - 6 Uhr) *
Allgemeine Wohngebiete WA	55	45 / 40
Gemeinbedarf**	65	55 / 50

* Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Der höhere Nachtwert ist für Verkehrsgereusche auf öffentlichen Verkehrsflächen anzuwenden.

** Für die Gemeinbedarfsfläche wird, soweit sie schutzbedürftig sind, die ORW je nach Nutzungsart festgelegt. Diese Festlegung erfolgte in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz der Hansestadt Rostock. Ihr wurde der ORW eines Gewerbegebietes zugeordnet.

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken maßgeblich die Verkehrsgereusche von der Hinrichsdorfer Straße und Dierkower Allee und von den Bahngleisen sowie der A 19 nördlich des Plangebietes ein. Im Tageszeitraum ergeben sich flächendeckend Beurteilungspegel von weniger als 65 dB(A). Damit wird der ORW für die Gemeinbedarfsfläche eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der ORW von 55 dB(A) überwiegend überschritten. An der nördlichen Baugrenze entstehen Beurteilungspegel von mehr als 60 dB(A), d.h. der ORW wird um mehr als 5 dB(A) nachts überschritten. Zudem wird hier die absolute Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) überschritten. An der südlichen Baugrenze ergeben sich im Nachtzeitraum geringere Beurteilungspegel von 50 bis 55 dB(A) – hier werden die ORW eingehalten. Lediglich im Nachtzeitraum besteht in einem Teilbereich des Plangebietes eine hohe verkehrsbedingte Lärmvorbelastung. Insgesamt ist die Lärmvorbelastung im gesamten Plangebiet als mittel, Stufe 2, einzuschätzen.

Gewerbelärm

Eine Betrachtung der Vorbelastung durch gewerbliche Anlagen im Umfeld (z.B. Tankstellen) sowie mehrere planungsrechtlich festgesetzte bzw. in der Planung befindliche Gewerbegebiete ist nicht erforderlich, da die Richtwerte der TA Lärm an den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes (55 / 40 dB(A) tags / nachts) um mindestens 12,7 dB(A) bzw. 6,2 dB(A) im Tag- bzw. Nachtzeitraum unterschritten werden. Demnach ist das Irrelevanzkriterium der TA Lärm (mindestens 6 dB(A) unterhalb der Richtwerte) erfüllt.

Insgesamt besteht eine mittlere, ausschließlich verkehrsbedingte Lärmvorbelastung für das Bebauungsplangebiet, Stufe 2.

Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

• baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es durch Baufahrzeuge und Baumaschinen zu einer Erhöhung der verkehrsbedingten Lärmemissionen kommen. Die Auswirkungen beschränken sich auf die Bauzeit; sind temporär und werden nicht als erheblich eingeschätzt.

• anlagebedingte Auswirkungen:

Durch die Anlage selbst, d.h. das Gebäude, sind insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen zu erwarten. Das Gebäude befindet sich in ausreichender Entfernung zu vorhandenen Wohnnutzungen. Darüber hinaus werden diese Effekte durch die maximal zulässige Höhe des Gebäudes minimiert.

• betriebsbedingte Auswirkungen:

Verkehrslärm

Die verkehrsbedingte Lärmvorbelastung wird durch Umsetzung der Bebauungsplanung nicht weiter erhöht.

Im Tageszeitraum ergeben sich flächendeckend Beurteilungspegel von weniger als 65 dB(A), sodass der ORW für die Gemeinbedarfsfläche eingehalten wird. Im Nachtzeitraum wird ORW von 55 dB(A) überwiegend überschritten, insbesondere an der nördlichen Baugrenze.

Gewerbelärm

In Folge der Bebauungsplanung wird die Vorbelastung außerhalb des Plangebietes nicht weiter erhöht. Die ORW werden innerhalb und außerhalb des Plangebietes sicher eingehalten.

Bei Beachtung der mittleren Lärmvorbelastung ist die ermittelte Beeinträchtigung durch die Bebauungsplanung insgesamt als mittel, Stufe 2, einzuschätzen.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Tabelle 3: Auswirkungen und Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung und Gesundheit

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Bevölkerung und Gesundheit	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Beeinträchtigungen der schutzbedürftigen Nutzungen in der Gemeinbedarfsfläche durch Verkehrslärm; Überschreitung der ORW durch Verkehrslärm	Anordnung der schutzbedürftigen Räume (vorrangig Schlaf- und Ruheräume - einschl. Wohneinheit für einen Auszubildenden oder Referendar) durch geeignete Grundrissgestaltung auf den von den Hauptlärmquellen (Schienenweg der DB, A 19) abgewandten Gebäudeseiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Ausschluss Schlaf- und Ruheräume innerhalb LBP V
	passiver Schallschutz: Festsetzung von Lärmpegelbereichen gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB i.V.m. DIN 4109 (Schalldämmmaß der Außenbauteile)

5.1.7.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

(Quelle: GOP, Katrin Kröber, Garten- und Landschaftsarchitektur, August 2018)

Beschreibung der Situation

Das Bebauungsplangebiet befindet sich weder innerhalb internationaler oder nationaler Schutzgebiete. Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind zwei dauerhafte und ein temporäres Kleingewässer vorhanden, die in ihrer Gesamtheit als ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V einzustufen sind (*HRO00741 – Permanentes Kleingewässer; Hochstaudenflur; verbuscht*).

Des Weiteren befinden sich innerhalb des Bebauungsplangebietes gesetzlich geschützte Bäume (§ 18 NatSchAG M-V) oder gem. Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock geschützte Einzelbäume.

Pflanzen

Die Biotop- und Nutzungstypenkartierung im Untersuchungsgebiet wurde im Oktober 2017 durchgeführt.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind einige wertvolle, überwiegend kleinflächige Biotope vorhanden (Ruderal Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte, Ruderaler Kriechrasen, Neophyten-Staudenflur; stehende Kleingewässer). Zudem wurde ca. 4.100 m² Waldfläche (Biototyp „Baumweiden Sumpfwald“) im Plangebiet kartiert, die ebenfalls eine hohe Wertigkeit besitzt.

Die naturnahe Ausprägung wird durch Siedlungsgehölze und Siedlungsgebüsch mit geringer Wertigkeit eingeschränkt.

Von den erfassten Einzelbäumen sind vier Bäume (Silber-Weide - *Salix alba*) gemäß § 18 NatSchAG M-V und der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock geschützt.

Insgesamt weist das Bebauungsplangebiet einen mittleren Biotopwert, Stufe 2, auf.

Tiere

Vögel

Im Verlauf der Brutvogelkartierungen von März bis Juni 2017 wurden im Untersuchungsgebiet insgesamt 30 Vogelarten erfasst, von denen sechs Arten in der Roten Liste M-V und/oder Deutschlands geführt werden (Beutelmeise, Feldschwirl, Gimpel, Goldammer, Kuckuck, Neutöter). Insgesamt drei Arten gelten derzeit noch nicht als gefährdet, werden aber in den Vorwarnlisten der Roten Liste M-V und/oder Deutschlands geführt (Goldammer, Kuckuck, Neutöter). Bei den genannten Arten handelt es sich überwiegend um Vertreter der halboffenen Landschaften sowie der Wälder und Waldrandbereiche. Diese finden in dem beanspruchten Areal grundsätzlich eine Vielfalt an Nist- und Brutmöglichkeiten sowie an Nahrungsflächen.

Hervorzuheben sind die Brutverdachtsfälle der Beutelmeise. Die Art ist raumbedeutsam und empfindlich gegenüber Zerschneidung und Habitatveränderungen.

Der Feldschwirl, der in der Roten Liste M-V als stark gefährdet geführt wird, wurde im Untersuchungsgebiet in vier besetzten Revieren nachgewiesen. Er ist besonders anfällig gegenüber Grundwasserabsenkungen und Entwässerungen sowie einer dadurch geförderten Sukzession. Zudem sind der Rückgang von Brachflächen und eine allgemein zunehmende Bebauung von Offenlandschaften für eine Verdrängung der Art aus dem ländlichen hinein in den städtischen Raum verantwortlich.

Amphibien

Im Rahmen einer Datenbankabfrage wurden 2016 der streng geschützte Laubfrosch und die besonders geschützte Art Grasfrosch in einem 500 m Umkreis nachgewiesen. Das Untersuchungsgebiet kann somit als Wanderkorridor und Landlebensraum angenommen werden.

Insgesamt wurden 2017 während der systematischen Erfassung 606 Nachweise von Amphibien erbracht, am häufigsten die Arten Teichmolch (56,8 %), Nördlicher Kammolch (30,4 %) und Erdkröte (8,1 %). Am Häufigsten wandern die Tiere aus den nördlichen und östlichen terrestrischen Lebensräumen in das Plangebiet ein. Zwei kleinere Tümpel im nördlichen Planungsraum werden vermutlich als Laichhabitat genutzt. Durch die Besiedelung des großen Kleingewässers mit räuberischen Fischen, ist eine Reproduktion der Amphibien hier unwahrscheinlich. Hier konnte lediglich ein adulter Teichmolch nachgewiesen werden. Im Ergebnis der Datenbankanalyse ergibt sich eine hohe Bedeutung des Untersuchungsgebietes als Wanderkorridor der Arten Erdkröte, Kammolch und Moorfrosch.

Die Kartielergebnisse 2016 lassen auch vermuten, dass das Plangebiet ein Wander- bzw. Vernetzungskorridor zu den Biotopen in der Umgebung ist (z.B. offene Grünfläche östlich oder Gräben nördlich der Kleingewässer). Das Plangebiet selbst bietet ebenfalls geeignete Strukturen, die zur Überwinterung des Kammolchs genutzt werden könnten.

Insgesamt ist von einer hohen Wanderungsaktivität von Amphibien rund um das Biotop auszugehen.

Tabelle 4: Im UG potentiell vorkommende und nachgewiesene Amphibien-Arten sowie ihr Schutzstatus (Quelle: AFB, Ökologische Dienste Ortlieb, 2018)

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL MV	FFH-Status	EHZ MV	potenzielles Vorkommen im UG	aktuell nachgewiesen
Moorfrosch	<i>Rana arvalis</i>	3	3	IV	ungünstig	-	X
Nördlicher Kammolch	<i>Triturus cristatus</i>	V	2	II und IV	ungünstig	-	X
Teichmolch	<i>Lissotriton vulgaris</i>	*	3	-	-	-	X
Erdkröte	<i>Bufo bufo</i>	*	3	-	-	-	X
Laubfrosch	<i>Hyla arborea</i>	3	3	IV	unbekannt	X	-

Grasfrosch	<i>Rana temporaria</i>	*	3	-	unbekannt	X	-
------------	------------------------	---	---	---	-----------	---	---

RL D - Rote Liste Deutschland / RL MV - Rote Liste Mecklenburg-Vorpommern (0-ausgestorben oder verschollen, 1-vom Aussterben bedroht, 2-stark gefährdet, 3-gefährdet, 4-potentiell gefährdet, G-Gefährdung unbekannten Ausmaßes, V-Vorwarnliste, D-Daten unzureichend, *-ungefährdet); EHZ MV – Erhaltungszustand in Mecklenburg-Vorpommern

Reptilien

Im Zuge der Kartierungen 2017 wurden 14 Waldeidechsen und eine Ringelnatter nachgewiesen. Aufgrund des feuchten Grünlandes ist im Bereich des Bauvorhabens von keinem Vorkommen streng geschützter Reptilienarten, z.B. Zauneidechse oder Schlingnatter, auszugehen. Die von diesen Arten benötigten Habitatausstattungen treten im Untersuchungsraum nicht auf.

Tabelle 5: Im UG potentiell vorkommende und nachgewiesene Reptilien-Arten sowie ihr Schutzstatus (Quelle: AFB, Ökologische Dienste Ortlieb, 2018)

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL MV	FFH-Status	EHZ MV	potenzielles Vorkommen im UG	aktuell nachgewiesen
Wald-eidechse	<i>Zootoca vivipara</i>	*	3	-	k.A.	-	X
Ringelnatter	<i>Natrix natrix</i>	V	2	-	k.A.	-	X
Zaun-eidechse	<i>Lacerta agilis</i>	V	2	IV	ungünstig	-	-

RL D - Rote Liste Deutschland / RL MV - Rote Liste Mecklenburg-Vorpommern (0-ausgestorben oder verschollen, 1-vom Aussterben bedroht, 2-stark gefährdet, 3-gefährdet, 4-potentiell gefährdet, G-Gefährdung unbekannten Ausmaßes, V-Vorwarnliste, D-Daten unzureichend, *-ungefährdet); EHZ MV – Erhaltungszustand in Mecklenburg-Vorpommern

Fledermäuse

Im Zuge der Kartierungen von Februar bis August 2017 konnte ein Fledermausbesatz in den Bäumen sowie Spuren, die auf eine frühere Quartiernutzung hinweisen würden, nicht nachgewiesen werden. Tagesquartiere von einzelnen Tieren in den Bäumen sind möglich. Das Plangebiet hat keine Bedeutung als Winterquartier für Fledermäuse.

Die Heckenstrukturen und Baumreihen im Plangebiet besitzen ein mittleres bis gutes Potential als Leitstruktur bzw. als Jagdhabitat für Fledermäuse, hervorzuheben ist hierbei die zentral gelegene Baumreihe entlang des alten Gleises. Auch das zentral gelegene größere Kleingewässer sowie die Straßenlaternen am Randbereich des Untersuchungsgebietes bieten durch ihren Insektenreichtum gute Jagd- und Nahrungsbedingungen. Besonders häufig nutzt die Zwergfledermaus das Gebiet als Nahrungshabitat.

Die Art Großer Abendsegler konnte überziehend beobachtet werden (Zugrichtung Nord-Süd). Damit besitzt das Plangebiet insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung als Fledermauslebensraum.

Insgesamt handelt es sich bei dem Untersuchungsgebiet um einen Bereich mit mittlerer Empfindlichkeit der Arten im Zusammenhang mit ihrer Gefährdung, Stufe 2.

Biologische Vielfalt

Mit dem Kriterium Biotopverbund wird die ökologische Funktionsfähigkeit einer Fläche für notwendige großräumige Kontaktbeziehungen von Tierarten sowie einiger Pflanzenarten berücksichtigt und als Indikator für die Beurteilung des Schutzgutes biologischen Vielfalt genutzt. Die Vernetzungsfunktion ist gegeben, wenn Biotope nicht isoliert vorkommen, sondern derart vernetzt sind, dass sie für bestimmte Arten (z.B. Amphibien) gut erreichbar sind. Nach

der „Inseltheorie“ sind zahlreiche Populationen auf Dauer in ihrem Bestand bedroht, wenn sie zu stark isoliert sind, das heißt, kein genetischer Austausch möglich ist.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Grenzbereich von Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen. Das Bebauungsplangebiet hat eine geringe Funktion im übergeordneten Biotopverbundsystem der Hansestadt Rostock. Der nächstgelegene Teillandschaftsraum des Biotopverbundsystems, das „Hechtgraben-Gebiet“, befindet sich unmittelbar angrenzend, westlich der Hinrichsdorfer Straße. Durch die Barrierewirkung der Hinrichsdorfer Straße ist die Bedeutung wandernder Amphibien aus Richtung Westen in das Bebauungsplangebiet als gering einzuschätzen. Das Plangebiet selbst erfüllt mit den vorhandenen stehenden Kleingewässern für die Arten der Amphibien wichtige Biotopvernetzungsfunktionen / Wanderkorridor in nördliche und östliche Richtung.

Örtliche Verbundräume und Beziehungen bestehen aber auch bei der Brutvogelfauna und den Fledermäusen durch funktionale Beziehungen zwischen den Brutplätzen bzw. Quartieren und den jeweiligen Nahrungsgebieten im und außerhalb des Plangebietes.

Insgesamt handelt es sich bei dem Untersuchungsgebiet um einen Bereich mit mittlerer biologischer Vielfalt, Stufe 2.

Bewertung der Umweltauswirkungen / Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Pflanzen

- **baubedingte Auswirkungen:**

Während der Bauphase werden Biotopflächen des Plangebiets vorübergehend durch z.B. Baustelleneinrichtungen, Baustraßen und Materiallager in Anspruch genommen. Die Auswirkungen sind dauerhaft (s. anlagebedingte Auswirkungen).

Darüber hinaus kann es durch Stoff- und Materialeinträge (insbesondere Baustoffe wie Zement, Kalkstäube u.a.) sowie sonstige Ablagerungen oder Abfallverwehungen zu einer Beeinträchtigung des geschützten Biotops kommen.

Um bereits während der Bauphase den Schutz des geschützten Kleingewässers zu gewährleisten ist die 30m-Schutzzone mit einem Zaun zu sichern. Stoff- und Materialeinträge (insbesondere Baustoffe wie Zement, Kalkstäube u.a.) sowie sonstige Ablagerungen oder Abfallverwehungen sind durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

- **anlagebedingte Auswirkungen:**

Von dem Vorhaben sind Biotope von geringer bis hoher Bedeutung betroffen. Dabei handelt es sich um Waldflächen, Ruderalflächen sowie Siedlungsgehölze und Siedlungsgebüsch.

Vorhabenbedingt werden ca. 4.100 m² Wald in Anspruch genommen und sind entsprechend umzuwandeln. Die Ermittlung des forstlichen Eingriffs erfolgt gem. „Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlung und Kompensation in MV“ auf der Grundlage des § 15 LWaldG M-V durch das zuständige Forstamt Billenhagen. Es ist geplant, die notwendige Kompensation über Ablösung mit Waldpunkten (hier Kompensationserfordernis von 10.557 Waldpunkten) aus dem Kompensationspool der Landesforst M-V zu erbringen.

Nach § 20 Abs.1 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung bzw. Veränderung des charakteristischen Zustandes oder zu sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des geschützten Biotopes führen können, unzulässig. Um Eingriffe zu vermeiden, werden entsprechende Schutzmaßnahmen (Freihaltung einer 30m-breiten Schutzzone von jeglicher Nutzung) getroffen.

Insgesamt müssen bei Umsetzung der Bebauungsplanung drei Bäume der fünf kartierten Einzelbäume gefällt werden. Davon sind zwei Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V bzw. Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock geschützt.

- **betriebsbedingte Auswirkungen:**

- keine wesentlichen zu erwarten -

Insgesamt sind die Beeinträchtigungen für Biotope als mittel, Stufe 2, einzuschätzen.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Tabelle 6: Auswirkungen und Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Pflanzen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Verlust von Biotoptypen geringer bis hoher Wertigkeit, u.a. Waldflächen und Einzelbäumen	Anpflanzung von Bäumen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB
	Festsetzung naturbelassener Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Festsetzung Flächen für Wald sowie 30m-Waldabstand gemäß § 20 LWaldG M-V (bauliche Anlagen unzulässig) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b und Nr. 10 BauGB
Beeinträchtigung des geschützten Biotops (Kleingewässer)	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (hier: Biotopschutz): Einrichtung einer Schutzzone (s.u.); Sicherung der Schutzzone mit einem Zaun während der Bauphase; Verhinderung des Stoff- und Materialeintrags während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Freihaltung einer 30m-breiten Schutzzone um das gesetzliche geschützte Biotop von Bebauung und Versiegelung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Tiere

Vögel

- **bau-/anlagebedingte Auswirkungen:**

Für Brutvögel sind vor allem die Gehölz- und Offenlandstrukturen als Nist- und Bruthabitate von großer Bedeutung. Durch die Rodung der Silber-Weiden und die Entnahme von weiteren Gehölz- und Strauchstrukturen ist mit einem anteiligen Lebensraumverlust bei den Gehölzbrütern zu rechnen. Durch die verbleibenden Gehölze und die zu erbringenden Neupflanzungen ist der Habitatverlust für Gehölzbrüter als relativ gering zu bewerten.

Für bodenbrütende Arten führt die großflächige Überbauung zu einem erheblichen Habitatverlust. Die Auswirkungen auf Bodenbrüter sind unter Berücksichtigung der externen CEF-Maßnahme als mittel zu bewerten.

- **betriebs-/anlagebedingte Auswirkungen:**

Ein erhöhtes Kollisionsrisiko ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungen i.V.m. den geringen artspezifischen Empfindlichkeiten ausgeschlossen.

Störungen von Vögeln können durch die Umsetzung der im B-Plan festzuschreibenden zulässigen Handlungen durch visuelle und auditive Emissionen (z.B. Übungen, Alarmsignale, Beleuchtung, Anwesenheit von Menschen) hervorgerufen werden. Besonders lärmempfindliche Arten wurden im Vorhabenbereich jedoch nicht nachgewiesen. Es bestehen Vorbelastungen

durch angrenzende Wohn- und Gewerbenutzung sowie Straßen. Mit einer erheblichen Störung der lokalen Population ist nicht zu rechnen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können bei Beachtung von entsprechenden Maßnahmen (Bauzeitenregelung, CEF-Maßnahmen, Erhalt von Bäumen, Biotopschutz) vermieden und minimiert werden.

Insgesamt ist mit mittleren Beeinträchtigungen für Vögel zu rechnen.

Amphibien

- bau-/anlagebedingte Auswirkungen:

Für Amphibien stellt das nördliche Kleingewässer durch seine Struktur und das Fehlen von räuberischen Fischvorkommen ein ideales Reproduktionsgewässer dar. Bau- und Anlagebedingt kann es zu einer Absenkung des Grundwasserspiegels und einer damit einhergehenden Austrocknung der Kleingewässer kommen. Hierdurch wären auch die örtlichen Amphibienpopulationen, die die Kleingewässer Nahrungs- und Laichhabitate nutzen, stark betroffen.

Durch die Positionierung des geplanten Gebäudes werden zwei der vier vorhandenen Wanderungsrouten zu diesem Gewässer (von Westen und von Süden kommend) stark beeinträchtigt. Eine Tötung von Tieren durch die Befahrung/ Nutzung der Bebauungsfläche sowie durch Schaffung von Tierfallen in Form von Keller- und Abwasserschächten („Gullies“) kann nicht ausgeschlossen werden.

- betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die intensiv genutzten Nebenflächen (Parken, Fahrbewegungen, Übungen) werden zwei der vier vorhandenen Wanderungsrouten zu den Kleingewässern (von Westen und von Süden kommend) stark beeinträchtigt. Eine Tötung von Tieren durch die Befahrung/ Nutzung der Bebauungsfläche kann nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund des anthropogen vorgeprägten Standortes sind die betriebsbedingten zusätzlichen Lärmemissionen und Erschütterungen als gering einzustufen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können bei Beachtung von entsprechenden Maßnahmen (Bauzeitenregelung, CEF-Maßnahmen, Errichtung Amphibienschutzzaun, Ökologische Baubegleitung, Erhalt von Bäumen, Biotopschutz, Schaffung von kleintiergerechten Keller- und Abwasserschächten) vermieden und minimiert werden. Verbliebene potenzielle Auswirkungen müssen durch entsprechende FCS-Maßnahmen kompensiert werden (hier: Monitoring Amphibienschutz sowie Gehölzmanagement).

Je nach Ausprägung der potenziellen Gewässerveränderungen sind mittlere bis hohe Auswirkungen für die Amphibien zu erwarten.

Reptilien

- bau-/anlage-/betriebsbedingte Auswirkungen:

Für Reptilien entstehen keine schwerwiegenden Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens. Die kartierten Arten sind in ihrer Habitatwahl nicht an das Bebauungsplangebiet gebunden und somit höchstens in vernachlässigbarem Maße von Auswirkungen betroffen.

Fledermäuse

- bau-/anlagebedingte Auswirkungen:

Für örtliche Fledermausvorkommen, insbesondere die Zwergfledermaus, sind speziell die Kleingewässer als Jagd- und Nahrungshabitat von großer Bedeutung. Eine Austrocknung der Gewässer als Folge eines sinkenden Grundwasserstandes würde mit hoher Wahrscheinlichkeit einen Rückzug der Fledermäuse aus diesem Gebiet nach sich ziehen. Somit sind Maßnahmen zum Erhalt der Gewässer für den Fortbestand der Fläche als Nahrungshabitat der Fledermäuse festzusetzen. Die großflächige Überbauung der an die Gewässer angrenzenden Offenlandschaft stellt einen weiteren, wenn auch eher geringen, Eingriff in bestehende Nahrungs- und Jagdhabitate der Fledermäuse dar. Insgesamt sind sie dadurch in mittlerem Maße von den Auswirkungen des Vorhabens betroffen.

- betriebs-/anlagebedingte Auswirkungen:

Eine erhebliche baubedingte Störung der Fledermausarten kann durch die Umsetzung der Bauzeitenregelung und Durchführung der Bauarbeiten nur am Tag vermieden werden. Da

die Arten im Bereich von Gehölzen jagen und das Kollisionsrisiko bei der geplanten Nutzung des Geltungsbereichs als gering eingeschätzt wird, ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die lokalen Populationen zu rechnen.

Insgesamt ist mit mittleren Beeinträchtigungen für Fledermäuse zu rechnen.

Artenschutzrechtliche Aspekte der Planung

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des Artenschutzes werden die nachfolgend beschriebenen Erfassungs- und Prüfschritte angewendet. Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung ist § 44 BNatSchG. Diese artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind striktes Recht und unterliegen nicht der Abwägung des Planungsträgers.

Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung ist auf Arten folgender Gruppen einzugehen:

- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (zugleich nach nationalem Recht „streng geschützt“),
- Europäische Vogelarten entsprechend Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie (teilweise zugleich nach nationalem Recht „streng geschützt“) und
- darüber hinaus ausschließlich nach nationalem Recht „streng geschützte“ Arten.

Über diese drei Gruppen hinaus ist nach nationalem Recht noch eine große Anzahl von Arten "besonders geschützt". Diese sind nicht Gegenstand der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, denn die Privilegierung für diese Arten bei Eingriffsvorhaben gilt durch § 44 (5) S. 5 BNatSchG fort. Sie werden ausschließlich im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt.

Aufgabe der artenschutzrechtlichen Prüfung ist es herauszuarbeiten, ob durch das geplante Vorhaben voraussichtlich gegen die Zugriffsverbote gemäß § 44 (1) unter der Maßgabe des § 44 (5) BNatSchG verstoßen wird. Soweit erforderlich sind Vorkehrungen und Maßnahmen zu beschreiben, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden oder um die weitere ökologische Funktionsfähigkeit der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten. Soweit bei den europarechtlich geschützten Arten Verstöße gegen den Artenschutz durch die vorgenannten Maßnahmen nicht vermieden werden können, kommen als letzter Schritt eine artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG in Betracht. Dabei sind ggf. weitere Prüfschritte durchzuführen sowie Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der betroffenen Populationen festzulegen.

Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung werden folgende vorhabensbedingte Wirkfaktoren zugrunde gelegt:

- Flächenversiegelungen und Biotopverluste,
- Baumfällungen,
- bau- und betriebsbedingte Störwirkungen auf Tiere durch die Anwesenheit von Menschen im Vorhabensbereich.

Bei Bauleitplänen kommt es darauf an, dass die Planumsetzung nicht dauerhaft artenschutzrechtlich gehindert ist.

Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse des **Anhangs IV** der FFH-Richtlinie sind streng zu schützen. Im Bebauungsplangebiet sind als prüfrelevant die Artengruppen der Fledermäuse und Amphibien zu berücksichtigen (Ausführungen hierzu siehe oben).

Europäische Vogelarten

Entsprechend der Darstellung „Prüfungsrelevante Artenkulisse für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung / Berücksichtigung der europäischen Vogelarten“ (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, 2009b) sind im Rahmen eines speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages insbesondere folgende Gruppen europäischer Vogelarten zu berücksichtigen:

- Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie,
- Arten des Artikel IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
- gefährdete Arten nach der Roten Liste M-V bzw. der BRD,
- Arten mit besonderen Habitatansprüchen (z.B. Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
- streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
- in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/ gelistete Vogelarten,
- Arten für die das Bundesland M-V eine besondere Verantwortung trägt
- sowie alle anderen europäischen Vogelarten.

Zu den Ergebnissen der Brutvogelkartierung wird an dieser Stelle auf das Kapitel oben („Vögel“) verwiesen.

Artenschutzrechtliche Bewertung

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Bewertung ist die Prüfung der Betroffenheit der im vorhergehend herausgearbeiteten Arten durch anlage-, bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens anhand der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände. Die sich daraus ergebenden Konflikte werden einzelartbezogen bzw. bezogen auf Gruppen von Arten mit ähnlichen Ansprüchen aufgezeigt.

Bezüglich der streng geschützten Tierarten, der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-Richtlinie sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie ergeben sich aus § 44 (1) Nrn. 1 bis 3, in Verbindung mit (5) BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

- Tötungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG): Fangen, Verletzen oder Töten von Tieren sowie Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.
Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot liegt dann nicht vor, wenn es sich um zufällige, vereinzelte und insofern auch unvermeidbare Tötungen durch Bau, Anlage und Betrieb des Vorhabens im Rahmen des allgemeinen Lebensrisikos der Arten handelt.
- Schädigungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 und 3 in Verbindung mit (5) BNatSchG): Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.
Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.
- Störungsverbot (§ 44 (1) Nr. 2 in Verbindung mit (5) BNatSchG): Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.
Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Fledermäuse

Schädigungsverbot: Bei der Umsetzung des Planvorhabens und der damit verbundenen Beseitigung von Bäumen und Gehölzen im Zuge der Baufeldfreimachung kann es zur Schädigung von potentiellen Tagesverstecken sowie von bedeutsamen Jagdhabitaten der Zwergfledermaus kommen. Da die Baumreihe sowie das größere Kleingewässer als Nahrungshabitat erhalten bleiben, ist bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung; V4) keine signifikante Auswirkung auf die lokale Zwergfledermauspopulation zu erwarten.

Störungsverbot: Bei Einhaltung einer Bauzeitenregelung (V4) ist nicht von erheblichen Störungen von Fledermäusen auszugehen, da keine Wochenstuben oder Winterquartiere in der direkten Umgebung vorhanden sind. Die Zwergfledermaus gehört zu den geräuschempfindlichen Arten und ist als Siedlungsbewohner an akustische sowie visuelle Störungen teilweise gewöhnt.

Tötungsverbot: Die Tötung von Einzeltieren in Tagesverstecken im Zuge der Gehölzentnahme kann ebenfalls durch eine entsprechende Bauzeitenregelung (V4) vermieden werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können somit bei Einhaltung der oben beschriebenen Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Amphibien

Schädigungsverbot: Mit Umsetzung des Planvorhabens sind Lebensräume des Kammmolches betroffen. Eine Schädigung von terrestrischen Landlebensräumen wie Tagesverstecken und Winterquartieren kann nicht ausgeschlossen werden. Auch die Funktion des Plangebietes als Wanderkorridor und Jahreslebensraum des Moorfrosches ist anzunehmen – eine Schädigung von potentiellen Tagesverstecken und Ruheplätzen kann nicht ausgeschlossen werden.

Zur Erhaltung und Aufwertung an das Baufeld angrenzender Strukturen wird neben der Durchführung einer ökologischen Baubegleitung (Einhaltung und Dokumentation der Umsetzung von Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen; V1) eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF1) festgesetzt. Diese sieht die Herstellung von fünf ganzjährig nutzbaren Winterquartierstrukturen und eines Laichgewässers zwischen der geplanten Übungsfläche innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf und den stillgelegten Bahngleisen vor. Die Winterquartiere sind in einer Holz-Feldstein-Mischung (Verhältnis 1:2; 0,5 m hoch) herzustellen, wobei auf eine gemischte Materialstärke zu achten ist (Reisig, stärkere Äste und Stubben). Um die Wertigkeit weiter zu erhöhen, ist das Material in einer Grube (2,00 m x 2,00 m Grundfläche, 0,5m Tiefe, 0,5m über Geländeoberkante) in den Boden einzubringen. Die Herstellung erfolgt im Zuge der Bauarbeiten. In unmittelbarer Nähe sind fünf Haufen aus Holzstubben (1,0 m x 1,0 m Grundfläche; 0,5 m über Geländeoberkante) bzw. großen Baumstümpfen anzulegen. Das temporäre Gewässer (eine Austrocknung wird alle drei Jahre angestrebt) ist ca. 100 m² groß und je nach Grundwasserspiegel vor Ort max. 0,8 m tief. Die Herstellung erfolgt im April während des Gewässeraufenthaltes von Amphibien.

Störungsverbot: Durch Bauaktivitäten und Neuanlage eines Gebäudes findet eine Zerschneidung der Wanderrouen während der Wanderzeiten der Amphibien von Februar bis in den November statt (bauzeitlich und dauerhaft). Zur Reduktion der Störungen sind konfliktvermeidende Maßnahmen notwendig. Neben der oben beschriebenen ökologischen Baubegleitung (V1) wird um das Baufeld „Fläche für den Gemeinbedarf“ herum eine stationäre Leiteinrichtung errichtet und dauerhaft gepflegt (V3). Die Errichtung muss vor der Wanderperiode Anfang Februar/ Ende März erfolgen, um wandernde Amphibien auf dem Weg zu ihren Fortpflanzungsstätten hin und ab Mai von diesen Weg zu ihren Landlebensräumen um die Baustelle zu leiten. Um eingezäunte Tiere auf dem Baufeld zu bergen und so deren Tötungsrisiko zu verringern, werden nach Fällung der Gehölze (ohne Befahrung der Fläche) auf der Innenseite des Zaunes Fangemonitore gestellt (inkl. Kletterhilfe, Substrat und Schwamm) und während der Wanderzeiten mindestens einmal täglich geleert. Gefundene Tiere werden aus dem Baufeld in 100 m entfernte Bereiche östlich des Baufeldes evakuiert.

Darüber hinaus werden kleintiergerechte Keller- und Abwasserschächte („Gullies“) geschaffen (V6).

Tötungsverbot: Durch Bauarbeiten im Bereich potentieller Winterquartiere und Tagesverstecke (Lebensstätten) des Kammmolches und des Moorfrosches sind Tötungen von Tieren nicht ausgeschlossen. Die oben beschriebenen Maßnahmen tragen zur Konfliktvermeidung bei.

Dennoch ist die Auslösung von Verbotstatbeständen nicht vollständig auszuschließen. Die Tötung der Tiere, welche sich zum Zeitpunkt der Baufeldfreimachung im Baufeld aufhalten, ist

nicht vollständig zu vermeiden. Der Erhaltungszustand der Art kann mithilfe einer FCS-Maßnahme zur Optimierung des Reproduktionserfolges gestützt werden. Hierzu soll im Rahmen des Risikomanagements durch ein fünf-jähriges Monitoring nachgewiesen werden, dass die getroffenen Maßnahmen (Leiteinrichtungen) funktionsfähig sind. Im Falle einer eingeschränkten Funktion sind weiterreichende Maßnahmen, wie die Optimierung der Landlebensräume und die Optimierung der Laichgewässer zu ergreifen. Der UNB ist ein jährlicher Monitoring-Bericht im 1. Quartal eines jeden Jahres vorzulegen (FCS1).

Daneben ist ein Gehölzmanagement alle fünf Jahre zu gewährleisten. Die Laichgewässer sind teilweise von Bäumen und dichten Gehölzen umstanden. Zur attraktiven Gestaltung der Gewässer für die streng geschützten Amphibien werden die Gehölze zu den Gewässern hin in Teilen kurz gehalten, um eine besonnte Lage zu gewährleisten. Die Freischnitte werden alle fünf Jahre wiederholt und von der ökologischen Baubegleitung abgestimmt, begleitet und dokumentiert (FCS2).

Brutvögel

Schädigungsverbot: Zur Realisierung des B-Planvorhabens ist die Beseitigung von Nahrungsflächen und Bruthabitaten der Beutelmeise und des Feldschwirls erforderlich. Zur Konfliktvermeidung wird eine Bauzeitenregelung (Gehölzrücknahme im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02.) festgesetzt (V4). Darüber hinaus wird zugunsten der Beutelmeise eine Gehölzstruktur auf 1.000 m² Grundfläche durch ergänzende Pflanzungen entlang der östlichen Plangebietsgrenze optimiert (CEF2) und ein Gewässer mit der Dimension von ca. 5 x 10 m angelegt (CEF1). Zugunsten der Art Feldschwirl wird eine externe Maßnahmenfläche (CEF3) ausgewiesen, welche den Bedürfnissen der Art entsprechend einer optimierten Pflege unterzogen wird. Die Maßnahme zum Erhalt des Lebensraumes eines Brutpaares Feldschwirl wird in der Gemarkung Alt Bartelsdorf, Flur1, Flurstücke 92/22, 93/26, 93/27, 99/36, 102/17, 103/9, 103/10 (jeweils Teilflächen) ausgeführt. Sie umfasst die Aufwertung einer 0,76 ha großen Fläche östlich des Baubereiches zum Ausgleich der Lebensraumzerstörung der im Bebauungsgebiet vorkommenden Revierflächen des Feldschwirls durch Entwicklung einer ruderalen Hochstaudenflur, die aus einem Gemisch aus krautigen Pflanzen und Gräsern besteht. Zur Herrichtung der Fläche ist eine Reihe Strauch-Weiden entlang der Dierkower Allee (südwestliche Seite) zur Abschirmung der Fläche gegenüber der Straße anzupflanzen. Dafür werden Weiden verschiedener Arten in der Pflanzqualität: verpfl. Strauch, 5 Tr., 100-150 cm verwendet. In drei Teilbereichen im Inneren der Fläche wird die Grasnarbe zugunsten der Initiierung der Ansiedlung ruderaler Pioniervegetation entfernt. Dies erfolgt in folgenden Flächenanteilen: Im nördlichen Bereich ein Streifen von ca. 20 x 40 m, innerhalb der Wendeschleife der Straßenbahn ca. 20 x 20 m und im südwestlichen Teil ca. 20 x 30 m.

Das Management der Flächen erfordert für den Zeitraum von 10 Jahren eine Mahd von jährlich etwa einem Drittel der Grundfläche zum Verhindern des Aufwachsens von Gehölzen und zur Förderung unterschiedlicher Sukzessionsstadien. Die Ausführung erfolgt im Herbst.

Weiterhin ist die Entwicklung der Fläche im Zeitraum von 5 Jahren nach Anlage durch einen Ornithologen zu begleiten. Die fachliche Begleitung erfordert jährlich zwei Begehungen der Fläche zur Kontrolle auf Feldschwirl (je 1 x Mitte Mai und Anfang Juni als Erfolgskontrolle der Maßnahme). Im Zuge der Begleitung wird festgestellt ob das Management ggf. anpasst oder optimiert werden muss. Im Falle der Erforderlichkeit werden Maßnahmen ausgewiesen.

Störungsverbot: Durch den Verlust der Nistplätze sind Beutelmeisen und Feldschwirls in ihrer Brutplatzwahl gestört. Die temporäre Störung ist jedoch nicht in der Lage den Erhaltungszustand der lokalen Population zu verschlechtern. Die Bauzeitenregelung (V4) trägt zur Konfliktvermeidung bei.

Tötungsverbot: Bei Beachtung der Bauzeitenregelung (V4) sind Tötungen von Tieren nicht zu erwarten.

Die Populationen der übrigen, direkt vom Bauvorhaben betroffenen Vogelarten, deren Brutstätten im Zuge der Baufeldfreimachung vollständig verloren gehen, sind in ihrem Erhaltungszustand nicht gefährdet. Diese Arten sind innerhalb des Stadtgebietes weit verbreitet.

Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Im Folgenden werden die bereits oben beschriebenen Maßnahmen, welche geeignet sind die vorangehend aufgezeigten artenschutzrechtlichen Konflikte bei dem geplanten Vorhaben zu vermeiden bzw. die Lebensraumfunktionen der betroffenen örtlichen Populationen bei Durchführung des Vorhabens kontinuierlich zu erhalten, kurz zusammengefasst.

Die Maßnahmen werden in das grünordnerische Maßnahmenkonzept integriert.

Maßnahmen zur Vermeidung:

- V1: ökologische Baubegleitung
- V2: Kontrolle des Baufeldes auf Vorkommen von Amphibien und eventuelle Evakuierung dieser
- V3: Errichtung eines Amphibienschutzzaunes um das Baufeld
- V4: Bauzeitenregelung (Gehölzschnitt im Zeitraum 1.10. bis 28.02.)
- V5: Erhalt der zentralen Baumreihe neben dem vorhandenen Gleis entlang des östlichen Geltungsbereiches des B-Plans sowie der vorhandenen Gewässer
- V6: kleintiergerechte Gestaltung von Keller- und Abwasserschächten
- V7: Einsatz von Leuchtmitteln mit geringer Attraktionswirkung auf Insekten (z.B. spezielle Natrium-Dampflampen oder LED-Lampen)

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen / CEF-Maßnahmen):

- CEF1: Herstellung von fünf Winterquartierstrukturen und einem Laichgewässer zwischen der geplanten Übungsfläche innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf und den stillgelegten Gleisen
- CEF2: Schaffung von geeigneten Habitatstrukturen für die Beutelmeise (Weidengebüsche und/oder Gehölzstreifen aus Birken, Erlen und Eschen) entlang des ausgetrockneten Grabens sowie Ausbaggerung des Grabens
- CEF3: Aufwertung einer 0,76 ha großen Fläche außerhalb des Plangebietes als Reviervfläche für den Feldschwirl

Trotz der aufgezeigten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann die Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Daher werden die folgenden FCS-Maßnahmen festgesetzt, um den Erhaltungszustand der Arten Kammolch und Moorfrosch zu sichern (Optimierung des Reproduktionserfolges).

Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustands (hier für den Kammolch und Moorfrosch):

- FCS1: Monitoring der Amphibienschutzmaßnahme im Plangebiet
- FCS2: Gehölzmanagement alle fünf Jahre

Die Vermeidungs-, CEF- sowie die FCS-Maßnahmen dienen als Nachweis, dass die naturschutzfachlichen Voraussetzungen (Nachweis des Verweilens im derzeitigen [günstigen] lokalen Erhaltungszustand) vorliegen und stellen somit eine Zulassungsvoraussetzung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG (Befreiung) dar.

Insgesamt ergeben sich mittlere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Tabelle 7: Auswirkungen und Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Tiere

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände (Tötung, Schädigung, Störung) – u.a. Verlust der Brut- und Fortbildungsstätten im Zuge der Umsetzung der Bebauungsplanung	Bauzeitenregelung für Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG
	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (hier: Biotopschutz, Vermeidungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen, FCS-Maßnahmen) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG
	Anpflanzung von Bäumen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Biologische Vielfalt

- bau-/anlage-/betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Bebauungsplanung hat keinen Einfluss auf die Teillandschaftsräume des Biotopverbundentwicklungskonzeptes der Hansestadt Rostock. Das Entwicklungskonzept des Teillandschaftsraums „Hechtgraben-Gebiet“ sieht keine Maßnahmen im unmittelbar angrenzenden Areal vor. Durch die mittelfristige Überplanung des Bereiches mit Gewerbeflächen (s. Aufstellung Bebauungsplan „An der Petersdorfer Straße“, s. Kapitel „Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete“) wird die Bedeutung des Planungsraumes hinsichtlich des Biotopverbundes weiter sinken.

Durch Bauaktivitäten und Neuanlage eines Gebäudes findet eine Zerschneidung der Wanderrouen während der Wanderzeiten der Amphibien von Februar bis in den November statt (bauzeitlich und dauerhaft). Zur Reduktion von Störungen sind konfliktvermeidende Maßnahmen notwendig (V1, V3). Um den Erhalt der Amphibienpopulation sicherzustellen, sind darüber hinaus FCS-Maßnahmen (FCS1, FCS2) erforderlich.

Hiermit können erhebliche Auswirkungen auf den Biotopverbund vermieden werden.

Insgesamt entstehen mittlere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Biologische Vielfalt, Stufe 2.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Tabelle 8: Auswirkungen und Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Biologische Vielfalt

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Zerschneidung der Wanderrouten der Amphibien durch den Neubau	Bauzeitenregelung für Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG
	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (hier: Biotopschutz, Vermeidungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen, FCS-Maßnahmen) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG
	Anpflanzung von Bäumen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

5.1.7.3 Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten

Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Ziel der bundesdeutschen Nachhaltigkeitsstrategie ist eine Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme (von Siedlungs- und Verkehrsflächen) auf max. 30 ha/Tag bis 2030 (Stand: 2016). Gebäude-, Betriebs- und Erschließungsflächen machen den größten Teil am Flächenverbrauch aus. Vorrangiges Ziel innerhalb der Bauleitplanung ist es daher, die Inanspruchnahme von Grün- und Freiflächen sowie landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrsflächen zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Beschreibung der Situation

Das Plangebiet ist durch einen sehr geringen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Es handelt sich um Grün- und Waldflächen im Außenbereich. Die Empfindlichkeit des Areals kann daher als hoch eingeschätzt werden, Stufe 3.

Bewertung der Umweltauswirkungen / Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche ergeben sich v.a. durch den Umfang der Neuversiegelung und das Maß der Flächenneuanspruchnahme.

- bau- und anlagebedingte Auswirkungen:

Durch die Planung werden keine Flächen in Anspruch genommen, die eine besondere Funktion für die Landwirtschaft oder für Wohnnutzungen aufweisen. Allerdings werden Waldflächen überplant. Um die geplante Bebauung zu ermöglichen, wird es erforderlich Waldflächen im Umfang von ca. 4.100 m² umzuwandeln. Der Eingriff ist entsprechend LWaldG auszugleichen.

Mit der Bebauungsplanung und der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 ist eine mittlere Flächeninanspruchnahme bzw. Neuversiegelung verbunden, ca. 50 % (≤ 60 %), Stufe 2. Die Auswirkungen, die mit der Umsetzung der Planung, d.h. der Erschließung und dem Hochbau einsetzen, sind irreversibel. Langfristig ist ein Rückbau der Gemeinbedarfsfläche in unversiegelte Bereiche unwahrscheinlich.

- betriebsbedingte Auswirkungen:

-keine wesentlichen zu erwarten-

Damit ergibt sich für das Schutzgut Fläche insgesamt eine hohe Beeinträchtigung, Stufe 3.

Die ermittelten Auswirkungen werden als erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt. Nähere Ausführungen zur Überwachung sind im Kapitel 5.1.9 zu finden.

Tabelle 9: Auswirkungen und Festsetzungsmöglichkeiten auf das Schutzgut Fläche

mögliche Auswirkungen	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen; erhöhte Versiegelung und Flächeninanspruchnahme	<u>Verringerung Flächenverbrauch durch z.B.:</u>
	Festsetzung naturbelassener Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Festsetzung Flächen für Wald sowie 30m-Waldabstand gemäß § 20 LWaldG M-V (bauliche Anlagen unzulässig) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b und Nr. 10 BauGB
	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (hier: geschützte Biotope) sowie 30m-Abstand zu gesetzlich geschützten Biotopen gemäß Umweltqualitätszielkonzept HRO (von Bebauung freizuhaltende Fläche) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Erhaltungsgebot von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Anpflanzung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5.1.7.4 Schutzgut Boden

Beschreibung der Situation

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich der Grundmoräne des Mecklenburger Vorstoßes der Weichsel-Vereisung, wurde aber durch das Warnowtal (ehem. Erosionsrinne) überprägt. Das Bebauungsplangebiet ist überwiegend durch grundwasserbeeinflusste Bodentypen gekennzeichnet (Braunerde-Pseudogley, Braunerde-Gley, Pararendzina-Pseudogley). Alle diese Bodentypen besitzen eine geringe bis mittlere Funktionseignung (Stufe 1-2).

Insgesamt besitzt das Plangebiet eine mittlere Funktionseignung hinsichtlich seiner Bodenfunktionen, Stufe 2.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Plangebiet bekannt. Im südöstlichen Bebauungsplanbereich befindet sich eine Altablagerung (Geländeauffüllung). Die Auffüllung erfolgte zwischen 1953 und 1976. Die Art der Auffüllung ist unbekannt. Der Bereich befindet sich außerhalb der Gemeinbedarfsfläche.

Bewertung der Umweltauswirkungen / Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Beeinträchtigungen für den Boden ergeben sich v.a. aus Art und Intensität der geplanten Nutzung. Als Indikator für die Beurteilung wird auch hier die Flächeninanspruchnahme herangezogen. Mit schädlichen Bodenveränderungen können Gefahren für die Nutzung verbunden sein.

- bau- und anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Bebauungsplanung und der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 ist eine mittlere Flächeninanspruchnahme bzw. Neuversiegelung verbunden, ca. 50 % (< 60 %), Stufe 2. Überwiegend werden Böden mit mittlerer Funktionseignung in Anspruch genommen.

Grundwasserbeeinflusste Bodentypen, die im Plangebiet überwiegend vorkommen, sind in der Regel empfindlich gegenüber Verdichtung. In Abhängigkeit vom Ausmaß der Verdichtung werden die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigt. Der Wirkfaktor tritt vor allem baubedingt, d.h. durch die Nutzung der Böden für z.B. Baustraßen, Arbeitsflächen, Lagerplätze und Leitungstrassen auf. Aber auch nur bauzeitlich erfolgte Bodenverdichtungen können zu dauerhaftem Verlust oder Beeinträchtigungen führen, z.B. wenn hohe Auflasten oder Arbeiten bei zu feuchten Bodenbedingungen stattfinden. Die beschriebenen Wirkungen können durch geeignete Maßnahmen während der Bauphase vermieden und vermindert werden.

Im Zuge der Baufeldvorbereitung wird es des Weiteren zu Abgrabungen, Bodenabtrag und Geländemodellierungen kommen. Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind daher nicht auszuschließen.

- betriebsbedingte Auswirkungen

Schadstoffeinträge in den Boden können im Zuge der Bebauungsplanumsetzung nicht ausgeschlossen werden. Mit der Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuer- und Rettungswache“ geht in der Regel eine erhöhte Eintragsgefährdung einher, Stufe 2. Durch bauliche Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung können Schadstoffeinträge gemindert oder sogar vermieden werden.

Insgesamt ist mit der Bebauungsplanung eine mittlere Eintragsgefährdung verbunden, Stufe 2. Bei Betrachtung der Empfindlichkeit der Böden ergibt sich für das Schutzgut Boden insgesamt eine mittlere Beeinträchtigung, Stufe 2.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Tabelle 10: Auswirkungen und Festsetzungsmöglichkeiten auf das Schutzgut Boden

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen	Festsetzung grünordnerischer Kompensationsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

5.1.7.5 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Beschreibung der Situation

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine Gewässer 2. Ordnung.

Im östlichen Bereich befinden sich drei stehende Kleingewässer, welche in Gesamtheit ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop darstellen (s. Kapitel 4.1.5.2).

Im Nordwesten des Planungsgebietes befindet sich ein temporär vernässter Graben, der entlang der Hinrichsdorfer Straße verläuft und diese zum Teil sowie den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches mit entwässert. Der Graben grenzt zudem an eine Ausgleichsmaßnahmenfläche an, die im Zuge der Bebauung des Gebietes in besonderem Maße zu berücksichtigen und zu erhalten ist.

Grundwasser

Beschreibung der Situation

Das Vorhabengebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers DE_GB_DEMV_WP_WA_10 Warnow/ Rostock, welches der Flussgebietseinheit Warnow/ Peene zugeordnet ist.

Die HK 50 weist den Standort des Bebauungsplangebietes als geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen aus (5-10 m Grundwasserflurabstand, > 80 % Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone).

Somit weist das Schutzgut Grundwasser entsprechend der Bewertungsmethodik eine geringe Verschmutzungsempfindlichkeit, Stufe 1, auf.

Das Grundwasser wird nicht für Trinkwasser- oder gewerbliche Zwecke genutzt.

Bewertung der Umweltauswirkungen /Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

- baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es durch Baufahrzeuge und Baumaschinen zu Tropfverlusten von Kraftstoff oder Ölen kommen, die über den Pfad Boden in das Grundwasser gelangen können. Die Auswirkungen beschränken sich auf die Bauzeit; sind temporär und werden nicht als erheblich eingeschätzt.

- anlagebedingte Auswirkungen

Die Grundwasserneubildung im Bereich der Bebauung wird aufgrund der hohen Versiegelung stark eingeschränkt.

- betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Nutzung des Grundwassers ist durch die Bebauungsplanung nicht vorgesehen. Somit ergeben sich keine Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot.

Schadstoffeinträge in das Grundwasser können im Zuge der Bebauungsplanumsetzung nicht ausgeschlossen werden. Mit der Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuer- und Rettungswache“ geht in der Regel eine erhöhte Eintragsgefährdung einher, Stufe 2. Durch bauliche Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung können Schadstoffeinträge gemindert oder sogar vermieden werden.

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass sich mit der Bebauungsplanung geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser ergeben, Stufe 1.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsverordnung § 4c BauGB eingeschätzt.

Sturmflut

Beschreibung der Situation

Das Plangebiet ist nicht durch Sturmfluten der Ostsee gefährdet.

5.1.7.6 Schutzgut Klima

Beschreibung der Situation

Wird das Bebauungsplangebiet großräumig innerhalb der Untergliederung des norddeutschen Klimaraumes betrachtet, so ist es dem Klimabezirk der westmecklenburgischen Küste und Westrügens zuzuordnen, der durch ausgeglichenen Tagesgang der Lufttemperatur, hohe Luftfeuchte, starke Luftbewegung und häufige Bewölkung gekennzeichnet ist.

Lokalklimatisch ist das Bebauungsplangebiet aufgrund der mit Bäumen und Sträuchern bestandenen Grünflächen dem Freilandklimatop zuzuordnen. Das Klimatop ist gekennzeichnet durch einen ungestörten, stark ausgeprägten Tagesgang der Temperatur und Feuchte, sehr geringe Windströmungsveränderungen und starke Frisch- und Kaltluftproduktion. Diese Grünflächen wirken damit ausgleichend auf die bebaute und meist überwärmte Umgebung, hier das Stadtrandklimatop Dierkow. Die vorhandenen Gehölzstrukturen tragen weiterhin zur Frischluftregeneration bei. Der hohe Grünanteil trägt zur nächtlichen Abkühlung der benachbarten bebauten Bereiche bei. Das Plangebiet weist damit insgesamt eine hohe Funktionseignung hinsichtlich der Klimafunktionen auf, Stufe 3.

Die westlich und südlich angrenzenden Verkehrsstraßen wirken als linienhafte Emissionsquellen negativ auf das Lokalklima.

Bewertung der Umweltauswirkungen /Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

- bau-/betriebsbedingte Auswirkungen:

- keine wesentlichen zu erwarten -

- anlagebedingte Auswirkungen:

Zur Beurteilung der Intensität der Nutzung wird der voraussichtliche Versiegelungsgrad auf bisher unbebauten Flächen zum Ansatz gebracht. Mit zunehmender Flächenversiegelung verringert sich die klimatische Bedeutung einer Fläche.

Insgesamt ist mit der Bebauungsplanung eine mittlere Neuversiegelung (ca. 50 %) verbunden. Die klimaökologischen Funktionen werden damit merklich verändert.

Damit ergeben sich insgesamt hohe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, Stufe 3.

Die ermittelten Auswirkungen werden als erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt. Nähere Ausführungen zur Überwachung sind im Kapitel 4.1.9 zu finden.

Tabelle 11: Auswirkungen und Festsetzungsmöglichkeiten auf das Schutzgut Klima

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
hohe Veränderung der Klimafunktion durch Versiegelung und Bebauung	Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Klima stehen in engem Zusammenhang zu grünplanerischen Maßnahmen im Bebauungsplangebiet, z.B. Erhaltung und Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Klimaschutz und Klimawandelanpassung

Klimaschutz

Als Mitglied des internationalen Klimabündnisses hat sich die Hansestadt Rostock verpflichtet, Treibhausgasemissionen um 10 % gegenüber dem Jahr 2010 zu senken. Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock beschloss 2008 die Aufstellung eines Konzeptes zur Energiewende und will jetzt mit einem Masterplan einen Weg aufzeigen, wie für Rostock eine Minderung der Emissionen von Treibhausgasen um 95 % im Jahr 2050 erfolgen kann.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die vorgenannten Ziele zu berücksichtigen. Eine wichtige Maßnahme besteht darin, Wärmeverluste möglichst gering zu halten und weitgehend solare Wärmegegewinne auszunutzen. Der Beitrag passiver Solarenergienutzung und Verlustminderung durch kompakte Bauformen kann bis zu 30 % des Heizenergiebedarfes beitragen. Eine entsprechende Potenzialausnutzung wird durch die südorientierte Lage des Baufeldes unterstützt.

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Fernwärmesatzung der Hansestadt Rostock. Damit besteht hier kein grundsätzlicher Anschlusszwang an Fernwärme. Eine Versorgung des Plangebiets mit Fernwärme wäre mit einer Netzerweiterung möglich.

Darüber hinaus könnte der über die Fläche verlaufende Hauptschmutzwasserkanal, der das Schmutzwasser aus einem großen Einzugsgebiet, zu dem auch der Seehafen Rostock gehört, transportiert und einen konstanten thermischen Energiegehalt enthält, zur Beheizung der Gebäude genutzt werden.

Klimawandelanpassung

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des sturmflutgefährdeten Bereiches.

Die angrenzenden Grün- und Waldflächen lassen auch während länger anhaltender Hitzeperioden keine schwerwiegenden Probleme erwarten.

Das Plangebiet ist nicht durch Starkwinde gefährdet.

Durch Niederschläge ausgelöste und offenkundig klimawandelbedingte Hochwasserereignisse ließ die Hansestadt Rostock 2013 das Integrierte Entwässerungskonzept (INTEK) erarbeiten. Ziel des INTEK war es, eine über die grundsätzliche Bemessung von Entwässerungssystemen hinausgehende urbane Überflutungsvorsorge mit Blick auf seltene und außergewöhnliche Starkregenereignisse (100-jähriges Wiederkehrintervall, Regendauer 24 Stunden) zu gewährleisten. Ein wichtiger Baustein war dabei die Gefährdungs- und Risikobewertung.

Im INTEK sind die stehenden Gewässer im östlichen Plangebiet Teil einer Senkenlage mit sehr hoher hydrologischer Gefährdung. Die Senke liegt innerhalb einer Abflussbahn mit niedriger Gefährdung, welche entlang der östlichen Grenze des Plangebiets von Süd nach Nord verläuft. Die Kleingewässer erfüllen für das Bebauungsplangebiet Funktionen für den Regenwasserrückhalt und sollten daher erhalten bleiben. Bei der Geländeregulierung sollte die Abflussbahn berücksichtigt werden, um eine Erhöhung des Überflutungsrisikos in Folge der Bebauung auszuschließen. Im Norden mündet diese Abflussbahn dann in eine Hauptentwässerungsachse des Stadtgebiets.

Im Textteil B wird der folgende Hinweis aufgenommen:

„Sturzfluten in Folge von Starkregenereignissen nehmen zu. Diese lokal begrenzten Ereignisse können überall auftreten und führen zu Erosionserscheinungen an Hanglagen sowie Aufstau in Ebenen und Senken. Der kurzzeitige Überstau von wenigen Dezimetern kann zu erheblichen Schäden am Bauwerk führen. Zur Vermeidung von Bauwerksschäden wird eine angepasste Bauweise empfohlen.“

5.1.7.7 Schutzgut Luft

Beschreibung der Situation

Aus dem Luftgütebericht des Landes M-V kann über die Auswertung der insgesamt fünf Messstationen Warnemünde, Hohe Düne, Holbeinplatz, Straße Am Strande und Stuthof die Grundbelastung für die Hansestadt Rostock abgeschätzt werden. Konkrete Angaben für das Bebauungsplangebiet können dem Immissionskataster des LUNG aus dem Jahr 2006 entnommen werden. In einem 200 m x 200 m Raster wurde die Immissionsbelastung für NO₂ und PM₁₀ quellenbezogen durch Verkehr, Schiffsverkehr sowie Industrie und Gewerbe berechnet und digital aufbereitet.

Das Bebauungsplangebiet entspricht durch die Lage an der Hinrichsdorfer Straße der Belastungssituation am Holbeinplatz, so dass für die Beurteilung der Luft neben den Berechnungen des Immissionskatasters des LUNG, die Werte der Messstation Holbeinplatz als repräsentativ zur Beurteilung der Vorbelastung herangezogen werden.

Danach kann von folgender Situation ausgegangen werden:

Tabelle 12: Luftbelastung

Datenquelle	Jahr	Stickstoffdioxid NO ₂ [µg/m ³]	Feinstaub PM 10 [µg/m ³]
LUNG Kataster	2006	20	22
Holbeinplatz	2017	27	20 (14 Überschreitungen des 24h-Mittelwertes von 50 µg/m ³)

Das Umweltqualitätszielkonzept enthält zum Schutz der Luftqualität als Zielwerte die aktuellen Grenzwerte der TA Luft, die spätestens bis 2010 zu erreichen waren und nur noch nachrichtlich in der ersten Spalte untenstehender Tabelle mitgeführt werden. Seit 2011 gelten bei kommunalen Planungen im gesamten Stadtgebiet die vorsorgeorientierten Zielwerte für das Jahr 2015 als Bewertungsmaßstab, die die aktuellen Grenzwerte um 50 % unterschreiten.

Tabelle 13: Zielwerte Luftqualität

	Zielwerte 2010	Zielwerte 2015	Zielwerte 2020	Zeitintervall	Empfindlichstes Schutzgut
Partikel PM 10	40	20	< 20	Jahresmittel	Mensch
Stickstoffdioxid	40	20	< 20	Jahresmittel	Mensch
Stickoxide ^{*)}	30	15	< 15	Jahresmittel	Vegetation

^{*)} Stickoxide als Summe von Stickstoffmonoxid und Stickstoffdioxid ausgedrückt als Stickstoffdioxid

Im Zusammenhang mit den o.g. Werten der Luftbelastung ist zu ersehen, dass für die im UQZK aufgeführten Luftschadstoffe die Zielwerte der Luftqualität für das Jahr 2015 sowohl bei Stickstoffdioxid, als auch bei Feinstaub (PM 10) nicht erreicht werden konnten.

Für beide Schadstoffe ergibt sich danach eine mittlere Vorbelastung, Stufe 2.

Bewertung der Umweltauswirkungen / Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

• baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es durch Baufahrzeuge und Baumaschinen zu einer Erhöhung der verkehrsbedingten Luftschadstoffemissionen kommen. Die Auswirkungen beschränken sich auf die Bauzeit; sind temporär und werden nicht als erheblich eingeschätzt.

• anlagebedingte Auswirkungen

- keine wesentlichen zu erwarten -

• betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „Feuer- und Rettungswache“ geht ein mittlerer Einfluss auf die Luftqualität einher, Stufe 2. Das mit der Bebauungsplanung verbundene Verkehrsaufkommen (Einsätze Feuerwehr) wird das Verkehrsaufkommen am Knoten Hinrichsdorfer Straße / Dierkower Allee geringfügig erhöhen. Demnach steigt die Vorbelastung durch verkehrsbedingte Luftschadstoffemissionen in geringem Maß.

Insgesamt ist von einem mittleren Einfluss der Planung auf die Luftqualität, Stufe 2, auszugehen.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung ergeben sich damit insgesamt mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Luft, Stufe 2.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsverordnung § 4c BauGB eingeschätzt.

Tabelle 14: Auswirkungen und Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Luft

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Freisetzung von verkehrsbedingten Luftschadstoffemissionen	Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Luft stehen in engem Zusammenhang zu grünplanerischen Maßnahmen im Bebauungsplangebiet, z.B.: Erhaltung und Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

5.1.7.8 Schutzgut Landschaft(sbild)

(Quelle: GOP, Katrin Kröber, Garten- und Landschaftsarchitektur, August 2018)

Beschreibung der Situation

Das Vorhabengebiet stellt eine Freifläche in einem baulich gemischt genutzten Areal, bestehend aus Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrs- bzw. Infrastrukturflächen, dar. Es befindet sich in keinem Bereich, der für die Erholung oder den Genuss eines wertvollen, erhaltenswerten Landschaftsbildes vorgesehen ist. Der betroffene Landschaftsbildraum ist von einigen Solitäräumen sowie Gehölzstrukturen und von dazwischenliegenden halboffenen Flächen mit Staudenfluren geprägt. Zudem befindet sich das Vorhabengebiet zwischen mehreren Verkehrsstrassen und wird als städtisch geprägte Brachfläche beschrieben.

Insgesamt besitzt das Plangebiet einen mittleren, visuellen Gesamteindruck, Stufe 2.

Bewertung der Umweltauswirkungen / Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

- baubedingte Auswirkungen

- keine wesentlichen zu erwarten -

- anlagebedingte Auswirkungen

Das Landschaftsbild / Ortsbild im Geltungsbereich wird sich durch das Vorhaben nachhaltig verändern. Die Naturnähe im Untersuchungsgebiet wird mit Umsetzung des Bebauungsplanes weiter abnehmen. Die Gehölzstrukturen und halboffenen Flächen mit Staudenfluren werden einem mehrstöckigen Gebäude weichen.

Auswirkungen auf die landschaftsgebundene Erholung sind aufgrund der fehlenden Bedeutung des Planungsraumes für die Erholung nicht zu erwarten.

Insgesamt ist durch die Bebauungsplanung eine erhöhte Verfremdung des Landschaftsbildes / Ortsbildes, Stufe 2, zu verzeichnen.

- betriebsbedingte Auswirkungen

- keine wesentlichen zu erwarten -

Insgesamt sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild/ landschaftsgebundene Erholung mittel, Stufe 2.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Tabelle 15: Auswirkungen und Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Landschaft(sbild)

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft(sbild)	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Verfremdung des Landschaftsbildes	Anpflanzung von Bäumen sowie Bindung für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB Anwendung der Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock (Hinweis im Textteil B)

5.1.7.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung der Situation

Im Bereich des Bebauungsplangebietes gibt es keine denkmalschutzrelevanten Objekte; archäologisch Bedeutsames ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5.1.7.10 Wechselwirkungen

Wesentliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Bebauungsplangebiet wären:

- Die Flächeninanspruchnahme von bisher unversiegelten Bereichen bewirkt neben dem völligen Funktionsverlust des Schutzgut Bodens auch eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses, der wiederum Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (geringere Grundwasserneubildung) sowie das Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit (Vernässungen, Überflutungen) nach sich zieht.
- Eine Zunahme der versiegelten Flächen bewirkt eine Erhöhung der Lufttemperatur und eine Veränderung des Lokalklimas (Schutzgut Klima).
- Veränderungen von Biotopen oder die vollständige Beseitigung von Vegetationsbeständen haben immer auch Auswirkungen auf das Vorkommen von Tierarten an einem bestimmten Standort.

Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu verzeichnen.

Weitere bau- und betriebsbedingte Auswirkungen

Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung

Im Zuge der Realisierung der Bebauungsplanung entstehen keine Abfälle. Bei auftretenden Bodenbelastungen während der Bautätigkeiten ist das Amt für Umweltschutz der Hansestadt Rostock zu informieren.

Zur ordnungsgemäßen Entsorgung von Müll und Abfällen wird das vorhandene Straßennetz genutzt. Für das Baugrundstück ist der Anschluss bzw. Zugang zu den öffentlichen Verkehrsflächen sicherzustellen.

Abschätzung des Risikos für Unfälle oder Katastrophen

Die nächstgelegene Störfallanlage gemäß Störfallverordnung ist ca. 3 km entfernt. Das Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch z.B. Unfälle oder Katastrophen ist daher als gering einzuschätzen.

Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Westlich der Hinrichsdorfer Straße befindet sich der Geltungsbereich des sich ebenfalls in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 14.GE.130 „An der Petersdorfer Straße“. Im Wesentlichen ist Ziel der Bebauungsplanung die Bauflächen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein entsprechender Umweltbericht erarbeitet, der die wesentlichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschreibt und bewertet. Der B-Plan „An der Petersdorfer Straße“ ist Teil des Teillandschaftsraumes „Hechtgraben-Gebiet“ des Biotopentwicklungskonzeptes der Hansestadt Rostock. Allerdings sieht das Entwicklungskonzept im Geltungsbereich des B-Plans keine Entwicklungsmaßnahmen vor. Mit Umsetzung der Planung wird der Planungsraum weiter an Bedeutung für den Biotopverbund verlieren.

Umso wichtiger wird es sein, die vorhandenen Biotopverbundstrukturen im B-Plangebiet „Feuer- und Rettungswache“ (hier insbesondere Wanderungskorridore der Amphibien) aufrecht zu erhalten bzw. nicht zu beeinträchtigen (s. Kapitel Tiere).

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand werden keine Techniken und Stoffe mit Relevanz für die Umwelt eingesetzt.

5.1.8 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich

(Quelle: GOP, Katrin Kröber, Garten- und Landschaftsarchitektur, August 2018)

Von dem Vorhaben sind Biotope von mittlerer Bedeutung betroffen.

Durch die im B-Plan festgesetzte Gemeinbedarfsfläche wird im Plangebiet eine umfangreiche Neuversiegelung ermöglicht, welche im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser eine wesentliche Störung der Bodenfunktionen und eine Verminderung der Versickerung des Niederschlagswassers hervorruft. Im Umfang der geplanten Baufläche wird der urbane kleinklimatische Belastungsraum vergrößert und das Landschaftsbild verändert. Diese Eingriffe sind nicht vermeidbar. Abiotische Sonderfunktionen und qualifizierte landschaftliche Freiräume sind im vorliegenden Gebiet nicht zu berücksichtigen. Eingriffe in gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop sind zu vermeiden.

Die Bilanzierung erfolgte gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 2018) für das gesamte Bebauungsplangebiet.

Zur Umsetzung der Planung ist die Fällung von insgesamt drei Einzelbäumen erforderlich. Für die Eingriffe ergibt sich insgesamt ein Ausgleich von vier Hochstämmen mit einer Pflanzqualität von 18-20 cm. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Plangebiets.

Vorhabenbedingt sind 4.099 m² Wald nach § 2 LWaldG zugunsten einer Überbauung umzuwandeln. Die Ermittlung des forstlichen Eingriffs erfolgte durch das zuständige Forstamt.

Die Kompensation kann als Realaufforstung mit entsprechender forstlicher Wertigkeit oder über Zahlung in ein anerkanntes Waldkonto nachgewiesen werden.

Das Kompensationserfordernis wird als Kompensationsflächenäquivalent (KFAE [m²]) ausgedrückt. Durch den verursachten Biotopverlust ergibt sich für das Plangebiet insgesamt ein KFAE von 50.491 m².

Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft vor Ort ist nicht umsetzbar, da eine gleichartige Wiederherstellung der Funktionen des Naturhaushaltes nicht möglich ist.

Entsprechend ist ein externer Ausgleich zu erbringen. Die Stadt Rostock verfügt über eine Fläche in der Gemarkung Rostocker Heide, Flur 11, Flurstück 25/1, welche über Waldumbaumaßnahmen und die Gestaltung eines Waldrandes aufwertbar ist. Das gesamte Kompensationswertdefizit wird über diese Maßnahme nachgewiesen.

Diese wird nachfolgend kurz beschrieben.

E1 (Entwicklung eines Eichenwaldes in der Rostocker Heide):

- Waldumbaumaßnahme auf einer Teilfläche des Flurstücks 25/1, Flur 11, Gemarkung Rostocker Heide (4,85 ha). Die Ersatzmaßnahme umfasst eine mit mittelalten Fichten bestockte Fläche (5002 b). Die Fichten befinden sich in einem absterbenden Stadium. Ziel ist es, die Fläche zu einem Laubmischwald zu entwickeln. Dazu ist der noch verbliebene Baumbestand teilweise zu beräumen.
- Die Fläche liegt nordöstlich der Hansestadt Rostock bzw. des Seehafens, westlich der L 22, Nahe der Ortslage Wiethagen und ist über Forstwege erschlossen. Sie umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 25/1, Flur 11, Gemarkung Rostocker Heide. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Rostock und ist insgesamt 78.227 m² groß.
- Die Maßnahme umfasst eine Flächenvorbereitung sowie die Pflanzung von Stieleichen (ca. 4.000 Stück/ ha) bzw. eine Pflanzung von Buchen als Voranbau (ca. 2.500 Stck./ha). Die Pflanzware ist als Forstschulware mit den entsprechenden Herkünften aus anerkannten Baumschulen zu beziehen. Die Maßnahme soll als Herbstpflanzung umgesetzt werden. Zusätzlich ist ein Waldrand mit heimischen Straucharten von mind. 15 m Breite anzulegen.
- Pflege: 5-jährige forstliche Pflege. Die gesamte Pflanzung ist gegen Wildverbiss zu schützen und mit einem Wildschutzzaun inkl. Tor (mindestens 2 m hoch) zu versehen. Innerhalb des Pflegezeitraumes sind ein Mäusemonitoring durchzuführen und bei Bedarf in Abstimmung mit dem Stadtforstamt Rostock geeignete Maßnahmen zur Mäusebekämpfung umzusetzen.

Bei Realisierung der oben beschriebenen internen und externen Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe komplett ausgeglichen werden.

5.1.9 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Darstellung der Auswahlgründe

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet würde weiterhin der natürlichen Sukzession unterliegen. Vermutlich würde sich ein Drahtschmielen-Buchen-Wald einschließlich der Ausprägung als Schattenblumen-Buchen-Wald ausbilden.

Die Neuversiegelung würde nicht zunehmen und sich daher keine negativen Auswirkungen u.a. auf die Schutzgüter Fläche (Flächenverbrauch), Boden (Bodenabtrag) und Klima (Verlust klimawirksamer Flächen) ergeben (s. auch Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern, Kapitel).

Varianten der baulichen Nutzung

-keine geprüft-

Varianten der Verkehrserschließung

-keine geprüft-

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

-keine-

5.1.10 Verwendete technische Verfahren der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Unterlagen aufgetreten sind

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für das Bebauungsplangebiet wurde ein Grünordnungsplan (GOP) erstellt. Auf dieser Grundlage wurden naturschutzfachliche Festsetzungen im Bezug zu Eingriffsregelung für das Bebauungsplangebiet getroffen. Für das Schutzgut Mensch wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

Die Angaben und Wirkungsabschätzungen für die weiteren Schutzgüter basieren auf vorhandenem Kenntnisstand der aufgeführten Informations- und Datengrundlagen. Auf dieser Grundlage ließen sich Aussagen bspw. zu Auswirkungen auf die Luftqualität, das Lokalklima oder die hydrogeologischen Verhältnisse relativ genau treffen, ohne dass konkrete Berechnungen oder Modellierungen erforderlich waren. Diese ständen, gemessen am gering erhöhten Aussagewert, in keinem vertretbaren Aufwand.

5.1.11 Beschreibung der zu erwartenden erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

Mit dem Vorhaben sind Beeinträchtigungen für die Schutzgüter verbunden. Diese Beeinträchtigungen können durch die oben aufgeführten Maßnahmen nicht in vollem Umfang vermieden oder vermindert werden. Nachfolgend werden verbleibende Beeinträchtigungen dargestellt und bewertet.

Schutzgut Fläche

Bei der Umsetzung der Planung werden Waldflächen dauerhaft und irreversibel in Anspruch genommen (ca. 4.100 m²). Die entsprechenden Eingriffsflächen werden kompensiert.

Schutzgut Klima

Mit Umsetzung der Bebauungsplanung steigt die Versiegelung um ca. 50 %. Insgesamt ist damit nach der unter dem Kapitel 4.1.12 beschriebenen Bewertungsmethodik eine mittlere Neuversiegelung verbunden. Die klimaökologischen Funktionen werden damit merklich verändert. Ausgleichend wirken die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen. Erhebliche Umweltauswirkungen können so minimiert werden.

Kurzdarstellung der geplanten Überwachungsmaßnahmen

Umweltauswirkung	Überwachungs- maßnahme	Zeitpunkt / Intervall	verantwortlich
Inanspruchnahme von Waldflächen im Außenbereich	Kontrolle der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen (Umsetzung der Waldpunkte: z.B. Re-alaufforstung)	während der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen und danach	Stadtforstamt, HRO
Veränderung der klimaökologischen Funktionen durch steigende Versiegelung	Kontrolle der Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (Ortsbegehung)	während der Plan-durchführung und danach	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, HRO
	Bestimmung der neu versiegelten Fläche und Vergleich mit Versiegelungs-prognose	nach Umsetzung der Bebauungsplanung	Amt für Umweltschutz, HRO

5.1.12

Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB	Beschreibung
<p>A)</p> <p>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des B-Plans,</p> <p>Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben</p>	<p>Flächengröße insgesamt etwa 3,6 ha</p> <p><u>Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Feuer- und Rettungswache“:</u> geplant ist ein Neubau für die Berufsfeuerwehr, den Rettungsdienst und die Freiwillige Feuerwehr mit Alarm-, Ruhe- und Sozialbereichen sowie Bereiche für die theoretische Ausbildung, Fahrzeughallen, Werkstatt- und Lagerräume + Stellplätze, Zufahrten und Übungsflächen für die Feuerwehr innerhalb der Gemeinbedarfsfläche</p> <p><u>Verkehrsflächen:</u> Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche im südwestlichen Planungsgebiet zur Errichtung einer Rechtsabbiegespur im Kreuzungsbereich der Dierkower Allee mit der Hinrichsdorfer Straße</p>
<p>B) <u>Auswirkungen auf:</u></p> <p>Mensch / menschliche Gesundheit</p>	<ul style="list-style-type: none"> • mittlere, ausschließlich verkehrsbedingte Lärmvorbelastung (Straßen und Schiene); keine Vorbelastung durch Gewerbelärm (z.B. Tankstellen) • insgesamt mittlere Beeinträchtigungen für das Schutz Mensch / menschliche Gesundheit • zur Gewährleistung der Einhaltung der ORW gegenüber Verkehrslärm Anordnung schutzbedürftiger Räume (vorrangig Schlaf- und Ruheräume – einschl. Wohneinheit für einen Auszubildenden oder Referendar) durch geeignete Grundrissgestaltung auf den von den Hauptlärmquellen (Schienenweg der DB, A 19) abgewandten Gebäudeseiten; Ausschluss Schlaf- und Ruheräume innerhalb LPB V sowie Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen durch Ausweisung von Lärmpegelbereichen

Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Die betroffenen Flächen besitzen eine mittlere ökologische Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Insgesamt sind die Beeinträchtigungen für Biotope als mittel, Stufe 2, einzuschätzen. • 30 Vogelarten erfasst – 6 Arten in Roten Listen mit Gefährdungsstatus geführt, 3 Arten derzeit nicht gefährdet aber auf Vorwarnliste; insgesamt mittlere Bedeutung für Vögel • kein Nachweis von Winterquartieren oder Wochenstuben von Fledermäusen; Tagesquartiere in Bäumen möglich; Nutzung des Plangebietes zur Jagd hauptsächlich durch Zwergfledermaus; insgesamt geringe bis mittlere Bedeutung des Plangebietes für Fledermäuse • Untersuchungsgebiet als Wanderkorridor und Lebensraum für Amphibien, insbesondere für Kammolch und Moorfrosch; insgesamt mittlere bis hohe Bedeutung des Plangebietes für Amphibien • kein Nachweis streng geschützter Reptilienarten • Plangebiet mit Bedeutung als Wanderkorridor für Amphibien; kein Einfluss auf Biotopverbundentwicklung, da außerhalb von Teillandschaftsräumen des Verbundsystems • artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Fledermäuse, Amphibien und Vogelarten nicht ausgeschlossen – daher Festlegung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (z.B. Bauzeitenregelung, ökologische Baubegleitung) sowie FCS-Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Inanspruchnahme von Grün- und Waldflächen im Außenbereich; insgesamt sehr geringer Versiegelungsgrad, insgesamt hohe Empfindlichkeit, Stufe 3 • mittlere Flächeninanspruchnahme / Neuversiegelung (ca. 50%) durch festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 und damit insgesamt hohe Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche, Stufe 3 • Ermittlung erheblicher Umweltauswirkungen und damit überwachungspflichtig (s. Punkt M))
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • überwiegend Überplanung von Böden mit mittlerer Funktionseignung; mittlere Beeinträchtigung, Stufe 2 • Ablagerung im südöstlichen Plangebiet befindet sich nicht im Bereich der Gemeinbedarfsfläche; damit kein Eingriff
Wasser Oberflächenwasser	<ul style="list-style-type: none"> • kein Trinkwasserschutzgebiet betroffen • keine Gewässer 2. Ordnung betroffen
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> • geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Stufe 1) • Einschränkung der Grundwasserneubildung durch hohe Versiegelung; Schadstoffeinträge in das Grundwasser nicht ausgeschlossen, insb. im Bereich der Gemeinbedarfsfläche; keine Nutzung für Trinkwasser- oder gewerbliche Zwecke • insgesamt geringe Beeinträchtigungen, Stufe 1
Sturmflut	<ul style="list-style-type: none"> • keine Gefährdung durch Sturmfluten der Ostsee
Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Ausprägung überwiegend als Freiflächenklimatop mit hoher Bedeutung; insgesamt hohe Beeinträchtigungen (Stufe 3), da durch hohe Versiegelung die klimaökologischen Funktionen im Plangebiet merklich verändert werden • Ermittlung erheblicher Umweltauswirkungen und damit überwachungspflichtig (s. Punkt M))
Klimaschutz	<ul style="list-style-type: none"> • keine Lage innerhalb des Fernwärmesatzungsgebietes (kein Anschlusszwang an Fernwärme), aber durch Netzerweiterung Fernwärmeversorgung möglich

	<ul style="list-style-type: none"> Wärmeversorgung auch über Hauptschmutzwasserkanal möglich potenzielle Solarenergienutzung durch südorientierte Lage des Baufeldes
Klimawandel-anpassung	<ul style="list-style-type: none"> Plangebiet außerhalb des sturmflutgefährdeten Bereiches Überhitzung aufgrund angrenzender Grün- und Waldflächen nicht zu erwarten Plangebiet nicht windexponiert, d.h. kein Wind-Diskomfort stehende Gewässer im östlichen Plangebiet Teil einer Senkenlage mit sehr hoher hydrologischer Gefährdung; an östlicher Grenze verlaufende Abflussbahn mit niedriger Gefährdung; Erhalt der Kleingewässer für Regenwasserrückhalt; Berücksichtigung der Abflussbahn bei Geländeregulierung (Hinweis im Textteil B)
Luft	<ul style="list-style-type: none"> mittlere Vorbelastung, Stufe 2, aufgrund Lage an Hinrichsdorfer Straße / Dierkower Allee geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommen infolge der Planung führt zu mittleren Beeinträchtigungen Minderungswirkung durch grünordnerische Maßnahmen (z.B. Erhaltung und Pflanzungen von Bäumen)
Landschaft(sbild)	<ul style="list-style-type: none"> Vorherrschen eines anthropogen beeinflussten Landschaftsbildes (mittlerer visueller Gesamteindruck); keine Bedeutung des Plangebietes für die landschaftsgebundene Erholung nachhaltige Veränderung durch Bau eines mehrstöckigen Gebäudes; insgesamt mittlere Beeinträchtigungen Minderungswirkung durch grünordnerische Maßnahmen (z.B. Erhaltung und Pflanzungen von Bäumen)
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> keine bekannt
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> von untergeordneter Bedeutung
C) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> nicht vorhanden
C)c) Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> weder internationale noch nationale Schutzgebiete vorhanden ein gesetzlich geschütztes Biotop vorhanden (drei stehende Kleingewässer)
D) Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	<ul style="list-style-type: none"> zur ordnungsgemäßen Müll- und Abfallentsorgung wird das bestehende Straßennetz genutzt
E) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	<ul style="list-style-type: none"> Lage außerhalb des Fernwärmesatzungsgebietes (grundsätzlich kein Anschlusszwang an Fernwärme); Fernwärmeversorgung über Netzerweiterung möglich Berücksichtigung EEWärmeG, das die Nutzung erneuerbarer Energien bei neu zu errichtenden Gebäuden vorschreibt
F) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	<ul style="list-style-type: none"> <u>Landschaftsplan</u>: Kennzeichnung als Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Verzeichnung der gesetzlich geschützten Biotope <u>Luftreinhalteplan</u> / <u>Lärmaktionsplan</u>: keine Aussagen für das Plangebiet
G) Erhaltung der bestmöglichen	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen

Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	
H) Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	<ul style="list-style-type: none"> geringes Risiko aufgrund der Entfernung zu bestehenden Störfallanlagen
I) sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß Nachweis der Notwendigkeit der Nutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	<ul style="list-style-type: none"> u.a. Inanspruchnahme von Waldflächen im Außenbereich (s. Schutzgut Fläche, Kapitel 4.1.5.3); keine Maßnahme zur Innenentwicklung Begrenzungen der Bodenversiegelung durch Erhaltungsgebote von Bäumen sowie grünordnerische Maßnahmen Notwendigkeit der Nutzung von Waldflächen, um Brandschutz in den Stadtteilen Dierkow und Toitenwinkel und den Rettungsdienst auch künftig im notwendigen Maß zu gewährleisten
J) Vermeidung und Ausgleich / Eingriffsregelung nach BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> KFAE für geplante Straßenverkehrs- und Bauflächen: 50.491 KFAE [m²] Ersatzerfordernis für 2 Baumfällungen: 4 Hochstämme mit der Pflanzqualität 18-20 cm Ausgleichmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes vorgesehen durch Bebauungsplanung verursachte Eingriffe können vollständig ausgeglichen werden
K) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	<p><u>Durchführung der Planung:</u> siehe Aussagen zu den Schutzgütern</p> <p><u>Nichtdurchführung:</u> Das Bebauungsplangebiet würde weiterhin der natürlichen Sukzession unterliegen.</p>
L) wichtigste geprüfte anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umwelt	<ul style="list-style-type: none"> keine geprüft
M) Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> es entstehen erhebliche Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Fläche sowie Klima Überwachungsmaßnahmen / Monitoring sind / ist erforderlich

5.1.13 Informations- und Datengrundlagen

Für alle Schutzgüter wurden generell als Informations- und Planungsgrundlagen die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes, die Aussagen des Artenschutzfachbeitrages (AFB, Ökologische Dienste Ortlieb, 18.01.2018) sowie des Grünordnungsplans (GOP, Katrin Kröber, Garten- und Landschaftsarchitektur, August 2018), insbesondere zu Tieren, Pflanzen und Biodiversität, zu Landschaftsbild sowie zur Eingriffsbewältigung herangezogen. Zusätzlich wurden differenzierte Aussagen auf der Basis folgender Unterlagen getroffen:

Schutzgut Mensch

- Lärmaktionsplan der HRO, HRO, 2018
- Luftreinhalte- und Aktionsplan der HRO, LUNG, 2008
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 13.GB.198 „Feuer- und Rettungswache 3, Dierkower Allee“, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 12.07.2018

Schutzgut Luft

- Luftgütedaten des Jahres 2017, LUNG, Güstrow, 2017
- Luftschadstoff-Immissionskataster, LUNG, 2006

Schutzgut Fläche

- Flächennutzungskartierung (Nutzungsart, Versiegelungsgrad) HRO, 2014

Schutzgut Boden

- Stadtbodenkarte, HRO, 2007
- Digitales Bodenschutz- und Altlastenkataster (dBAK), HRO, laufend
- Reichsbodenschätzung digitalisiert Raum HRO, 2017

Schutzgut Wasser

- Gewässerkataster HRO, HRO, 2017
- Grundwasserkataster HRO, HRO, 2013
- Karte der Grundwassergefährdung, 1:50.000, 1984
- Integriertes Entwässerungskonzept für die Hansestadt Rostock, biota, 2013
- Integrierter Entwässerungsleitplan, HRO, 2016

Schutzgut Klima

- Klimafunktions- und Planungshinweiskarte HRO, 2012
- Windfeldmodellierung, imA, Stuttgart, 2011
- Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge; DWA-Themen, August 2013
- Integriertes Entwässerungskonzept für die Hansestadt Rostock, biota, 2013

Schutzgut Landschaftsbild

- Landschaftsplan der Hansestadt Rostock, Beschluss 2013

Schutzgut Kultur- Sachgüter

- Bodendenkmalliste, HRO, Stand 2015

5.1.14 Bewertungsmethodik

Für die Einschätzung der Beeinträchtigung von Schutzgütern durch die Bebauungsplanung bzw. die Einschätzung der Umwelterheblichkeit stehen zwei Informationsebenen zur Verfügung:

- die Funktionseignung (ökologische Empfindlichkeit) des Schutzgutes und
- die Intensität der geplanten Nutzung.

Werden beide Informationen miteinander verschnitten, ergibt sich der Grad der Beeinträchtigung oder das ökologische Risiko gegenüber der geplanten Nutzung.

Um die Funktionalität der Bewertung zu gewährleisten, wird eine Beschränkung auf die Faktoren vorgenommen, die am ehesten geeignet sind, die Wirkungszusammenhänge zu verdeutlichen. Sie sind auch unter dem Begriff Indikatoren bekannt.

Darüber hinaus muss die Wahl der Indikatoren an die Datenverfügbarkeit angepasst werden. Gemessen an der wenig höheren Aussagequalität vielstufiger Modelle gegenüber einfacheren Varianten, der besseren Datenverfügbarkeit bei weniger differenziert zu treffenden Aussagen und der für Planer und Bearbeiter erforderlichen Information, wird für das Bewertungskonzept im Bebauungsplanverfahren die dreistufige Variante gewählt. Die Aussagen werden in der Form gering, mittel, hoch bzw. in der Entsprechung Stufe 1, Stufe 2, Stufe 3 getroffen. Nachfolgende Tabelle veranschaulicht die für alle Bewertungsschritte zutreffende Matrix.

Funktionseignung des Schutzgutes ↓ Stufe 1	Intensität der Nutzung →			
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	
Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Beeinträchtigung Stufe 2
	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Beeinträchtigung Stufe 3
Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Beeinträchtigung Stufe 3
Stufe 3	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Beeinträchtigung Stufe 3

Beispiel für die Lesart: Hohe Funktionseignung des Schutzgutes (Stufe 3) und mittlere Intensität der Nutzung durch die Planung (Stufe 2) führt zu hoher Beeinträchtigung für das Schutzgut (Stufe 3).

Bei dieser Vorgehensweise wird berücksichtigt, dass die Bewertung über logische Verknüpfungen erfolgt und dass der inhaltliche und räumliche Aussagewert maßgeblich von der Aussagekraft und Korrektheit der Indikatoren abhängig ist. Zur Bestätigung der Bewertung werden Abstimmungen mit dem zuständigen Sachgebiet geführt. Die Wahl der Bewertungsstufen ist das Ergebnis eines Erfahrungs- und Abstimmungsprozesses der beteiligten Planer und Fachleute. Für den Fall von Planungen ohne gravierende Nutzungsänderungen erfolgt eine verbal-argumentative Einschätzung.

Als Bewertungsgrundlagen für die Schutzgüter werden der Grünordnungsplan sowie das Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) der HRO aus dem Jahr 2005 herangezogen. Die vorsorgeorientierten Umweltqualitätsziele (UQZ) wurden für diese Umweltmedien entsprechend ihrer lokalen Ausprägung definiert. Sie sind wissenschaftlich fundiert, berücksichtigen jedoch auch politische Vorgaben und wurden breit in der Verwaltung und verschiedenen Ortsbeiräten diskutiert:

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Mensch/Lärm

geringe Lärmvorbelastung Stufe 1	Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten
erhöhte Lärmvorbelastung Stufe 2	Orientierungswerte der DIN 18005 um weniger als 5 dB(A) überschritten
hohe Lärmvorbelastung Stufe 3	Orientierungswerte DIN 18005 um mehr als 5 dB(A) überschritten

Nutzungsintensität für das Schutzgut Mensch/Lärm

kaum wahrnehmbarer Anstieg der Lärmimmission Stufe 1	Anstieg des Lärmpegels bis 1 dB(A); Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten
wahrnehmbarer Anstieg der Lärmimmission Stufe 2	Anstieg des Lärmpegels >1 < 3 dB(A); Orientierungswerte der DIN 18005 dB(A) überschritten
deutlicher Anstieg der Lärmimmission Stufe 3	Anstieg des Lärmpegels um mehr als 3 dB(A); Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Mensch/Luft

geringe Vorbelastung Stufe 1	Zielwerte für das Jahr 2015 unterschritten
mittlere Vorbelastung	Zielwerte für das Jahr 2015 erreicht bzw. überschritten

Stufe 2	
hohe Vorbelastung	Grenzwerte TA Luft überschritten
Stufe 3	

Nutzungsintensität für das Schutzgut Mensch/Luft

geringer Einfluss auf die Luftqualität	Grünflächen, Campingplätze;
Stufe 1	geringes Verkehrsaufkommen
Einfluss auf die Luftqualität	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete;
Stufe 2	erhöhtes Verkehrsaufkommen
hoher Einfluss auf die Luftqualität	Freizeitparks, Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Park-
Stufe 3	plätze;
	Starkes Verkehrsaufkommen

Nutzungsintensität/Wirkzonen verkehrsbedingter Luftschadstoffemissionen

Wirkzone/Wirkintensität	10 m (RQ + 2*10m)	50 m (beidseitig)	150 m (beidseitig)
Schutzgut Lufthygiene			
DTV			
Einteilungskriterium	-	Schadstoffbelastung	-
hoch (3)		≥ 25.000	
mittel (2)	generell hoch	< 25.000	-
gering (1)		-	

Empfindlichkeit von Biotopen im Zusammenhang mit der Vorbelastung.

geringer Biotopwert	häufige, stark anthropogen beeinflusste Biotoptypen; geringe
Stufe 1	Arten- und Strukturvielfalt
mittlerer Biotopwert	weitverbreitete, ungefährdete Biotoptypen; hohes Entwick-
Stufe 2	lungspotential; mittlere Arten- und Strukturvielfalt
hoher Biotopwert	stark bis mäßig gefährdete Biotoptypen; bedingt bzw. kaum
Stufe 3	ersetzbar; vielfältig strukturiert, artenreich

Empfindlichkeit von Arten im Zusammenhang mit ihrer Gefährdung.

geringer Schutzgrad/geringe Empfindlichkeit	keine Arten der Roten Liste M-V bzw. der BArtSchV im Be-
Stufe 1	bauungsplangebiet
mittlerer Schutzgrad/mittlere Empfindlichkeit	gefährdete Arten, potenziell gefährdete im Bebauungsplan-
Stufe 2	gebiet
hoher Schutzgrad/hohe Empfindlichkeit	mindestens eine vom Aussterben bedrohte Art; stark ge-
Stufe 3	fährdete Arten im Bebauungsplangebiet

Nutzungsintensität von Bebauungsplantypen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere.

geringe Einwirkung	Grünflächen
Stufe 1	
erhöhte Einwirkung	Feriendörfer, Campingplätze, Wohngebiete, Freizeitparks
Stufe 2	
hohe Einwirkung	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze,
Stufe 3	Mischgebiete

Empfindlichkeit/Gewährleistung der Biologische Vielfalt

geringer Schutzgrad/geringe Empfindlichkeit	kein Biotopverbund bzw. Barrieren und lebensfeindliche
Stufe 1	Nutzungen in räumlicher Nähe
mittlerer Schutzgrad/mittlere Empfindlichkeit	Abstand zu gleichartigen Biotopen < 500 m
Stufe 2	
hoher Schutzgrad/hohe Empfindlichkeit	bestehender Biotopverbund zwischen gleichartigen Bioto-
Stufe 3	pen, einschließlich 200 m Abstand

Nutzungsintensität von Bauflächen im Hinblick auf Biologische Vielfalt

geringe Einwirkung	kein Einfluss auf Biotopverbund
Stufe 1	
erhöhte Einwirkung	Einfluss auf den Abstand von 500 m innerhalb des Bio-
Stufe 2	topverbundes
hohe Einwirkung	Zerschneidung des Biotopverbundes, einschließlich des 200
Stufe 3	m Abstandes

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Fläche

geringe Empfindlichkeit Stufe 1	innerstädtische Siedlungs- und Infrastruktur (u.a. Wohnbebauung, Industrie und Gewerbe, Verkehrsflächen), innerstädtische Brach- und Freiflächen, Baulücken
mittlere Empfindlichkeit Stufe 2	urbane Grünflächen (u.a. Parkanlagen, Grünanlagen, Friedhöfe, Kleingärten), Feriendörfer, Campingplätze
hohe Empfindlichkeit Stufe 3	Grün- und Freiflächen im Außenbereich, landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen

Nutzungsintensität für das Schutzgut Fläche

geringer Flächenverbrauch Stufe 1	Grünflächen; (geringe Flächen(neu)inanspruchnahme - Neuversiegelung $\leq 20\%$)
mittlerer Flächenverbrauch Stufe 2	Feriendörfer, Campingplätze, Freizeitparks, Wohngebiete; (mittlere Flächen(neu)inanspruchnahme - Neuversiegelung $\leq 60\%$)
hoher Flächenverbrauch Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze, Mischgebiete; (hohe Flächen(neu)inanspruchnahme - Neuversiegelung $> 60\%$)

Empfindlichkeit von Böden im Zusammenhang mit der Vorbelastung

Aufgeschüttete, anthropogen veränderte Böden Stufe 1	gestörte Bodenverhältnisse vorherrschend oder hoher Versiegelungsgrad ($>60\%$) und/oder Altlast vorhanden (Regosole, Pararendzina beide auch als Gley oder Pseudogley, Gley aus umgelagertem Material)
Natürlich gewachsene, kulturtechnisch genutzte, häufige Böden Stufe 2	Land- und forstwirtschaftlich oder gartenbaulich genutzte Flächen mit für die Region häufigen Böden oder mittlerer Versiegelungsgrad ($>20\% < 60\%$) und/oder punktuelle Schadstoffbelastungen (Gleye, Braun-, Fahl-, Parabraunerden, Pseudogleye, Podsole, Horti-, Kolluvisole, überprägtes Niedermoor)
Natürlich gewachsene, seltene und/oder hochwertige Böden Stufe 3	Seltene naturnahe Böden ($< 1\%$ Flächenanteil); naturgeschichtliches Dokument; hohe funktionale Wertigkeiten z.B. für die Lebensraumfunktion oder Regulation des Wasserhaushaltes, geringer Versiegelungsgrad ($<20\%$), keine stofflichen Belastungen (Niedermoorböden, Humusgleye, Strandrohgleye und Podsole über Stauley)

Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Boden.

geringe Flächeninanspruchnahme Stufe 1	Grünflächen, Freizeitparks, Campingplätze (Neuversiegelungsgrad $\leq 20\%$)
erhöhte Flächeninanspruchnahme Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete (Neuversiegelungsgrad $\leq 60\%$)
hohe Flächeninanspruchnahme Stufe 3	Gewerbegebiete, Industriegebiete, Parkplätze (Neuversiegelungsgrad $> 60\%$)

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Gewässer

Anthropogen vollständig überformte und belastete Gewässer Stufe 1	Gewässer ist verrohrt und weist mit Güteklasse III-IV / IV starke bis übermäßige Verschmutzungen durch organische, sauerstoffzehrende Stoffe und damit weitgehend eingeschränkte Lebensbedingungen auf
Gewässer offen, Gewässerbett technisch ausgebaut und mäßig belastet Stufe 2	Gewässer ist nicht verrohrt, weist jedoch eine kulturbetonte naturferne Ausprägung auf und kann mit Gewässergüte II-III / III als belastet durch organische sauerstoffzehrende Stoffe mit eingeschränkter Lebensraumfunktion bezeichnet werden
Naturnahes Gewässer Stufe 3	Gewässer ist weitgehend anthropogen unbeeinflusst und weist mit Gewässergüte I / I-II / II lediglich mäßige Verunreinigungen und gute Lebensbedingungen aufgrund ausreichender Sauerstoffversorgung auf

Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers in Abhängigkeit von Flurabstand sowie Mächtigkeit und Substrat der Deckschicht

Verschmutzungsempfindlichkeit gering Stufe 1	Hoher Grundwasserflurabstand bzw. hoher Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone; Grundwasser geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen
Verschmutzungsempfindlichkeit mittel Stufe 2	mittlerer Grundwasserflurabstand bzw. Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone $< 80\% > 20\%$; Grundwasser teilweise geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen
Verschmutzungsempfindlichkeit hoch Stufe 3	geringer Grundwasserflurabstand bzw. Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone $< 20\%$; Grundwasser ungeschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen

Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Grundwasser

geringe Eintragsgefährdung Stufe 1	Grünflächen, Freizeitparks, Campingplätze
erhöhte Eintragsgefährdung Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete
hohe Eintragsgefährdung Stufe 3	Gewerbegebiete, Industriegebiete, Parkplätze

Nutzungsintensität/Wirkzonen verkehrsbedingter Einträge im Zusammenhang zum Grundwasser

Wirkzone/Wirkintensität	10 m (RQ + 2*10m)	50 m (beidseitig)	150 m (beidseitig)
Schutzgut Grundwasser DTV			
Einteilungskriterium	Verringerung der GW-Neubildung	GW-Gefährdung	GW-Gefährdung
hoch (3)		> 12.000	-
mittel (2)	generell hoch	≤ 12.000 – 5.000	> 12.000
gering (1)		≤ 5.000	≤ 12.000

Empfindlichkeit gegenüber Hochwasser.

Hochwasserschutz unbeachtlich Stufe 1	Plangebiet liegt nicht im überflutungsgefährdeten Bereich bzw. Maßnahmen des Hochwasserschutzes (StAUN) sind vorgesehen
Hochwasserschutz muss berücksichtigt werden Stufe 2	Plangebiet liegt im überflutungsgefährdeten Bereich
Überflutungsbereich Stufe 3	Plangebiet liegt im Überflutungsbereich; Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind aus naturschutzfachlichen Gründen nicht vorgesehen (Retentionsraum)

Nutzungsintensität der Planung gegenüber Gewässern und Überflutungsbereichen

Geringer Einfluss der Nutzung Stufe 1	Grünflächen, Freizeitparks, Campingplätze (Neuversiegelungsgrad ≤ 20 %); geringe Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag
erhöhter Einfluss durch die Nutzung Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete (Neuversiegelungsgrad ≤ 60 %); erhöhte Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag
Hoher Einfluss durch die Nutzung Stufe 3	Gewerbegebiete, Industriegebiete, Parkplätze (Neuversiegelungsgrad > 60 %); hohe Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag

Funktionseignung der Klimatotypen

geringe klimaökologische Bedeutung Stufe 1	Keine Frischluftproduktion (Stadtklimatop, Industrie- Gewerbeflächenklimatop, Innenstadt-klimatop), keine Frischluftbahn
mittlere klimaökologische Bedeutung Stufe 2	Mittlere Kaltluftentstehung (Gartenstadtklimatop, Parkklimatop, Waldklimatop) keine Frischluftbahn
hohe klimaökologische Bedeutung Stufe 3	Hohe Kaltluftproduktion (Freilandklimatop, Feuchtfächenklimatop, Grünanlagenklimatop) Frischluftbahn vorhanden

Nutzungsintensität auf das Schutzgut Klima.

geringe Flächenversiegelung / geringe Behinderung einer Frischluftbahn Stufe 1	Grünflächen, Campingplätze
erhöhte Flächenversiegelung / mögliche Behinderung einer Frischluftbahn Stufe 2	Feriendörfer, Freizeitparks, Wohngebiete, Mischgebiete
hohe Flächenversiegelung / Zerschneidung einer Frischluftbahn Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Landschaftsbild

geringer visueller Gesamteindruck Stufe 1	keine differenzierbaren Strukturen, deutlich überwiegender Anteil anthropogener Elemente (≤ 25 % naturnah), geringe Ursprünglichkeit
mittlerer visueller Gesamteindruck Stufe 2	differenzierbare und naturnahe Elemente erlebniswirksam, überwiegend störungsarme, anthropogen überprägte Elemente (> 25 % naturnah); überwiegend ursprünglicher Charakter; Vorsorgeaum für die Entwicklung von Natur und Landschaft
hoher visueller Gesamteindruck Stufe 3	deutlich überwiegender Anteil differenzierbarer und naturnaher, erlebniswirksamer Elemente/Strukturen (> 75 % naturnah); in besonderem Maß ursprünglich; Vorrangraum für die Entwicklung von Natur und Landschaft

Nutzungsintensität verschiedener Bebauungsplangebiete auf das Landschaftsbild

geringe Verfremdung Stufe 1	Grünflächen
erhöhte Verfremdung Stufe 2	Campingplätze, Wohngebiete, Parkplätze, Feriendörfer
hohe Verfremdung Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Mischgebiete, Freizeitparks

Funktionseignung von Kultur- und Sachgütern

geringe denkmalpflegerische Relevanz Stufe 1	keine Werte- oder Funktionselemente im Plangebiet oder angrenzend
mittlere denkmalpflegerische Relevanz Stufe 2	Werte - oder Funktionselemente in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet
hohe denkmalpflegerische Relevanz Stufe 3	Werte- oder Funktionselemente im Plangebiet

Nutzungsintensität von Bebauungsplantypen auf Kultur- Sachgüter

geringer Wertverlust Stufe 1	Grünflächen, Campingplätze (Versiegelungsgrad < 20 %; keine massiven Baukörper)
erhöhter Wertverlust Stufe 2	Wohngebiete, Freizeitparks, Feriendörfer (Versiegelungsgrad < 60 %; massive Baukörper möglich)
hoher Wertverlust Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze, Mischgebiete (Versiegelungsgrad > 60 %; massive Baukörper)

6. ABLAUF DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

Für die verbindliche planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens wird der Bebauungsplan Nr. 13.GB.198 „Feuer- und Rettungswache 3, Dierkower Allee“ aufgestellt. Die im bisherigen Flächennutzungsplan für diesen Bereich getroffenen Darstellungen entsprachen nicht den vorgesehenen Festsetzungen. Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird der Flächennutzungsplan entsprechend geändert. Die Änderung der Bauleitpläne erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Ortsbeiratsitzung Dierkow am 12.06.2018 über die Planungsabsichten im Zusammenhang mit der Vorstellung der Planungsabsichten des Bebauungsplans informiert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.05.2018 von der Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung insbesondere im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der Entwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplans erarbeitet worden. Die gegebenen Hinweise und Anregungen sind in die Begründung eingeflossen.

Aufgrund Inhalt (Schaffung keiner Baufläche im Sinne der BauNVO, durch Fachplanung alternativlos) und Größe der Änderung werden die Grundzüge der Planungen des Flächennutzungsplans nicht berührt. Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die im Zuge der Parallelaufstellung des Bebauungsplans ermittelten Umweltauswirkungen haben gezeigt, dass flächennutzungsplanrelevante mögliche Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter ausgeschlossen werden können. Somit sind die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben.

Das Verfahren wird weiter entsprechend § 13 BauGB durchgeführt.

Ein eigener Umweltbericht wird nicht erstellt. Da es sich aber um ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB handelt, können entsprechend den Vorschriften in § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB die Ergebnisse der Umweltprüfung für den Bebauungsplan gleichzeitig für den Flächennutzungsplan genutzt werden. Relevante Belange des Umweltberichts werden daher in die Begründung des Flächennutzungsplans übernommen.

Am 17.10.2018 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock den Auslegungsbeschluss zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

ANLAGE 3

zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 2018/BV/4004

HANSESTADT ROSTOCK

15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

- Feuer- und Rettungswache -

FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Behandlung der in den Stellungnahmen zum Vorentwurf eingegangenen Hinweise und Anregungen

ANLAGE 3

zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 2018/BV/4004

**ÜBERSICHT über
die zum Vorentwurf vom 08.05.2018 eingegangen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

HINWEISE ODER ANREGUNGEN ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	HINWEISE ODER ANREGUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN ODER VORHABEN
Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock	1. Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V
5. Landesforst Mecklenburg-Vorpommern Forstamt Billenhagen	4. Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen M-V
12. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	7. Hauptzollamt Stralsund
14. Hansestadt Rostock, Untere Naturschutzbehörde	8. LA für zentrale Aufgaben der Polizei Brand- und Katastrophenschutz M-V
15. Hansestadt Rostock, Untere Immissionsbehörde	19. Stadtwerke Rostock AG
16. EURAWASSER	22. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
17. Warnow- Wasser- und Abwasserverband	23. Deutsche Telekom Technik GmbH
27. Rostocker Straßenbahn AG	

STELLUNGNAHMEN OHNE ANREGUNGEN ODER HINWEISE	AUSGEBLIEBENE STELLUNGNAHMEN
6. Bergamt Stralsund	3. Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V
9. Bundespolizeidirektion Bad Bramstedt	10. Polizeiinspektion Rostock
11. Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung MV Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht	20. E.ON edis AG Regionalbereich Nord-Mecklenburg
13. Straßenbauamt Stralsund	21. Stadtentsorgung Rostock GmbH
18. Wasser- und Bodenverband, Untere Warnow/Küste	24. 1&1 Versatel Deutschland GmbH
26. rebus Regionalbus Rostock GmbH	25. 50Hertz
31. Handwerkskammer	28. BUND Rostock
32. Industrie- und Handelskammer	29. Naturschutzbund Deutschland e.V. Landesverband M-V
Amt "Rostocker Heide", Gemeinde Bentwisch	30. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW)



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – FEUER- UND RETTUNGSWACHE

VORENTWURF - BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock

Schreiben vom 31.05.2018

Posteingang am 05.06.2018

lfd. Seite 1

STELLUNGNAHME

Amt für Raumordnung und Landesplanung REGION ROSTOCK

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

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtentwicklung,
Stadtplanung und Wirtschaft
18050 Rostock



Bearbeiter: Herr Butschkau

Tel. 0381-331 89 450

Fax 0381-331 89 470

e-mail:
poststelle@afrr.mv-
regierung.de

Hansestadt Rostock	PE-Nr.:
Amt für Stadtplanung:	1253
eingeg. am:	05. JUNI 2018
weitergeleitet an:	61.30 €V

Ihre Zeichen	Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum
61.32/61.31.10 (13GB198)	04.05.2018	110-506.12/ 13.GB.198	89463	31.05.2018

Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

hier: **Landesplanerische Stellungnahme zur**

15. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP), Ausweisung einer Feuer- und Rettungswache, und zum
- Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 13.GB.198 „Feuer- und Rettungswache 3, Dierkower Allee“

der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Es haben folgende Unterlagen vorgelegen:

- zu 1.: - 15. Änderung des FNP mit Planzeichnung M 1:20.000 und Textteil (Vorentwurf, Stand: 08.05.2018)
- Begründung zur 15. Änderung des FNP (Vorentwurf, Stand: 08.05.2018)
- zu 2.: - Satzung über den B-Plan mit Planzeichnung M 1:1.000 und Textteil (Vorentwurf, Stand: 26.04.2017?)
- Begründung zum B-Plan mit Umweltbericht (Vorentwurf, Stand: 08.05.2018)

1. Planungsinhalt

Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für den Neubau einer Feuer- und Rettungswache zur Gewährleistung des Brandschutzes/Rettungsdienstes in den Stadtteilen Dierkow und Toitenwinkel durch Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf „Feuer- und Rettungswache“ entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

Der Neubau soll der Berufsfeuerwehr und dem Rettungsdienst sowie der Freiwilligen Feuerwehr dienen und ist für insgesamt 196 Mitarbeiter ausgelegt. Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,58 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock ist das Plangebiet bisher als Teil einer naturnahen Grünfläche (GFL.13.4) dargestellt.

STELLUNGNAHME

2. Beurteilungsgrundlagen

Die Vorentwürfe der 15. Änderung des FNP und des B-Plans Nr. 13.GB.198 „Feuer- und Rettungswache 3, Dierkower Allee“ der Hanse- und Universitätsstadt Rostock werden raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms M-V (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.

3. Ergebnis der Prüfung

Die Vorentwürfe der 15. Änderung des FNP und des B-Plans Nr. 13.GB.198 „Feuer- und Rettungswache 3, Dierkower Allee“ der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sind mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Entsprechend LEP-Programmsatz Z 3.1 (2), gesellschaftliche Teilhabe und Daseinsvorsorge, „ist eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge zu gewährleisten...“. Feuerwehren und Rettungsdienste erfüllen als essentielle kommunale Daseinsvorsorgeeinrichtungen eine wichtige Pflichtaufgabe.

Die bauleitplanerische Vorbereitung des Neubaus einer Feuer- und Rettungswache am Standort Dierkower Allee wird deshalb als Beitrag zur Sicherstellung der Daseinsvorsorge im Rostocker Nordosten aus landes- und regionalplanerischer Sicht ausdrücklich befürwortet.

Gemäß Programmsatz G 6.4 (8) des RREP, Straßenbahn/Stadtbahn, sollen potenzielle Übergangsstellen zwischen dem Rostocker Straßennetz und der Eisenbahn (hier: Straßenbahnwendeschleife Lorenzstraße/nördlich liegende Bahnanlagen) zur Sicherung der Entwicklungsoption eines systemübergreifenden Stadtbahnnetzes von entgegenstehenden Nutzungen freigehalten werden. Dem wird mit der geplanten Abgrenzung des B-Plangebietes entsprochen.

4. Sonstige Hinweise

Ich weise darauf hin, dass das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern mit Rechtsverordnung vom 27. Mai 2016 (LEP-LVO M-V) verbindlich geworden ist und somit das LEP 2005 ersetzt. Die Unterlage ist daher darauf und nicht – wie den Begründungsteilen zur FNP-Änderung bzw. zum Bebauungsplan – irrtümlich geschehen – auf das alte LEP abzustellen.

Zum Umweltbericht des B-Planvorentwurfs werden raumordnerisch keine Hinweise gegeben.

Die Planungen sind im Amt unter der ROK-Nr. 2_037/02 (FNP) bzw. 2_015/18 (B-Plan Nr. 13.GB.198) erfasst.

BEHANDLUNG


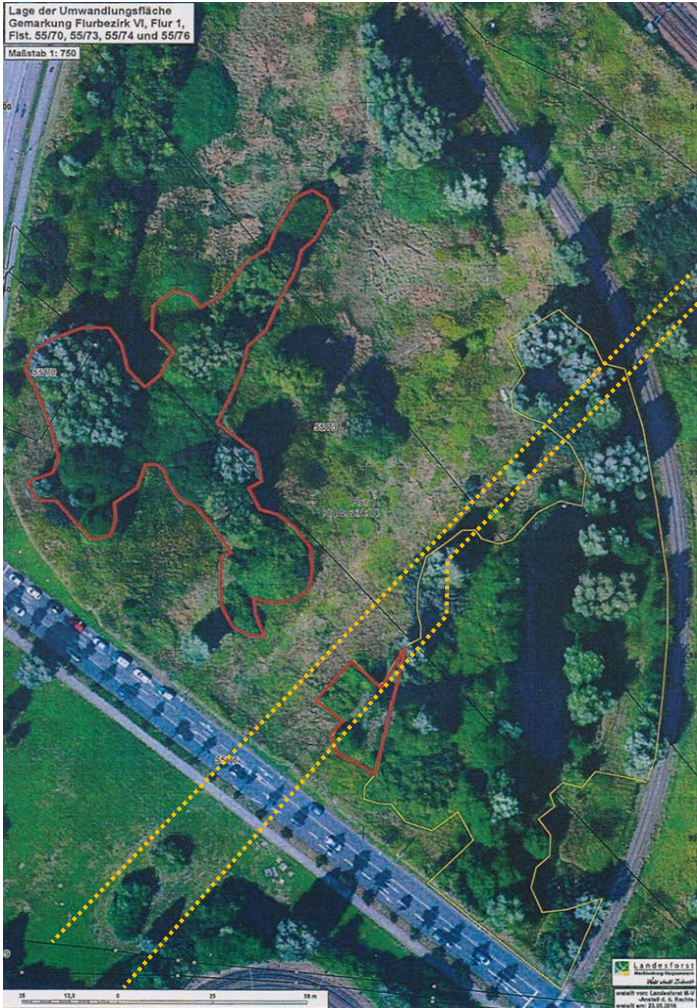
zu 3.






Zur Verdeutlichung des Planungskonzeptes wird die bestehende Straßenbahntrasse in den Flächennutzungsplan übernommen.



zu 4.

Die Angaben zum Landesraumentwicklungsprogramm M-V werden in der Begründung korrigiert.

HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK 15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – FEUER- UND RETTUNGSWACHE BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN				
Behörde Nr. 5	Landesforst M-V	Schreiben vom 24.05.2018	Posteingang am 05.06.2018	lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		BEHANDLUNG		
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> Landesforst Mecklenburg-Vorpommern <small>- Anstalt des öffentlichen Rechts -</small> Der Vorstand </div> </div> <p style="font-size: small; margin-top: 10px;">Forstamt Billenhagen • Billenhagen 3 • 18162 Blankenhagen</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>Hanse- und Universitätsstadt Rostock Der Oberbürgermeister Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <p>Hansestadt Rostock PE-Nr.: Amt für Stadtplanung 12 58</p> <p>eingeg. am: 05. JUNI 2018 weitergeleitet an: GA 30 + U</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>Forstamt Billenhagen</p> <p>Bearbeitet von: Herr Kilian</p> <p>Telefon: 03 82 24 / 44 78 - 2 Fax: 03 99 4 / 235 - 421 E-Mail: burkhard.kilian@foa-mv.de</p> <p>Aktenzeichen: 7444.382 (bitte bei Schriftverkehr angeben)</p> <p>Blankenhagen, den 24. Mai 2018</p> <p><i>06.06.18 1) 69,21 2) 08.06.18 17 P.M.</i></p> </div> </div> <p>Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 13.GE.198 „Feuer- und Rettungswache 3“, Dierkower Allee + 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock</p> <p>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (Unterrichtung von der Planung und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung – Scoping)</p> <p><i>Ihr Schreiben vom 04.05.2018, hier eingegangen am 07.05.2018</i></p> <p>Sehr geehrte Frau Fritsche,</p> <p>zum o.g. Aufstellungsverfahren gebe ich nachfolgende Stellungnahme ab. Die vorgelegten Antragsunterlagen wurden hinsichtlich Waldbetroffenheit zum LWaldG M-V geprüft. Durch das Vorhaben kommt es zu bau- und anlagenbedingten Verlusten von Wald- und Waldrandstrukturen.</p> <p><u>Vorhabenbeschreibung</u></p> <p>Die Hansestadt Rostock führt derzeit ein B-Planaufstellungsverfahren „Feuer- und Rettungswache 3“ durch. Ziel der Planungen soll sein, den vorgeschlagenen Geltungsbereich verbindlich zu sichern und die erforderliche Planungssicherheit zu schaffen.</p> <p><u>Waldbetroffenheit</u> (s. Anlage)</p> <p>Im Geltungsbereich ist Waldfläche von 4.099 m² betroffen. Es handelt sich vorwiegend um Wald aus verschiedenen Laubbaumarten, vorwiegend Grauweide, Birke im Vorwaldstadium.</p> <p>Zur Umsetzung dieses Vorhabens ist eine Waldumwandlung im Sinne des § 15 Abs. 1 LWaldG M-V erforderlich und bedarf gemäß § 15 Abs. 1 LWaldG M-V der Genehmigung der unteren Forstbehörde.</p>		<p style="text-align: right;">2</p> <p>Ein entsprechender Antrag auf Waldumwandlung an das für Sie zuständige Forstamt Billenhagen ist entsprechend zu stellen. Ihr Antrag soll sowohl die Waldbilanz mit Kartendarstellung der betroffenen Fläche, d. h. Erfassung, Bilanzierung, Begründung des öffentlichen Interesses mit Alternativprüfung und Beschreibung der umzuwandelnden Waldfläche als auch die dafür vorgesehene Kompensationsmaßnahme enthalten.</p> <p><u>Waldbilanz</u></p> <p>Gemarkung Flurbezirk VI, Flur 1, Flurstücke 55/76, 55/73, 55/70 und 55/74 (anteilig) mit einer Flächengröße von 4.099 m².</p> <p><u>Kompensation</u></p> <p>Gemäß § 15 Absatz 5 Satz 1 LWaldG ist der Antragsteller verpflichtet, die nachteiligen Folgen der Umwandlung auszugleichen. Regelmäßig erfolgt dieser Ausgleich durch die Durchführung einer Ersatzaufforstung, die der Antragsteller auf seine Kosten zu veranlassen hat. Die Ermittlung des forstrechtlichen Ausgleichs erfolgt gemäß „Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlung und Kompensation in M-V“ auf der Grundlage des § 15 LWaldG M-V. Dabei werden die Waldfunktionen (Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion) in jeweils 5 Kategorien bewertet. Die Bewertung ergab letztendlich ein Ersatzaufforstungsverhältnis von 1:1 und entspricht einer Kompensationsfläche von 0,41 ha oder 10.557 Waldpunkte (siehe Anlage).</p> <p>In erster Linie wird der Vorhabensträger zur Aufforstung und Pflege einer Fläche, die nicht Wald ist und die der umgewandelten Fläche nach Größe, Lage, Beschaffenheit und künftiger Funktion gleichwertig werden kann, verpflichtet. Anstelle einer Ersatzaufforstung kann auch die notwendige Kompensation über Ablösung mit Waldpunkten aus dem Kompensationsflächenpool der Landesforst M-V erfolgen. Nähere Informationen erhalten Sie vom Fachgebiet 20 Herrn Marten Seidel (03843/8301-204; marten.seidel@foa-mv.de) oder Herrn Klein (03843/8301-211; volker.klein@foa-mv.de).</p> <p>Ein geeigneter Nachweis ist dem Forstamt Billenhagen unverzüglich zu übergeben. Im weiteren Verfahrensverlauf kann vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde eine Waldumwandlungserklärung (§ 15a LWaldG M-V) in Aussicht gestellt werden.</p> <p style="margin-top: 20px;">Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p style="text-align: right; margin-top: 20px;"> Dr. Bernhard von Finckenstein Forstamtsleiter </p>		
Vorstand: Manfred Baum Landesforst Mecklenburg-Vorpommern - Anstalt des öffentlichen Rechts - Fritz - Reuter - Platz 9 17139 Malchin		<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> Bankverbindung: Deutsche Bundesbank BIC: MARKDEF1150 IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30 Steuernummer: 079/133/80058 </div> <div> Telefon: 0 39 94/2 35-0 Telefax: 0 39 94/2 35-4 00 E-Mail: zentrale@foa-mv.de Internet: www.wald-mv.de </div> </div>		

	<p align="center">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK 15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – FEUER- UND RETTUNGSWACHE BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN</p>			
Behörde Nr. 5	Landesforst M-V	Schreiben vom 24.05.2018	Posteingang am 05.06.2018	lfd. Seite 2
STELLUNGNAHME		BEHANDLUNG		
		<p>Im Verfahren des Bebauungsplans wird berücksichtigt, dass es durch den Bau der Feuer- und Rettungswache und durch die Freihaltetrassen für die Bestandsleitungen von Schmutzwasser und Trinkwasser zu bau- und anlagenbedingten Verlusten von Wald- und Waldrandstrukturen kommen wird.</p> <p>Ein Antrag auf Waldumwandlung wird von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock an das Forstamt Billenhagen im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans gestellt, da hier die genauen Flächen ermittelt werden können.</p> <p>In welcher Art die Ablösung erfolgen soll (Ökokonto oder Ersatzaufforstung) muss die in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde vorbereitet und umgesetzt werden.</p> <p>Die Aussagen dazu werden in die Begründung des Flächennutzungsplans übernommen.</p> <p>Die Darstellung der verbleibenden Waldfläche erfolgt im Flächennutzungsplan aufgrund der Flächengröße (< 1ha) aber weiterhin als Grünfläche.</p> <p>Die weiteren Hinweise müssen in nachfolgenden Planungen bzw. in den Vorhabenge-nehmigungen berücksichtigt. Sie gehen über den Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans hinaus.</p>		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK 15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – FEUER- UND RETTUNGSWACHE BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
Behörde 12	DB Immobilien	Schreiben vom 04.06.2018	Posteingang am 11.06.2018	Ifd. Seite 1
STELLUNGNAHME		STELLUNGNAHME		
<div data-bbox="219 363 295 418" data-label="Image">  </div> <div data-bbox="215 523 613 555" data-label="Text"> <p>Deutsche Bahn AG • DB Immobilien, Caroline-Michaels-Str. 5-11 • 10115 Berlin</p> </div> <div data-bbox="215 558 591 668" data-label="Text"> <p>Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Frau Einfeld 18050 Rostock</p> </div> <div data-bbox="712 475 1023 585" data-label="Text"> <p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien - Region Ost Eigentumsmanagement DB Immobilien, Caroline-Michaels-Str. 5-11 10115 Berlin www.deutschebahn.com</p> </div> <div data-bbox="788 600 1023 659" data-label="Text"> <p>  S1; S2; S25 bis Nordbahnhof  U6 bis Naturkundemuseum  M8 </p> </div> <div data-bbox="766 675 1023 786" data-label="Text"> <p> Sylvia Mangold Tel.: 030-29757360 Fax: 030-29757245 sylvia.mangold@deutschebahn.com Zeichen: CS R-O-L(A) Ma TÖB-BLN-18-29789 </p> </div> <div data-bbox="916 798 1023 821" data-label="Text"> <p>04.06.2018</p> </div> <div data-bbox="215 869 976 938" data-label="Text"> <p>15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB AZ: 61.31/61.31.10(13GB198)</p> </div> <div data-bbox="215 1000 501 1048" data-label="Text"> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Einfeld,</p> </div> <div data-bbox="215 1088 1010 1157" data-label="Text"> <p>mit Schreiben vom 04.05.2016 erhielten wir die Unterlagen zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und wurden gebeten eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange abzugeben.</p> </div> <div data-bbox="215 1163 1023 1209" data-label="Text"> <p>Die DB Immobilien fungiert als Dienstleister innerhalb des DB Konzerns für immobilienrelevante Aufgaben.</p> </div> <div data-bbox="215 1209 1023 1319" data-label="Text"> <p>Die DB Netz AG stellt die Infrastruktur für den Bahnbetrieb zur Verfügung. Sie übernimmt damit diejenigen Aufgaben, die als Ausfluss der grundsätzlichen Bestimmungen Gemeinwohlcharakter haben. Dementsprechend ist die Deutsche Bahn AG, DB Netz AG, entsprechend den Beschlüssen zur Neuordnung im Bahnbereich und ihre Auswirkungen auf das Bauplanrecht, Träger öffentlicher Belange.</p> </div> <div data-bbox="215 1337 1023 1385" data-label="Text"> <p>Grundsätzlich richtet sich das Interesse darauf, dass alle von der Deutschen Bahn AG im Einzugsbereich der Planverfahren wahrzunehmenden Belange prinzipiell Berücksichtigung finden.</p> </div> <div data-bbox="215 1402 1023 1473" data-label="Text"> <p>Zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gibt es aus Sicht der Deutschen Bahn AG <i>grundsätzlich keine Einwände</i>, sofern die nachfolgenden Hinweise und Forderungen der Verfahrensbeteiligten der DB AG berücksichtigt werden.</p> </div>		<div data-bbox="1594 370 1641 394" data-label="Text"> <p>2/3</p> </div> <div data-bbox="1249 410 1485 435" data-label="Section-Header"> <h4>Infrastrukturelle Belange</h4> </div> <div data-bbox="1249 456 2065 564" data-label="Text"> <p>Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock stellen wir aus Sicht der DB AG fest, dass sich gemäß der planerischen Darstellung der Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplans südwestlich der Bahnstrecke: (6925) Bentwisch – Rostock Seehafen in Höhe km: 3,82 – 4,12 bahnrechts befindet.</p> </div> <div data-bbox="1249 585 2076 676" data-label="Text"> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sind uns <i>keine Flächen</i> der Deutschen Bahn AG bekannt. Eine Betroffenheit von aktiven Bahnanlagen einer Eisenbahn des Bundes sowie zukünftige Planungen unseres Unternehmens sind mittels der vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar.</p> </div> <div data-bbox="1249 695 2076 828" data-label="Text"> <p>Gemäß Eisenbahnneuordnungsgesetz –ENeuOG vom 27.12.1993 (BGBl. I S 2378) Artikel 1 §2– ist die Deutsche Bahn AG über die Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn verfügungsberechtigt. Es ist davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstücksteile, über die die Deutschen Bahn AG gemäß Artikel 1 § 22 ENeuOG verfügungsberechtigt ist, im allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck dienen und die entsprechenden baulichen Anlagen gemäß Artikel 5 § 18 ENeuOG als planfestgestellte Bahnanlage zu verstehen sind.</p> </div> <div data-bbox="1249 834 2051 882" data-label="Text"> <p>Die Abstandsflächen sind gemäß § 6 der LBauO M-V einzuhalten. Eine Übernahme von Baukosten auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschließen.</p> </div> <div data-bbox="1164 908 1202 935" data-label="Text"> <p>1.</p> </div> <div data-bbox="1249 898 2076 1010" data-label="Text"> <p>Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen.</p> </div> <div data-bbox="1249 1010 2076 1077" data-label="Text"> <p>Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche.</p> </div> <div data-bbox="1249 1077 2076 1144" data-label="Text"> <p>Die Bahnstrecke: (6925) Bentwisch – Rostock Seehafen verläuft in Nachbarschaft des Verfahrensgebiets. Daraus resultierende Schäden oder Belästigungen (Risse, Erschütterungen, Lärm etc....) können der Deutschen Bahn AG nicht zu Lasten gelegt werden.</p> </div> <div data-bbox="1249 1144 2076 1208" data-label="Text"> <p>Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, zu verzichten.</p> </div> <div data-bbox="1249 1225 2076 1294" data-label="Text"> <p>Eine bestehende Bahnanlage bzw. Eisenbahnstrecke genießt einen sogenannten „Bestandsschutz“ im Hinblick auf jegliche nachträglich entlang der Anlage errichtete Bebauung. Jegliche Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Bahngelände ist auszuschließen.</p> </div> <div data-bbox="1249 1292 2076 1359" data-label="Text"> <p>Dies gilt u.a. auch für die Lagerung von Baumaterialien, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten oder Betreiben von baulichen Anlagen.</p> </div> <div data-bbox="1249 1377 2076 1468" data-label="Text"> <p>Die Grundstücksgrenze und das Gelände der DB AG müssen freigehalten werden. Das Gelände sowie die Betriebsanlagen der DB AG dürfen nicht betreten, beplant, betroffen und der planfestgestellte Zustand der, dem öffentlichen Eisenbahnverkehr gewidmeten Betriebsanlagen (Fachplanungsvorbehalt) - unabhängig vom Grundstückseigentum -, nicht geändert werden.</p> </div>		

	<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK 15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – FEUER- UND RETTUNGSWACHE BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN</p>			
Behörde 12	DB Immobilien	Schreiben vom 04.06.2018	Posteingang am 11.06.2018	lfd. Seite 2 <input type="checkbox"/>
STELLUNGNAHME		BEHANDLUNG		
<div data-bbox="232 427 304 475" style="text-align: center;">  </div> <div data-bbox="568 533 595 552" style="text-align: center;">3/3</div> <p>Die Zuwegung bzw. Zugänglichkeit zu Anlagen der DB AG sind für Instandhaltungsmaßnahmen oder im Störfall zu gewährleisten.</p> <p>Das Grundstück ist im Bereich der Flurstücksgrenze zur Deutschen Bahn AG so abzusichern, dass ein Betreten und Befahren der Bahnanlagen nicht möglich ist.</p> <p>Auf Grund der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock darf kein zusätzliches Oberflächenwasser in die Bahnanlagen gelangen. Die Ableitung von Abwässern jeglicher Art auf DB-Gelände oder in die Entwässerungsanlagen der DB AG ist nicht zugelassen.</p> <p>Vorhandene Bahnentwässerungssysteme der DB AG sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. müssen bei Beschädigung gemäß Ril 836 „Erdbauwerke und sonstige geotechnische Bauwerke planen, bauen und instand halten“ wieder erneuert werden.</p> <p>Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden.</p> <p>Hinweisen möchten wir darauf, dass Bauvorhaben, die die Standsicherheit von Bahnanlagen bzw. die Betriebssicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden können, vor Baubeginn die eisenbahntechnische Stellungnahme/Genehmigung des Eisenbahn Bundesamt (EBA) Bonn, Außenstelle Berlin benötigen.</p> <p>Mit diesem Schreiben ergeht keine konkrete Zustimmung der Deutschen Bahn AG zu Bauvorhaben im Näherungsbereich der Bahnstrecke: (6925) Bentwisch – Rostock Seehafen. Wir bitten daher, uns ggf. an Baugenehmigungsverfahren im Näherungsbereich der Bahnstrecke zu beteiligen.</p> <p>Sollten Ihrerseits weitere Rückfragen bestehen, stehen wir Ihnen unter o.g. Rufnummer zur Verfügung. Bitte verwenden sie dazu unser Aktenzeichen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Deutsche Bahn AG</p> <p>i. V. Wiesner i. A. Mangold</p>		<p>zu 1.</p> <p>Auf Flächennutzungsplan–Ebene kann davon ausgegangen werden, dass der Schutzstatus einer Feuer- und Rettungswache mit den Emissionen der Bahnanlagen grundsätzlich vereinbar ist. Für die Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkung auf das Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65/ 55 dB(A) tags/ nachts herangezogen.</p> <p>Genaue Untersuchungen erfolgen im Schallschutzgutachten im Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes. Relevante Aussagen werden in die Begründung zum Flächennutzungsplan aufgenommen.</p> <p>Alle weiteren Hinweise, die aus der Lage im Näherungsbereich der Bahnanlagen resultieren, müssen in nachfolgenden Planungen bzw. in den Vorhabengenehmigungen berücksichtigt werden. Sie gehen über den Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans hinaus.</p>		



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – FEUER- UND RETTUNGSWACHE

BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Behörde 14	Untere Naturschutzbehörde, Hanse- und Universitätsstadt Rostock	Schreiben vom 28.05.2018	Posteingang am 01.06.2018	Ild. Seite 1
------------	---	--------------------------	---------------------------	--------------

STELLUNGNAHME

Von: 67

An: 61

Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung	PE-Nr.: -1218
eingeg. am: 01. JUNI 2018	Wie/E/AK
weiterge- leitet an: 61.30	fu

Rostock, 28.05.2018
Sachbearb.: Frau Fiddecke
Tel.: - 8513 / Fax: 8591
ines.fiddecke@rostock.de
Gz.: 67.11.05

B-Plan Nr. 13.GB.198 „Feuer und Rettungswache 3, Dierkower Allee“ und 15. Änderung des Flächennutzungsplanes des Hanse- und Universitätsstadt Rostock
frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
hier: Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege

Für die Beurteilung wurden folgende Unterlagen vorgelegt:

- Vorentwurf B-Plan: Planzeichnung, Stand 26.04.2018
- Vorentwurf B-Plan: Begründung, Stand 08.05.2018
- Vorentwurf 15. Änderung des FNPs: Planzeichnung, Stand 08.05.2018
- Vorentwurf 15. Änderung des FNPs: Begründung, Stand 08.05.2018

1) Bebauungsplan

1.1 Begründung

zu Kapitel 1.3 „Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf“ (S. 4/5)

Unter dem Punkt Beteiligung der anerkannten Naturschutzvereinigungen ist entsprechend der Aufgabenstellung zum Grünordnungsplan vom 19.05.2017 die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW) ergänzend aufzunehmen und am Verfahren zu beteiligen.

zu Kapitel 2.1 „Planungsgrundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen“ (S. 6/7)

Da in der Planzeichnung und Planzeichenerklärung auf das Umweltqualitätszielkonzept der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (UQZK) Bezug genommen wird, ist eine kurze Darstellung der für den B-Plan relevanten Zielstellungen des UQZKs, hier: Mindestabstände zu hochwertigen Biotopen zu ergänzen und somit die entsprechende Festsetzung zu begründen.

zu Kapitel 3.7.1 „Eingriffsbilanz“ (S. 13-15)

Gemäß Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE, S. 95/96) ist die Einstufung des Kompensationserfordernisses bei Biotopen mit besonderer Bedeutung (Wertstufe ≥2) verbal argumentativ zu begründen, um die Bewertung nachvollziehbar zu gestalten.

Die HzE weist dem Biotoptyp „Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten“ eine Wertstufe von 1-2 zu. Die Gründe für die Zuordnung der Wertstufe 2 sind kurz darzulegen.

Die Berücksichtigung der mittelbaren Eingriffswirkungen (S. 14/15) ist nicht eindeutig nachvollziehbar. Es fehlen Aussagen dazu, welche konkreten Wirkungen des Vorhabens auf die angrenzenden Biotope (Wertstufe ≥ 2) erwartet werden, wieso der Wirkungsbereich mit 50 m festgelegt und welche „vorhandenen Störungen“ bei der Festlegung des Wirkungsfaktor berücksichtigt wurden. Um die Berücksichtigung der mittelbaren Eingriffswirkungen transparent zu gestalten sind jeweils kurze Erläuterungen zu ergänzen.

Die Aussagen zu den voraussichtlich notwendigen Baumfällungen im Plangebiet sind zu konkretisieren. Es ist zwischen Baumfällungen, die für die Herstellung der Erschließungsanlagen und Baumfällungen, die infolge der Überplanung der Baugrundstücke notwendig sind, zu unterscheiden.

Hinweis: 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 Baumschutzkompensationsersatz M-V im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz. 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.

zu Kapitel 3.7.2 „Artenschutz“ (S. 15-18)

In Rücksprache mit dem Grünordnungsplaner ist eine (städtebauliche) Begründung für die im Vorentwurf festgesetzten Vermeidungs-, Kompensations-(FCS-Maßnahmen) und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) darzulegen. Ggf. sind die Ergebnisse der erfolgten Kartierung-

STELLUNGNAHME

gen (Vorkommen europarechtlich geschützter Arten und alle europäischen Vogelarten) zur Begründung heranzuziehen und kurz darzulegen.

1.2 Planzeichnung und Textliche Festsetzungen

Die Grünfläche zwischen der Hinrichsdorfer Straße und der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf ist öffentlich zu widmen, um den dauerhaften Erhalt und Pflege der Ausgleichsmaßnahme zur L 22 zu sichern.

In Absprache mit dem Grünordnungsplaner sind die voraussichtlich notwendigen Baumfällungen (insb. für die Erschließung) in der Planzeichnung zu kennzeichnen, um die Nachvollziehbarkeit Baumbilanz im Kapitel 3.7.1 der Begründung zu verbessern.

Soweit möglich sind die textlich festgesetzten Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF1 bis CEF3) in Absprache mit dem Grünordnungsplaner im Plan zeichnerisch festzusetzen. Im noch zu erstellenden Grünordnungsplan sind die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen flächenscharf darzustellen.

Der Hinweis zur Spielplatzsatzung kann aufgrund des fehlenden Bezugs zum Plangebiet entfallen.

Der Hinweis zum Baumschutz ist inhaltlich zu ergänzen. Neben der Baumschutzsatzung des Hanse- und Universitätsstadt Rostock gilt auch der gesetzliche Baumschutz gem. § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V).

redaktionelle Hinweise

In der Planzeichenerklärung ist das Planzeichen 10.1 „Wasserfläche“ der PlanZV, mit dem die Freiwasserbereiche der gesetzlich geschützten Biotopflächen in der Planzeichnung gekennzeichnet sind, zu ergänzen.

Unter dem Punkt II „Kennzeichnung“ der Planzeichenerklärung ist ein Planzeichen für „vorhandene hochbauliche Anlagen“ dargestellt. Wie in der Begründung richtig dargestellt, ist das Plangebiet jedoch derzeit vollständig unbebaut. Es handelt sich wahrscheinlich um die geplante Bebauung.

Das Planzeichen 15.14 „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ der PlanZV ist ggf. aus der Planzeichenerklärung zu streichen, da es in der Planzeichnung nicht dargestellt ist.



Der Ausschluss von weiteren Zufahrten zum Plangebiet wird vor dem Hintergrund der Minimierung von Eingriffen begrüßt, das entsprechende Planzeichen 6.4 „Bereich ohne Ein- und Ausfahrten“ der PlanZV ist in der Planzeichenerklärung zu ergänzen.


Der Verfasser des Grünordnungsplans (GÖP) im Plankopf ist zu korrigieren. Mit der Erstellung des GÖPs ist das Fachbüro Katrin Kröber Garten- und Landschaftsarchitektur beauftragt.


1.3 weiterführende Hinweise zum B-Plan und Grünordnungsplan

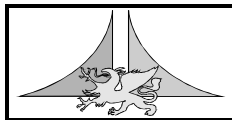

Die Möglichkeit der Festsetzung von Fassaden und/oder Dachbegrünungen ist in Absprache mit dem Grünordnungsplaner zu prüfen. Darüber ist vom Grünordnungsplaner zu prüfen, ob die festgesetzten naturbelassenen Grünflächen zur Festsetzung von Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (u.a. Ersatzbaum-, Strauchpflanzungen) genutzt werden können. Ggf. ist eine Verbreiterung der bereits umgesetzten Ausgleichsmaßnahme zur L 22 (in östliche Richtung, auch im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf außerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen) möglich.


Hinsichtlich der in Kapitel 2.3.1 (S. 8) und 3.6.3 (S. 12) der Begründung beschriebenen, das Plangebiet querende Schmutzwasserleitung liegt dem Amt für Stadtgrün eine Bauvoranfrage der Eurawasser Nord GmbH zur Schachtsanierung vom 03.04.2018 vor. Exakte Lagepläne zum Verlauf der Leitung sowie Details zu den geplanten Sanierungsmaßnahmen sind bei der Eurawasser Nord GmbH zu erfragen.


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK 15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – FEUER- UND RETTUNGSWACHE BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
Behörde 14	Untere Naturschutzbehörde, Hanse- und Universitätsstadt Rostock	Schreiben vom 28.05.2018	Posteingang am 01.06.2018	lfd. Seite 2 <input type="checkbox"/>
STELLUNGNAHME		BEHANDLUNG		
<p>2) Flächennutzungsplan</p> <p>2.1 Begründung</p> <p><u>zu Kapitel 3.2 „zu beachtende Grundlagen (S. 5)“</u></p> <p>Die Zielkonzeption des Landschaftsplans stellt entlang der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze eine wichtige Wegeverbindung (Bestand) parallel zur Dierkower Allee und Hinrichsdorfer Str. dar.</p> <p>2.2 Planzeichnung</p> <p>keine Hinweise und Anregungen</p>  <p>Dr. Ute Fischer-Gäde</p>		<p>zu 1)</p> <p>Flächenrelevante Aussagen zum Artenschutz und der Eingriffsbilanz werden in Plan oder Begründung der Änderung des Flächennutzungsplans übernommen soweit es die Darstellungsebene des Flächennutzungsplans betrifft.</p> <p>zu 2)</p> <p>Der Hinweis auf die Wegeverbindungen wird in die Begründung übernommen.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK 15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – FEUER- UND RETTUNGSWACHE BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN						
Behörde 15	Untere Immissionsbehörde, Hanse- und Universitätsstadt Rostock	Schreiben vom 08.06.2018	Posteingang am 11.06.2018	Ifd. Seite 1			
STELLUNGNAHME		STELLUNGNAHME					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; padding: 5px;">Eingangsnummer: Nr.: 1014</td> <td style="width: 60%; padding: 5px;"> Angaben zur Stellungnahme eingereicht am: 08.06.2018 Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung TöB Einreicher/TöB: Amt für Umweltschutz Name: Jörn Krasemann Abteilung: Immissionsschutz und Umweltplanung Veröffentlichen: Nein Dokument: Gesamtstellungnahme </td> <td style="width: 20%; padding: 5px; vertical-align: top;"> weitergeleitet an: <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;"> 08.06.18 11.06.21 (PM) </div> </td> </tr> </table> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">Stellungnahme</p> <p>Bebauungsplan Nr. 13.GB.198 „Feuer- und Rettungswache 3, Dierkower Allee“ und 15. Änderung des Flächennutzungsplanes</p> <p>hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB</p> <p>Zum vorgelegten Entwurf des o.g. B-Plans (Stand: April 2018) möchten wir die folgenden Hinweise geben.</p> <p>Wasser und Boden</p> <p>Die stehenden Gewässer am östlichen Rand des Plangebiets sind Teil einer Senkenlage mit sehr hoher hydrologischer Gefährdung. Die Senke liegt innerhalb einer Abflussbahn mit niedriger Gefährdung, welche entlang der östlichen Grenze des Plangebiets von Süd nach Nord verläuft. Wir befürworten ausdrücklich, dass die vorhandenen Gewässer erhalten bleiben als Regenwasserrückhalt. Bei der Geländeregulierung muss nun die Abflussbahn berücksichtigt werden, um eine Erhöhung des Überflutungsrisikos in Folge der Bebauung auszuschließen. Im Norden mündet diese Abflussbahn dann in eine Hauptentwässerungsachse des Stadtgebiets.</p> <p>Die genannten Aspekte fließen in den Umweltbericht ein.</p> <p>Immissionsschutz und Umweltplanung</p> <ul style="list-style-type: none"> • zur Begründung, S. 8, Kapitel 3.1 „Art der baulichen Nutzung“: • zur Planzeichnung, Textteil B, Festsetzung 3: <p>Zulässig ist gemäß Festsetzung 3 eine Wohneinheit für einen Auszubildenden oder Referendar. Dies wurde im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Begutachtung bisher nicht berücksichtigt. Bei einem Lärmpegel von etwa 55-60 dB(A) nachts aus allseitig einwirkendem Verkehrslärm werden die Werte der Gesundheitsgefahr (55 dB(A) nachts) deutlich überschritten. Zum Schutz dieser Wohnnutzung muss ein entsprechender baulicher Schallschutz ausgebildet werden (LPB IV bis V). Wir bitten diesbezüglich um Rücksprache.</p> <ul style="list-style-type: none"> • zur Begründung, S. 19, Kapitel 3.10 „Immissionsschutz“: <p>Wir bitten frühzeitig um Abstimmung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen. Bei-</p>		Eingangsnummer: Nr.: 1014	Angaben zur Stellungnahme eingereicht am: 08.06.2018 Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung TöB Einreicher/TöB: Amt für Umweltschutz Name: Jörn Krasemann Abteilung: Immissionsschutz und Umweltplanung Veröffentlichen: Nein Dokument: Gesamtstellungnahme	weitergeleitet an: <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;"> 08.06.18 11.06.21 (PM) </div>	<p>spielsweise ist bei den Hochbauplanungen darauf zu achten, dass eine Anordnung der Ruheräume und insbesondere der Wohneinheit für einen Auszubildenden oder Referendar an den am geringsten verkehrslärbelasteten Bereichen erfolgt. Hier ergeben sich voraussichtlich besondere Anforderungen an den baulichen Schallschutz (z.B. besondere Fensterkonstruktionen mit deutlich schallreduzierenden Eigenschaften).</p> <ul style="list-style-type: none"> • zur Begründung, S. 19, Kapitel 3.11 „Einsatz erneuerbarer Energien“: <p>Hier ist das EEWärmeG, § 3-8, zu berücksichtigen, das die Nutzung erneuerbarer Energien bei neu zu errichtenden Gebäuden vorschreibt. Ersatzweise könnte Fernwärme genutzt werden. Daher ist es sinnvoll, den Ausbau der Fernwärmeleitung vom gegenüberliegenden Penny-Markt in frühzeitiger Abstimmung mit der Stadtwerke Rostock AG prüfen zu lassen. Dass das Vorhaben außerhalb der Fernwärme-Satzungsgrenzen liegt, ist hierbei zweitrangig.</p> <ul style="list-style-type: none"> • zur Begründung, S. 21, Kapitel 4 „Vorläufiger Umweltbericht“: <p>Im Untersuchungsrahmen erfolgt durch uns noch eine Ergänzung zu einer „vorhandenen Unterlage“ (Abstimmung mit A37 zu maximal fünf nächtlichen Ausfahrten der Rettungsfahrzeuge der Feuerwache). Den überarbeiteten Untersuchungsrahmen übersenden wir dann im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung.</p> <p>Redaktionelle Hinweise</p> <p>S3: Bitte korrigieren: „[...] umwelt- und immissionsrechtliche Gutachten [...]“</p> <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 10px 0;"/> <p>Zum vorgelegten Entwurf der 15. FNP-Änderung (Stand: 08.05.2018) möchten wir den folgenden Hinweis geben:</p> <p>Umweltplanung</p> <p>Wir bitten um Rücksprache zur Zuständigkeit der Erarbeitung des Umweltberichtes der 15. FNP-Änderung.</p>		
Eingangsnummer: Nr.: 1014	Angaben zur Stellungnahme eingereicht am: 08.06.2018 Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung TöB Einreicher/TöB: Amt für Umweltschutz Name: Jörn Krasemann Abteilung: Immissionsschutz und Umweltplanung Veröffentlichen: Nein Dokument: Gesamtstellungnahme	weitergeleitet an: <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;"> 08.06.18 11.06.21 (PM) </div>					
BEHANDLUNG		BEHANDLUNG					
<p>Aufgrund Inhalt und Größe der Änderung werden die Grundzüge der Planung des Flächennutzungsplans nicht berührt. Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die im Zuge der Parallelaufstellung des BPLs „Feuer- und Rettungswache 3“, ermittelten Umweltauswirkungen haben gezeigt, dass flächennutzungsplanrelevante mögliche Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter ausgeschlossen werden können. Somit sind die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben. Ein eigener Umweltbericht wird nicht erstellt. Da es sich aber um ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB handelt, können entsprechend den Vorschriften in § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB die Ergebnisse der Umweltprüfung für den Bebauungsplan gleichzeitig für den Flächennutzungsplan genutzt werden. Relevante Belange dieses Umweltberichts werden in die Begründung des Flächennutzungsplans übernommen.</p>		<p>Aufgrund Inhalt und Größe der Änderung werden die Grundzüge der Planung des Flächennutzungsplans nicht berührt. Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die im Zuge der Parallelaufstellung des BPLs „Feuer- und Rettungswache 3“, ermittelten Umweltauswirkungen haben gezeigt, dass flächennutzungsplanrelevante mögliche Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter ausgeschlossen werden können. Somit sind die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben. Ein eigener Umweltbericht wird nicht erstellt. Da es sich aber um ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB handelt, können entsprechend den Vorschriften in § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB die Ergebnisse der Umweltprüfung für den Bebauungsplan gleichzeitig für den Flächennutzungsplan genutzt werden. Relevante Belange dieses Umweltberichts werden in die Begründung des Flächennutzungsplans übernommen.</p>					

	<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK 15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – FEUER- UND RETTUNGSWACHE BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN</p>			
Behörde Nr. 16	EURAWASSER Nord GmbH	Schreiben vom 12.06.2018	Posteingang am	lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		STELLUNGNAHME		
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="71 352 649 1485"> <p>EURAWASSER Nord GmbH · Carl-Hopp-Str. 1 · 18069 Rostock</p> <p>Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> </div> <div data-bbox="649 352 1131 1485"> <p style="text-align: center;">EURAWASSER</p> <p>Veronika Piwko Projektplanung T +49 381 8072-505 F +49 381 8072-502 v.piwko@eurawasser.de</p> <p style="text-align: right;">Rostock, 12.06.2018</p> </div> </div> <p>Bebauungsplan Nr. 13.GB.198 „Feuer- und Rettungswache 3, Dierkower Allee“. Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 15. Änderung Vorentwurf</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Rahmen der Beteiligung öffentlicher Träger möchten wir zu den o.g. Vorentwürfen die nachstehend näher beschriebenen Anregungen bzw. Bedenken vorbringen:</p> <p><u>Grünordnung</u></p> <p>Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen sind laut Planunterlagen als naturnahe Grünflächen und als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Teile des Plangebietes stellen sich als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V dar. In diesem Bereich liegen sehr sensible öffentliche Hauptleitungen, die einen entscheidenden Einfluss auf der Ver- und Entsorgung von Rostock haben. Wir machen darauf aufmerksam, dass es im Falle einer Havarie zu erheblichen Störungen in der naturnahen Grünfläche kommen wird.</p> <p>Die Hauptwasserleitung DN 1000 St und der Schmutzwassersammler DN 600 GFK sind nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gesichert. Eine Schutzstreifenbreite von 8-12 m ist festgesetzt. Zu Gunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes ist im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen. Dem Versorgungsträger ist hiermit das Recht eingeräumt, auf der Fläche des Schutzstreifens die Leitung/Zubehör zu betreiben, zu unterhalten, instand zu setzen und zu erneuern und das Grundstück zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Anlagen auf eigene Gefahr jederzeit im erforderlichen Umfang zu betreten und bei Notwendigkeit zu befahren. Während des Bestehens der Leitung dürfen weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden, vorgenommen werden. Baumpflanzungen sowie Anpflanzung von Gehölzen stimmen wir innerhalb des Schutzstreifens <u>nicht</u> zu.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wurde dargelegt, dass ein Grünordnungsplan erarbeitet wird. Wir bitten Sie, uns in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p>		<p><u>Trinkwasserversorgung</u></p> <p>Die Versorgung mit Trinkwasser kann über die auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhandene Trinkwasserleitung DN 200 abgesichert werden. Bei der Gebäudeausrüstung für die feuerwehrtechnischen Einrichtungen (Schlauchwäsche, Pumpenprüfstand, Löschfahrzeugbefüllung) ist das DVGW-Regelwerk einzuhalten. In jeden Fall ist bei potentielltem Kontakt mit Wässern der Kategorie 5 ein freier Auslauf vorzusehen. Im weiteren Planungsverlauf ist der zukünftigen Betreiber der öffentlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen einzubeziehen.</p> <p><u>Löschwasser</u></p> <p>Mit der Hansestadt/ Gemeinde ist die notwendige Löschwassermenge abzustimmen. Um über das vorhandene Trinkwassernetz eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zu beziehen, ist</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. eine Verbindung zwischen der HTL DN 900 St und der Versorgungsleitung DN 200 in Höhe Toitenwinkler Allee/Hinrichsdorfer Straße herzustellen und 2. ein weiterer Löschwasserhydrant auf der Trinkwasserleitung DN 200 anzuordnen. <p><u>Schmutzwasser</u></p> <p>Das anfallende Schmutzwasser ist dem Schmutzwassersammler DN 600 GFK zuzuleiten.</p> <p>BEHANDLUNG</p> <p>Der Leitungsbestand wird berücksichtigt. Die Lage der vorhandenen Leitungen ist bereits nachrichtlich in dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen worden.</p> <p>Die Flächen der Leitungstrassen wurden von der unteren Forstbehörde verbindlich als „Wald“ im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V festgestellt. Da die Trassen der Bestandsleitungen Schmutzwasser und Trinkwasser einer Darstellung als Waldfläche widersprechen, muss eine Waldumwandlung durchgeführt werden. In welcher Art die Ablösung erfolgen soll (Ökokonto oder Ersatzaufforstung) muss in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde vorbereitet und umgesetzt werden.</p> <p>Die Fläche wird künftig als naturbelassene Grünfläche dargestellt.</p>		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK 15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – FEUER- UND RETTUNGSWACHE BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
Behörde 17	Warnow-Wasser- und Abwasserverband	Schreiben vom 12.06.2018	Posteingang am 15.06.2018	Lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		STELLUNGNAHME		
<div data-bbox="224 422 772 518"> Warnow-Wasser- und Abwasserverband Wasser- und Bodenverband Körperschaft des öffentlichen Rechts </div> <div data-bbox="806 359 974 510">  </div> <div data-bbox="168 534 593 558"> <small>Warnow-Wasser- u. Abwasserverband · Carl-Hopp-Straße 1 · 18069 Rostock</small> </div> <div data-bbox="179 574 582 694"> Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock </div> <div data-bbox="761 534 1052 758"> Verbandsmitglieder: Hansestadt Rostock Zweckverband Wasser Abwasser Rostock-Land Carl-Hopp-Straße 1 18069 Rostock Telefon: (03 81) 80 72 251 Widerspruchsstelle: (03 81) 80 72 253 Telefax: (03 81) 80 72 252 E-Mail: post@wwav.de Internet: www.wwav.de </div> <div data-bbox="179 766 481 790"> Bearbeiter: Herr Schulze ☎ 0381/8072-254 </div> <div data-bbox="817 766 996 790"> Rostock, den 12.06.2018 </div> <div data-bbox="179 829 996 917"> B-Plan 13.GB.198 – „Feuer- und Rettungswache 3, Dierkower Allee“ - Vorentwurf 15. Änderung des Flächennutzungsplans - Vorentwurf Stellungnahme des WWAV im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange </div> <div data-bbox="179 925 481 949"> Sehr geehrte Damen und Herren, </div> <div data-bbox="179 965 952 1045"> die vorgelegten Unterlagen zu dem o. g. B-Plan haben wir gemeinsam mit unserer Betreiberfirma, EURAWASSER Nord GmbH, geprüft. Wir haben folgende Hinweise zur Planung. </div> <div data-bbox="179 1061 974 1141"> Über die beplante Fläche verlaufen jeweils eine Trinkwasserhaupttransportleitung (HTL, DN 1000 St. Bj. 1993) sowie ein Schmutzwasserhauptkanal (DN 600 GFK, Bj. 1992), die durch Dienstbarkeiten gesichert sind. </div> <div data-bbox="179 1173 313 1197"> Trinkwasser </div> <div data-bbox="179 1220 996 1300"> Das Grundstück ist bisher nicht an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Der Anschluss ist mit unserer Betreiberfirma, ab 01.07.2018 Nordwasser GmbH, abzustimmen. Eine Anbindung an die HTL ist nicht möglich. </div> <div data-bbox="179 1324 324 1348"> Löschwasser </div> <div data-bbox="179 1372 974 1428"> Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist mit dem WWAV und der Nordwasser GmbH abzustimmen. </div>		<div data-bbox="1220 367 1388 391"> Schmutzwasser </div> <div data-bbox="1220 414 1971 494"> Das Grundstück ist bisher nicht an öffentliche Anlagen des WWAV zur zentralen SW- Ableitung angeschlossen. Der Anschluss ist mit unserer Betreiberfirma, ab 01.07.2018 Nordwasser GmbH, abzustimmen. </div> <div data-bbox="1209 510 1444 542"> Niederschlagswasser </div> <div data-bbox="1209 566 2083 702"> Im unmittelbaren Bereich der beplanten Fläche befinden sich keine Anlagen des WWAV zur Ableitung des Niederschlagswassers. Das Niederschlagswasser ist dem Sammler in der Lorenzstraße zuzuführen. Auf dem Grundstück ist eine ausreichende Retention vorzusehen. Die technischen Einzelheiten sind mit dem WWAV und der Nordwasser GmbH abzustimmen. </div> <div data-bbox="1209 726 1601 758"> Grünordnung/ Ausgleichspflanzungen </div> <div data-bbox="1209 782 2072 861"> Die mit Leitungsrecht im Grundbuch gesicherten Trassen der vorhandenen Hauptleitungen (TW, SW) sind von jeglicher Art von Bewuchs freizuhalten. Eine Bepflanzung der Leitungstrassen ist nicht zulässig. </div> <div data-bbox="1209 885 2094 941"> Die Leitungstrassen sind auch planungsrechtlich freizuhalten. Einer Festlegung im B-Plan als „Fläche für Wald“ können wir nicht zustimmen. </div> <div data-bbox="1545 997 1758 1029"> BEHANDLUNG </div> <div data-bbox="1131 1053 2161 1117"> Der Leitungsbestand wird berücksichtigt. Die Lage der vorhandenen Leitungen ist be- reits nachrichtlich in dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen worden. </div> <div data-bbox="1131 1149 2172 1364"> Die Flächen der Leitungstrassen wurden von der unteren Forstbehörde verbindlich als „Wald“ im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V festgestellt. Da die Trassen der Be- standsleitungen Schmutzwasser und Trinkwasser einer Darstellung als Waldfläche wi- dersprechen, muss eine Waldumwandlung durchgeführt werden. In welcher Art die Ablösung erfolgen soll (Ökokonto oder Ersatzaufforstung) muss in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde vorbereitet und umgesetzt werden. Die Fläche wird künftig als naturbelassene Grünfläche dargestellt. </div>		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK 15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – FEUER- UND RETTUNGSWACHE BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN																											
Behörde Nr. 28	Rostocker Straßenbahn AG	Schreiben vom 28.05.2018	Posteingang am 28.05.2018	lfd. Seite 1																								
STELLUNGNAHME		BEHANDLUNG																										
<p>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft - Bebauungsplan Nr. 13.GB.198 „Feuer- und Rettungswache 3, Dierkower Allee“ Ausgedruckt am 5. Juni 2018, 17:13</p> <p>Originalstellungennahmen</p> <table border="1" data-bbox="271 539 976 746"> <tr> <td>Eingangsnummer: Nr.: 1011</td> <td colspan="2">Angaben zur Stellungnahme</td> </tr> <tr> <td>eingereicht am: 28.05.2018</td> <td>Verfahrensschritt:</td> <td>Frühzeitige Beteiligung TöB</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Einreicher/TöB:</td> <td>Rostocker Straßenbahn AG</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Name:</td> <td>Astrid Fischer</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Abteilung:</td> <td>Keine Abteilung</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Veröffentlichen:</td> <td>Nein</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Dokument:</td> <td>Begründung</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Kapitel:</td> <td>1.1. Ziel und Zweck der Planung/ Grundzüge</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">Stellungnahme</p> <p>Das Bahngleis am östlichen Rand des B-Plangebietes ist für eine evtl. spätere Nutzung durch Straßenbahnen oder Stadtbahnen zu erhalten. Für die notwendigen technischen Anlagen zur Betreibung der Trasse ist ein ausreichender Seitenraum freizuhalten (beidseitig der Gleisachse jeweils ca. 5 m).</p> <p>Das Bahngleis am östlichen Rand des B-Plangebietes ist für eine evtl. spätere Nutzung durch Straßenbahnen oder Stadtbahnen zu erhalten. Für die notwendigen technischen Anlagen zur Betreibung der Trasse ist ein ausreichender Seitenraum freizuhalten (beidseitig der Gleisachse jeweils ca. 5 m).</p>		Eingangsnummer: Nr.: 1011	Angaben zur Stellungnahme		eingereicht am: 28.05.2018	Verfahrensschritt:	Frühzeitige Beteiligung TöB		Einreicher/TöB:	Rostocker Straßenbahn AG		Name:	Astrid Fischer		Abteilung:	Keine Abteilung		Veröffentlichen:	Nein		Dokument:	Begründung		Kapitel:	1.1. Ziel und Zweck der Planung/ Grundzüge	<p>Der Hinweis wird bei der Planung berücksichtigt. Zur Verdeutlichung des Planungskonzeptes wird die bestehende Straßenbahntrasse in den Flächennutzungsplan übernommen. Das entspricht auch dem Programmsatz G 6.4 (8) des RREP, dass entsprechende Trassen und Übergangsstellen zur Sicherung der Entwicklungsoption eines system-übergreifenden Stadtbahnnetzes freigehalten werden sollen.</p>		
Eingangsnummer: Nr.: 1011	Angaben zur Stellungnahme																											
eingereicht am: 28.05.2018	Verfahrensschritt:	Frühzeitige Beteiligung TöB																										
	Einreicher/TöB:	Rostocker Straßenbahn AG																										
	Name:	Astrid Fischer																										
	Abteilung:	Keine Abteilung																										
	Veröffentlichen:	Nein																										
	Dokument:	Begründung																										
	Kapitel:	1.1. Ziel und Zweck der Planung/ Grundzüge																										

	<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK 15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – FEUER- UND RETTUNGSWACHE BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN</p>			
Amt 3	Brandschutz- und Rettungsamt	Schreiben vom 07.06.2018	Posteingang am 11.06.2018	lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		BEHANDLUNG		
<p>Von: 37.001 07.06.2018 Sachb: Hr. Gesk/ -3701 Az: 37.001/00.01.07</p> <p>An: 61.31 (Frau Efeld)</p> <p>Neubau der Feuer- und Rettungswache 3, Dierkower Allee“ Bebauungsplanes Nr. 13.GB.198 „Feuer- und Rettungswache 3, Dierkower Allee“ (Entwurf, Stand: April 2018) hier: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB Bezug: Schreiben von 61 an 37 vom 04.05.2018, Az: 61.31/61.31.10(13GB198)</p> <p>Mit ihrem Schreiben haben Sie uns folgende Unterlagen zur Prüfung und Stellungnahme eingereicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> = Entwurf Bebauungsplan Nr. 13.GB.198 „Feuer- und Rettungswache 3, Dierkower Allee“ (Stand: April 2018) und die Begründung zum Vorentwurf des B-Plan (Stand: 08.05.2018) sowie = Begründung zum Vorentwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der HRO <p>Wir haben die vorliegenden Unterlagen geprüft und teilen Ihnen folgendes Ergebnis mit:</p> <p>zu: 15. Änderung Flächennutzungsplan</p> <p>zu Pkt. 1, Absatz 2</p> <p>Die Angaben zur Personenanzahl aus der Machbarkeitsstudie sind so nicht richtig. Nach derzeitigem Stand werden insgesamt 110 Mitarbeiter des Brandschutz- und Rettungsamtes, des ASB Rostock (Rettungsdienst) und der Universitätsklinik (Notärzte) sowie 46 Kameraden der Freiwilligen Feuerwehr in der Wache Dienst verrichten.</p>		<p>Da diese Zahl nur der Erläuterung des Vorhabens dient und nicht relevant für die Darstellungen im Flächennutzungsplan ist, wird der Satz geändert: „Der Neubau soll der Berufsfeuerwehr, dem Rettungsdienst und der Freiwilligen Feuerwehr dienen.“</p>		

		HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK																																			
15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – FEUER- UND RETTUNGSWACHE																																					
BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN																																					
Amt 3	Brandschutz- und Rettungsamt	Schreiben vom 07.06.2018	Posteingang am 11.06.2018	lfd. Seite 2																																	
STELLUNGNAHME		BEHANDLUNG																																			
<p>zu Pkt. 4.2, A. Pkt. 12 –Flächen für den Gemeinbedarf-</p> <p>12.2.2 Feuerwehr und Rettungsdienst</p> <p>Die Angaben in der Tabelle 46 sind redaktionell nicht korrekt dargestellt. Folgende Bezeichnung sollten in der Tabelle 46 geändert werden.</p> <table><tr><th>Stadtteil</th><th>Einrichtung</th><th>Anzahl</th></tr><tr><td>1</td><td>Freiwillige Feuerwehr Warnemünde und Rettungswache 17</td><td>1</td></tr><tr><td>3</td><td>Freiwillige Feuerwehr Groß Klein (Feuerwache See)</td><td>1</td></tr><tr><td>4</td><td>Feuer- und Rettungswache II (Lütten Klein) und Rettungswache 16 (Lütten Klein)</td><td>2</td></tr><tr><td>??</td><td>Rettungswache 15 (Reutershagen)</td><td>1</td></tr><tr><td>9</td><td>Feuer- und Rettungswache I (Südstadt) und Rettungswache 18 (Innenstadt), Rettungswache NEF1 (Südstadtklinikum)</td><td>3</td></tr><tr><td></td><td>Rettungswache NEF2 (Universitätsklinik)</td><td>1</td></tr><tr><td>16</td><td>Feuer- und Rettungswache III (Seehafen), Rettungswache 14 (Dierkow) und Feuer- und Rettungswache III [neu] (Dierkow/Toitenwinkel)</td><td>3</td></tr><tr><td>17</td><td>Freiwillige Feuerwehr Markgrafenheide und Freiwillige Feuerwehr Hinrichshagen</td><td>2</td></tr></table> <p>Eventuell erläuternden Hinweis aufnehmen:</p> <p>Mit der Sanierung und Erweiterung des Feuer- und Rettungswache 1 zum Gefahrenabwehrzentrum für Feuerwehr, Rettungsdienst und Katastrophenschutz sowie dem Neubau der Feuer- und Rettungswache III (neu) werden zusätzlich die Ressourcen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes durch Zusammenlegung und Standortoptimierung besser auf das Stadtgebiet verteilt, womit gleichzeitig eine Verbesserung der Brandschutz- und Rettungsdienstlichen Versorgung der Bürger erzielt werden soll.</p> <p>Unter Berücksichtigung der o.g. Anmerkungen bestehen aus Sicht des Brandschutz- und Rettungsamtes keine Bedenken die eingereichte Begründung des Vorentwurfs zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>zu: Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13.GB.198</p>		Stadtteil	Einrichtung	Anzahl	1	Freiwillige Feuerwehr Warnemünde und Rettungswache 17	1	3	Freiwillige Feuerwehr Groß Klein (Feuerwache See)	1	4	Feuer- und Rettungswache II (Lütten Klein) und Rettungswache 16 (Lütten Klein)	2	??	Rettungswache 15 (Reutershagen)	1	9	Feuer- und Rettungswache I (Südstadt) und Rettungswache 18 (Innenstadt), Rettungswache NEF1 (Südstadtklinikum)	3		Rettungswache NEF2 (Universitätsklinik)	1	16	Feuer- und Rettungswache III (Seehafen), Rettungswache 14 (Dierkow) und Feuer- und Rettungswache III [neu] (Dierkow/Toitenwinkel)	3	17	Freiwillige Feuerwehr Markgrafenheide und Freiwillige Feuerwehr Hinrichshagen	2	<p>Vielen Dank für die vorgenommenen Korrekturen.</p> <p>Da die Tabelle aber das ganze Stadtgebiet betrifft und über den Geltungsbereich der 15. Änderung hinausreicht, wird sie erst als Grundlage für die begonnene Neuaufstellung des Flächennutzungsplans dienen.</p> <p>Dann werden auch die erläuternden Hinweise und Aussagen zum gesamten Brandschutzbedarfsplan erfolgen.</p> <p>Für die 15. Änderung wird nur die Zeile 7 geändert übernommen:</p> <p><u>Punkt 12. Flächen für den Gemeinbedarf</u></p> <p>12.2.2 Feuerwehr</p> <p>Tabelle 46 Einrichtungen der Feuerwehr in der Hansestadt Rostock</p> <table><tr><th>Stadtteil</th><th>Einrichtung</th><th>Anzahl</th></tr><tr><td>16</td><td>Feuer- und Rettungswache III (Seehafen), Rettungswache 14 (Dierkow) und Feuer- und Rettungswache III (neu) (Dierkow / Toitenwinkel)</td><td>3</td></tr></table>			Stadtteil	Einrichtung	Anzahl	16	Feuer- und Rettungswache III (Seehafen), Rettungswache 14 (Dierkow) und Feuer- und Rettungswache III (neu) (Dierkow / Toitenwinkel)	3
Stadtteil	Einrichtung	Anzahl																																			
1	Freiwillige Feuerwehr Warnemünde und Rettungswache 17	1																																			
3	Freiwillige Feuerwehr Groß Klein (Feuerwache See)	1																																			
4	Feuer- und Rettungswache II (Lütten Klein) und Rettungswache 16 (Lütten Klein)	2																																			
??	Rettungswache 15 (Reutershagen)	1																																			
9	Feuer- und Rettungswache I (Südstadt) und Rettungswache 18 (Innenstadt), Rettungswache NEF1 (Südstadtklinikum)	3																																			
	Rettungswache NEF2 (Universitätsklinik)	1																																			
16	Feuer- und Rettungswache III (Seehafen), Rettungswache 14 (Dierkow) und Feuer- und Rettungswache III [neu] (Dierkow/Toitenwinkel)	3																																			
17	Freiwillige Feuerwehr Markgrafenheide und Freiwillige Feuerwehr Hinrichshagen	2																																			
Stadtteil	Einrichtung	Anzahl																																			
16	Feuer- und Rettungswache III (Seehafen), Rettungswache 14 (Dierkow) und Feuer- und Rettungswache III (neu) (Dierkow / Toitenwinkel)	3																																			

Beschlussvorlage	Datum:	10.09.2018
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	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 Brandschutz- und Rettungsamt Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Amt für Verkehrsanlagen Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Eigenbetrieb KOE		
Bebauungsplan Nr. 13.GB.198 "Feuer-und Rettungswache 3, Dierkower Allee" Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
26.09.2018	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
04.10.2018	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
09.10.2018	Ortsbeirat Dierkow-Neu (16)	Vorberatung
09.10.2018	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
17.10.2018	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für das Areal am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Dierkow-Neu, begrenzt

im Nordosten: durch den Verlauf eines Anschlussgleises der Rostocker Straßenbahn AG,
 im Süden: durch die Dierkower Allee,
 im Westen: durch die Hinrichsdorfer Straße

soll entsprechend der Abgrenzung des Geltungsbereiches (Anlage 1) und gemäß § 2 (1) BauGB der Bebauungsplan Nr. 13.GB.198 „Feuer-und Rettungswache 3, Dierkower Allee“ aufgestellt werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Errichtung der Feuer- und Rettungswache 3, Dierkower Allee“ in Dierkow-Neu planungsrechtlich zu steuern und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem Bereich zu sichern.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13.GB.198 „Feuer- und Rettungswache 3, Dierkower Allee“ (Anlage 2) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3) werden nach Prüfung und dem entsprechenden Abwägungsvorschlag der Stellungnahmen zum Vorentwurf (Anlage 4) in den vorliegenden Fassungen gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB bestimmt.

4. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan und dessen Begründung mit Umweltbericht ist gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

5. Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan Nr. 13.GB.198 berührt werden kann, sind gemäß § 4 (2) BauGB die Stellungnahmen zum Entwurf einschließlich dessen Begründung mit Umweltbericht einzuholen. Sie sind von der öffentlichen Auslegung zu unterrichten.

Beschlussvorschriften:

§ 22 (2) Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)

§ 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB), § 3 (2) BauGB, § 4 (2) BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

--

Sachverhalt:

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 13.GB.198 „Feuer- und Rettungswache 3, Dierkower Allee“ aufzustellen. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Feuer- und Rettungswache 3 geschaffen werden. Die zeitnahe Umsetzung des Vorhabens ist erforderlich, um den Brandschutz und den Rettungsdienst in den Stadtteilen Dierkow und Toitenwinkel auch künftig im notwendigen Maß gewährleisten zu können und somit der kommunalen Aufgabe der Daseinsvorsorge im Rostocker Nordosten zu entsprechen. Am Standort sollen Berufsfeuerwehr, Rettungsdienst und die Freiwillige Feuerwehr untergebracht werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 3,8 Hektar.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock stellt die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen als naturnahe Grünflächen und als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Der Bebauungsplan ist demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplanes (15. Änderung) im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Satz 1 BauGB.

Das Plangebiet ist über die Hinrichsdorfer Straße und die Dierkower Allee erschlossen. Die Hauptein- und -ausfahrten zum Standort sollen von der Dierkower Allee aus erfolgen. Im Alarmfall können Einsatzfahrzeuge direkt auf die Hinrichsdorfer Straße fahren. Bei einer Realisierung des Vorhabens wird eine technische Umgestaltung des Knotenpunktes Hinrichsdorfer Straße/ Dierkower Allee (Anpassung von Steuergerät, technischer Ausrüstung wie Erfassungseinrichtungen und Signalgebern, sowie eine Umprogrammierung der Steuerlogistik) notwendig.

Sämtliche Belange und die konkrete Betroffenheit der berührten Belange (z.B. Schall-, Natur- und Artenschutz) wurden teilweise bereits im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligungen zum Vorentwurf durch entsprechende Gutachten ermittelt und geprüft. U. a. greift der Grünordnungsplan diese Belange auf und formuliert Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, deren Berücksichtigung bzw. Umsetzbarkeit im Bebauungsplan dargestellt ist.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnten, wurden mit Schreiben vom 04.05.2018 gemäß § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 13.GB.198 für das Vorhaben „Feuer- und Rettungswache 3, Dierkower Allee“ unterrichtet und mit Frist zum 08.06.2018 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert.

Der Bebauungsplan entwickelt seine Rechtmäßigkeit u. a. durch das Abwägungsgebot gemäß § 1 (7) BauGB, welches einen Interessenausgleich zwischen den schutzwürdigen Belangen herbeiführen soll. Es bezieht sich auf den Abwägungsvorgang (Sammlung und Gewichtung der Belange) sowie auf das Abwägungsergebnis. Die zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 13.GB.198 „Feuer- und Rettungswache 3, Dierkower Allee“ von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingeholten Stellungnahme wurden nachfolgend geprüft und sind im ABWÄGUNGSVORSCHLAG zum Vorentwurf (Anlage 4) dokumentiert.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 13.GB.198 „Feuer- und Rettungswache 3, Dierkower Allee“ erfolgte im Rahmen der Sitzung des Ortsbeirates - Dierkow Neu - am Dienstag, den 12. Juni 2018 ab 18:30 Uhr im Stadtteil- und Begegnungszentrum (SBZ) Dierkow, Kurt-Schumacher-Ring 160, 18146 Rostock. In der Sitzung wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Der Öffentlichkeit wurde dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Im Rahmen der Sitzung gab es keine nennenswerten bzw. abwägungsrelevanten Hinweise und Anregungen durch die Öffentlichkeit.

Finanzielle Auswirkungen:

Teilhaushalt: 61

Produkt: 51102

Bezeichnung: Stadtentwicklung und städtebauliche Planung

Haushalts-jahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Auf-wendungen	Ein-zahlungen	Aus-zahlungen
2017	56255010 / Aufwen-dungen für die Erstellung von Bebauungsplänen – städtebauliche Planung, Landschaftsplanung		21.750,45 €		
	76255010 / Auszah-lungen für die städtebauliche Planung, Landschaftsplanung				21.750,45 €

2018	56255010 / Aufwendungen für die Erstellung von Bebauungsplänen – städtebauliche Planung, Landschaftsplanung		53.114,72 €		
	76255010 / Auszahlungen für die städtebauliche Planung, Landschaftsplanung				53.114,72 €
2019	56255010 / Aufwendungen für die Erstellung von Bebauungsplänen – städtebauliche Planung, Landschaftsplanung		5.337,88 €		
	76255010 / Auszahlungen für die städtebauliche Planung, Landschaftsplanung				5.337,88 €
Gesamtkosten			80.203,05 €		80.203,05 €



Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:



liegen nicht vor.



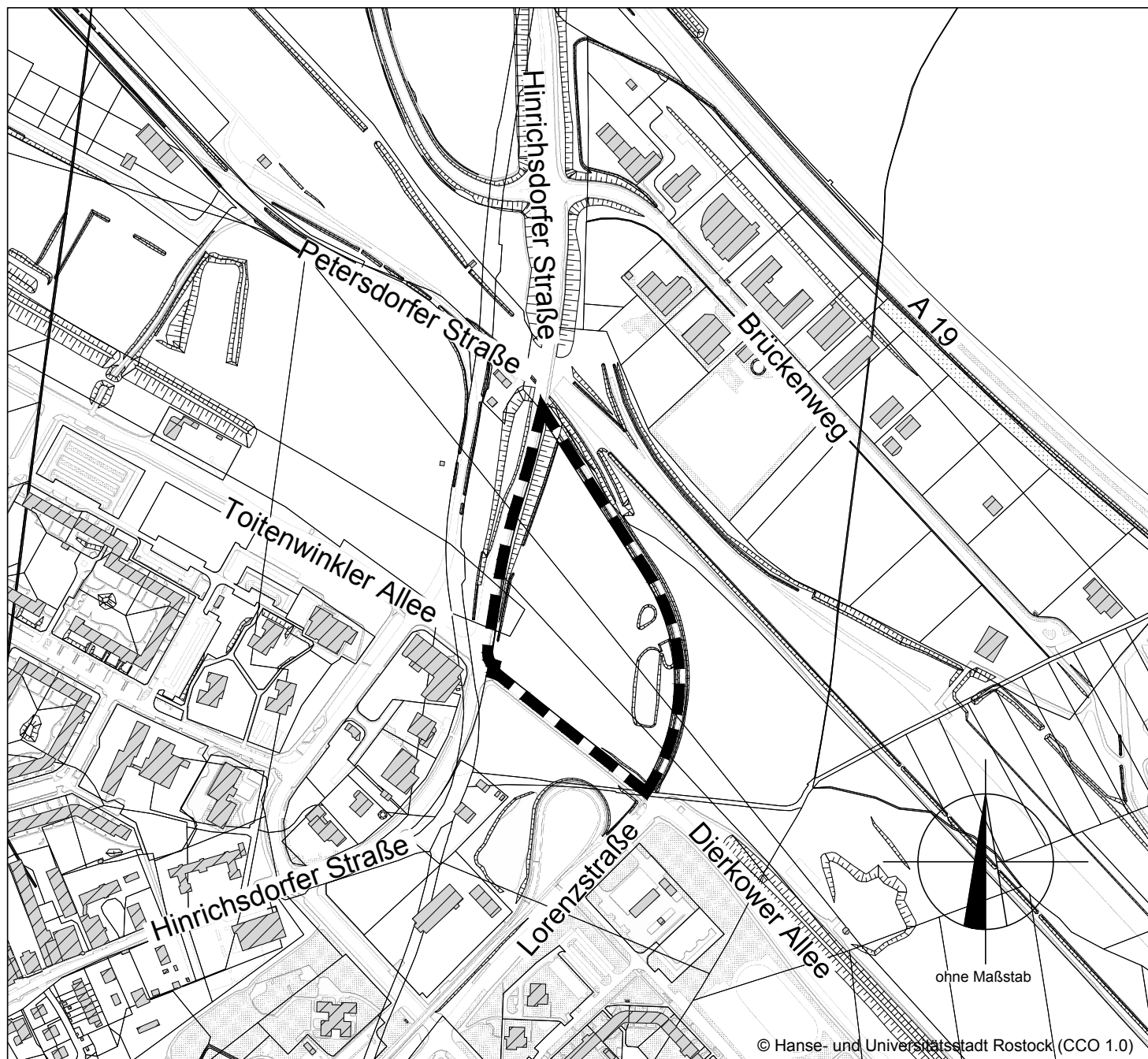
werden nachfolgend angegeben

Bezug zum zuletzt beschlossenen Haushaltssicherungskonzept:
Kein Bezug zum Haushaltssicherungskonzept.

Roland Methling

Anlage/n:

1. B-Plan Nr. 13.GB.198, ABGRENZUNG des Geltungsbereiches
2. Entwurf zum B-Plan Nr. 13.GB.198, PLAN (Teil A, Planzeichnung + Teil B, textliche Festsetzungen)
3. Entwurf zum B-Plan Nr. 13.GB.198, BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht
4. B-Plan Nr. 13.GB.198, ABWÄGUNGSVORSCHLAG zum Vorentwurf



Anlage 1 zum Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13.GB.198
 "Feuer- und Rettungswache 3, Dierkower Allee", Geltungsbereich

SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13.GB.198 „Feuer- und Rettungswache 3, Dierkower Allee“

PLANZEICHNUNG TEIL A



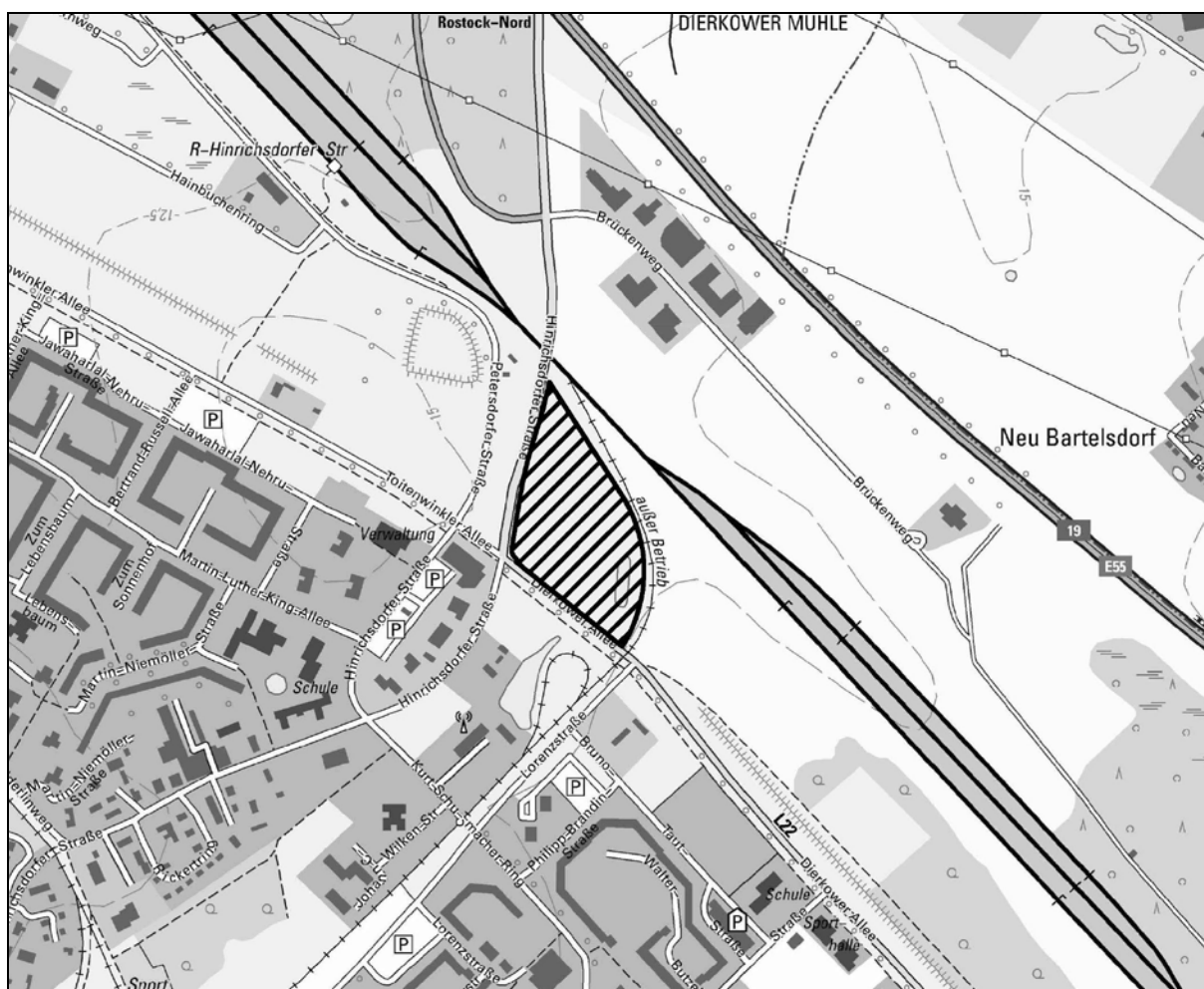
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannetzes (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1992 (BGBl. I 1991 S. 56), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Planzeichen** Erläuterung Rechtsgrundlage
- I. FESTSETZUNGEN**
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ** Grundflächenzahl
- OK** Oberkante Gebäude als Höchstmaß in m über DHNN 92
- BAUWEISE, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- a** abweichende Bauweise
- ba** Baugrenze
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- F** Flächen für den Gemeinbedarf, Feuer- und Rettungswache
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Ein- und Ausfahrtsbereich**
- A** Alarmausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, hier: geplante Trafo-Station**
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- private naturbelassene Grünfläche**
- WASSERFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- vorhandene Wasserflächen**
- FLÄCHEN FÜR WALD** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Wald**
- zur Umwandlung vorgesehene Waldflächen**
- 30 – Waldabstand gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V**

- PLANUNGEN, NUTZUNGREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a und 25b sowie Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutts, hier: gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 30 – Abstand zu gesetzlich geschützten Biotopen nach Umweltqualitätszielkonzept der Hanse- und Universitätsstadt Rostock**
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- St** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, hier: Stellplätze, Zufahrten und Umfassungsfläche Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leihtrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- S** Sichtfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- II. KENNZEICHNUNGEN**
- 2,42** vorhandene Höhe in m über DHNN92
- 70** vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung** vorhandene hochbauliche Anlage
- Bemaßung** vorhandene unterirdische Versorgungsleitungen

TEIL B TEXT

- 1. Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB und §§ 16 – 20 BauNVO
- Als Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe GH) gilt der Höhenbezug DHNN92.
- 2. Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.
- 3. Flächen für den Gemeinbedarf** § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Auf den festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf, Feuerwehr- und Rettungswache sind:
- Gebäude, Räume und sonstige Anlagen für die Berufsfeuerwehr
 - Gebäude, Räume und sonstige Anlagen für den Rettungsdienst
 - Gebäude, Räume und sonstige Anlagen für die Freiwillige Feuerwehr
 - sowie mit den dazugehörigen Alarm-, Ruhe und Sozialbereichen,
 - Veranstaltungs- und Seminarräume,
 - Räume für die Verwaltung,
 - Werkstätten und Lageräume,
 - Räume für die Haustechnik, Notstromanlage und Kompressoren,
 - eine Wohn Einheit für einen Auszubildenden oder Referendar,
 - eine Gästezimmer für einen Auszubildenden oder Referendar,
 - Brandübungsplatz (Brandübungsplatzanwärter und Brandreferendare),
 - sowie die dazugehörigen Nebenanlagen und
 - Stellplätze
- zulässig.
- 4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- 4.1** Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Waldabstandsflächen) ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Ausnahmen sind zulässig für Einfriedungen ohne Öffnungen zu Flächen für den Wald und nicht überdeckte Stellplätze.
- 4.2** Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Biotopabstandsflächen) sind die Errichtung baulicher Anlagen und die Versiegelung der Flächen unzulässig. Ausnahmen sind zulässig für Einfriedungen ohne Öffnungen zu Flächen für den Wald.
- 4.3** In den gekennzeichneten Sichtdreiecken innerhalb der Sichtfelder (S) sind nur bauliche Anlagen und Einfriedungen zulässig, die eine Höhe von 0,80 m, gemessen über Oberkante der betreffenden Straße nicht überschreiten. Anpflanzungen sind nur dann zulässig, wenn ihre Wuchseigenschaften dafür sicherstellen, dass ebenfalls eine Höhe von 0,80 m, gemessen über Oberkante der betreffenden Straße, nicht überschritten wird und ihr Kronenansatz über 2,50 m beginnt.
- 5. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Für den Anschluss des Plangebietes an die öffentlichen Verkehrsflächen der Dierkower Allee und der Hinrichsdorfer Straße (L 22) ist zu jeder Straße nur eine Zu- und Ausfahrt zugelassen. Weitere Zu- und Ausfahrten sind entlang der Hinrichsdorfer Straße und der Dierkower Allee unzulässig.
- Die Nutzung der Alarmausfahrt ist nur für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes im Einsatzfall zulässig.
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG)
- Biotopschutz**
- 6.1** Innerhalb des Plangebietes befinden sich drei nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) geschützte Biotop (Kleingewässer mit angrenzender Staudenflur und Gehölzbeständen im Randbereich). Nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung bzw. Veränderung des charakteristischen Zustandes oder zu sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des geschützten Biotopes führen können, unzulässig.
- Um erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen zu vermeiden, ist eine 30m breite Schutzzone von jeglicher Nutzung freizuhalten. Die Schutzzone darf nicht intensiv genutzt werden, um erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des geschützten Biotopes zu vermeiden. Während der Bauphase ist diese Schutzzone zu sichern. Stoff- und Materialabfuhr, Abfuhr von Abfällen (insbesondere Baustoffe wie Zement, Kalkschiebe u. a.) aber auch Ablagerungen sind durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.
- Artenschutz**
- Um Gefährdungen geschützter Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern, sind folgende Maßnahmen und Regelungen zu beachten (Vermeidungsmaßnahmen):
- 6.2** Es ist eine ökologische Bauleitung mit folgenden Tätigkeitsfeldern zu gewährleisten: Anleitung und Dokumentation der Umsetzung von Vermeidungs-, Kompensations- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Entwurf der Ersatzquartiere, Bewässerung, Evaluierung von gefundenen Amphibien und Reptilien aus dem Baubereich, Anleitung und Dokumentation der Wiederherstellung der Bauwege und -straßen) (Vermeidungsmaßnahme V 1)
- 6.3** Es ist eine Kontrolle des Baufeldes auf Vorkommen von Amphibien und das eventuelle Evakuieren dieser aus dem Baufeld in 100 m entfernte Bereiche östlich des Baufeldes (im Rahmen der täglichen Einzelkontrollen - siehe VM 3) zu gewährleisten. Die Maßnahme ist zu dokumentieren und die Dokumentation der unteren Naturschutzbehörde unanbefordert vorzulegen. (Vermeidungsmaßnahme V 2)
- 6.4** Um das Baufeld ist ein temporärer Amphibienschutzzaun zu errichten. Die Errichtung muss vor der Bauphase Ende Februar/Anfang März erfolgen und dient der Umleitung anwandernder Amphibien zu ihren Fortpflanzungswässern hin und ab Mai von diesen zurück in die Landbesenräume (auch Abwanderung der Metamorphosen). Der Zaun muss bis zum Ende der Saison (Ende Oktober) unterhalten werden, damit die Amphibien vollständig zurück in die Landbesenräume zurückkehren können. Durch eine ökologische Bauleitung muss sichergestellt werden, dass der Amphibienschutz ordnungsgemäß aufgestellt ist.
- Anschließend oder alternativ ist um das neue bebaute Fläche für den Gemeinbedarf eine stationäre Leiteinrichtung zu errichten und dauerhaft zu pflegen. Die Errichtung muss vor der Bauphase Ende Februar/Anfang März erfolgen und dient der Umleitung anwandernder Amphibien zu ihren Fortpflanzungswässern hin und ab Mai von diesen zurück in die Landbesenräume (auch Abwanderung der Metamorphosen). Der Zaun muss bis zum Ende der Saison (Ende Oktober) unterhalten werden, damit die Amphibien vollständig zurück in die Landbesenräume zurückkehren können. Durch eine ökologische Bauleitung muss sichergestellt werden, dass der Amphibienschutz ordnungsgemäß aufgestellt ist.
- 6.5** Baumaßnahmenarbeiten sowie das Entfernen der strauchigen Vegetation haben im Zeitraum vom 01.10. bis 20.02. zu erfolgen, um Störungen während der Hauptaktivitätsperiode der Tiere (insbesondere Erdkröten, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien) möglichst gering zu halten und die Zerstörung von Lebensstätten (insbesondere saisonal genutzte Vogelnester) zu verhindern. (Vermeidungsmaßnahme V 4)
- 6.6** Die zentrale Baumreihe neben dem vorhandenen Gleis entlang des östlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sowie die vorhandenen Gewässer sind als bedeutendes Jagdhabitat von Fledermäusen zu erhalten. (Vermeidungsmaßnahme V 5)
- 6.7** Keller- und Abwässerschächte sind kleinteilgerecht zu gestalten. Während der Planung und der Bauausführung ist ein Fachbüro für Artenschutz beratend hinzuzuziehen. Die stationäre Amphibieneinrichtung muss aus Stahlblech gebaut werden (Schutz vor Vandalismus). Die Firma Matbach Straßen- und Landschaftsbau GmbH Radeberg wäre ein Anbieter für Amphibieneinrichtungen aus Stahlblech. Die Firma installiert die Leiteinrichtung auch vor Ort.
- 6.8** Als Leuchtmittel auf den Grundstücksflächen sind Lampen einzusetzen, die eine geringe Attraktionswirkung auf Insekten haben, z. B. spezielle Natrium-Dampflampen oder LED-Lampen mit niedrigem Blauanteil und warmweißem Licht. (Vermeidungsmaßnahme V 7)
- 7. Die Sicherung des Erhaltungszustandes der Kammolch-Population während und nach der Bauphase** sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- 7.1** Aufgrund der weitgehend unbekannten Wechselbeziehungen zwischen Laichhabitat, Sommer- und Winterlebensräumen von streng geschützten Amphibien ist durch ein 5-jähriges Monitoring im Rahmen des Risikomanagements nachzuweisen, dass die getroffenen Maßnahmen (Leiteinrichtungen) funktionsfähig sind. Die Umsetzung des Monitorings ist durch ein Fachbüro für Artenschutz auszuführen. Dabei ist zu prüfen, ob der festgesetzte Abstand im Bereich der Gewässer und Landbesenräume weiterhin nachweisbar ist, und ob die Funktionsfähigkeit der Leiteinrichtungen gegeben ist. Im Falle einer eingeschränkten Funktion sind weiterreichende Maßnahmen, wie die Optimierung der Landbesenräume und die Optimierung der Leiteinrichtungen, mindestens der gegenwärtige Zustand der Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten Kammolch und Moorolch zu ergreifen. Der jährliche Monitoring-Bericht ist der unteren Naturschutzbehörde unanbefordert im 1. Quartal eines jeden Jahres vorzulegen. (Maßnahme FCS 1)
- 7.2** Es ist ein Gehölzmanagement alle fünf Jahre zu gewährleisten. Die Laichgewässer der Amphibien sind teilweise von Bäumen und dichten Gehölzen umstanden. Ein teilweiser Freischchnitt erfolgt im Frühjahr/Ende März/Anfang April, um das freie Wasser zu erhalten. Die Pflege schließt die Freimachung der Gräben im nördlichen Bereich des Plangebietes mit ein. Die Freischneide werden von der ökologischen Bauleitung abgestimmt, begleitet und dokumentiert. (Maßnahme FCS 2)
- 7.3** Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)
- 7.4** Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Maßnahmenfläche M1 ist der Gehölzbestand zu erhalten und durch Anpflanzung (CEF-Maßnahme 2) für die Erhaltung der Fläche als Grünfläche zu erhalten. Die Größe der Anpflanzung beträgt 10 x 100 m. Pflanzung von Strauchweiden, Birken und Erlen (s. Pflanzenliste) entlang einer Strecke von 100 m. Vorhandene Gehölzstrukturen können mit einbezogen werden. Der Standort der Maßnahmen liegt innerhalb der Maßnahmenfläche so nah wie möglich am Graben südlich des stillgelegten Bahnhofs am nördlichen Abschnitt des Bahnbereichs.
- Im Norden der Maßnahmenfläche ist außerhalb vorhandener Gehölzstrukturen ein Kleingewässer mit den Ausmaßen 5 x 10 m anzulegen. Das zeitweise Gewässer (eine Austrocknung wird alle 3 Jahre angestrebt) ist je nach Grundwasserspiegel vor Ort max. 0,8 m tief. Die Herstellung erfolgt im April während des Gewässerunterhaltes von Amphibien. Für ganzjährig nutzbare Winterquartiersstrukturen und die Optimierung der Laichgewässer (zwischen der geplanten Übergangsfläche und den stillgelegten Bahnhöfen) herzustellen. Das Material wird in eine Grube (2,00 x 2,00 m Grundfläche, 0,5 m Tiefe) in den Boden eingebracht. Die Winterquartiere werden in einer Holz-Feldstein-Mischung (Verhältnis 1:2) mit einer Höhe von 0,5 m (u. OKG) hergestellt, wobei auf eine gemischte Materialstärke zu achten ist (Reisig, stärkere Äste und Stubben). Die Herstellung erfolgt im Zuge der Bauphase. In unmittelbarer Nähe werden fünf Haufen aus Holzstäben (1 m x 1 m Grundfläche, 0,5 m Höhe über Geländeoberkante) bzw. großen Baumstämmen angelegt.
- Das Herrichten der Maßnahmenfläche ist durch die ökologische Bauleitung zu begleiten und fachlich abzunehmen. (CEF 1 und CEF 2)
- 7.5** Die Größe der Anpflanzung beträgt 10 x 100 m. Pflanzung von Strauchweiden, Birken und Erlen (s. Pflanzenliste) entlang einer Strecke von 100 m. Vorhandene Gehölzstrukturen können mit einbezogen werden. Der Standort der Maßnahmen liegt innerhalb der Maßnahmenfläche so nah wie möglich am Graben südlich des stillgelegten Bahnhofs am nördlichen Abschnitt des Bahnbereichs.
- Im Norden der Maßnahmenfläche ist außerhalb vorhandener Gehölzstrukturen ein Kleingewässer mit den Ausmaßen 5 x 10 m anzulegen. Das zeitweise Gewässer (eine Austrocknung wird alle 3 Jahre angestrebt) ist je nach Grundwasserspiegel vor Ort max. 0,8 m tief. Die Herstellung erfolgt im April während des Gewässerunterhaltes von Amphibien. Für ganzjährig nutzbare Winterquartiersstrukturen und die Optimierung der Laichgewässer (zwischen der geplanten Übergangsfläche und den stillgelegten Bahnhöfen) herzustellen. Das Material wird in eine Grube (2,00 x 2,00 m Grundfläche, 0,5 m Tiefe) in den Boden eingebracht. Die Winterquartiere werden in einer Holz-Feldstein-Mischung (Verhältnis 1:2) mit einer Höhe von 0,5 m (u. OKG) hergestellt, wobei auf eine gemischte Materialstärke zu achten ist (Reisig, stärkere Äste und Stubben). Die Herstellung erfolgt im Zuge der Bauphase. In unmittelbarer Nähe werden fünf Haufen aus Holzstäben (1 m x 1 m Grundfläche, 0,5 m Höhe über Geländeoberkante) bzw. großen Baumstämmen angelegt.
- Das Herrichten der Maßnahmenfläche ist durch die ökologische Bauleitung zu begleiten und fachlich abzunehmen. (CEF 1 und CEF 2)
- 7.6** Die Größe der Anpflanzung beträgt 10 x 100 m. Pflanzung von Strauchweiden, Birken und Erlen (s. Pflanzenliste) entlang einer Strecke von 100 m. Vorhandene Gehölzstrukturen können mit einbezogen werden. Der Standort der Maßnahmen liegt innerhalb der Maßnahmenfläche so nah wie möglich am Graben südlich des stillgelegten Bahnhofs am nördlichen Abschnitt des Bahnbereichs.
- Im Norden der Maßnahmenfläche ist außerhalb vorhandener Gehölzstrukturen ein Kleingewässer mit den Ausmaßen 5 x 10 m anzulegen. Das zeitweise Gewässer (eine Austrocknung wird alle 3 Jahre angestrebt) ist je nach Grundwasserspiegel vor Ort max. 0,8 m tief. Die Herstellung erfolgt im April während des Gewässerunterhaltes von Amphibien. Für ganzjährig nutzbare Winterquartiersstrukturen und die Optimierung der Laichgewässer (zwischen der geplanten Übergangsfläche und den stillgelegten Bahnhöfen) herzustellen. Das Material wird in eine Grube (2,00 x 2,00 m Grundfläche, 0,5 m Tiefe) in den Boden eingebracht. Die Winterquartiere werden in einer Holz-Feldstein-Mischung (Verhältnis 1:2) mit einer Höhe von 0,5 m (u. OKG) hergestellt, wobei auf eine gemischte Materialstärke zu achten ist (Reisig, stärkere Äste und Stubben). Die Herstellung erfolgt im Zuge der Bauphase. In unmittelbarer Nähe werden fünf Haufen aus Holzstäben (1 m x 1 m Grundfläche, 0,5 m Höhe über Geländeoberkante) bzw. großen Baumstämmen angelegt.
- Das Herrichten der Maßnahmenfläche ist durch die ökologische Bauleitung zu begleiten und fachlich abzunehmen. (CEF 1 und CEF 2)
- 7.7** Die Größe der Anpflanzung beträgt 10 x 100 m. Pflanzung von Strauchweiden, Birken und Erlen (s. Pflanzenliste) entlang einer Strecke von 100 m. Vorhandene Gehölzstrukturen können mit einbezogen werden. Der Standort der Maßnahmen liegt innerhalb der Maßnahmenfläche so nah wie möglich am Graben südlich des stillgelegten Bahnhofs am nördlichen Abschnitt des Bahnbereichs.
- Im Norden der Maßnahmenfläche ist außerhalb vorhandener Gehölzstrukturen ein Kleingewässer mit den Ausmaßen 5 x 10 m anzulegen. Das zeitweise Gewässer (eine Austrocknung wird alle 3 Jahre angestrebt) ist je nach Grundwasserspiegel vor Ort max. 0,8 m tief. Die Herstellung erfolgt im April während des Gewässerunterhaltes von Amphibien. Für ganzjährig nutzbare Winterquartiersstrukturen und die Optimierung der Laichgewässer (zwischen der geplanten Übergangsfläche und den stillgelegten Bahnhöfen) herzustellen. Das Material wird in eine Grube (2,00 x 2,00 m Grundfläche, 0,5 m Tiefe) in den Boden eingebracht. Die Winterquartiere werden in einer Holz-Feldstein-Mischung (Verhältnis 1:2) mit einer Höhe von 0,5 m (u. OKG) hergestellt, wobei auf eine gemischte Materialstärke zu achten ist (Reisig, stärkere Äste und Stubben). Die Herstellung erfolgt im Zuge der Bauphase. In unmittelbarer Nähe werden fünf Haufen aus Holzstäben (1 m x 1 m Grundfläche, 0,5 m Höhe über Geländeoberkante) bzw. großen Baumstämmen angelegt.
- Das Herrichten der Maßnahmenfläche ist durch die ökologische Bauleitung zu begleiten und fachlich abzunehmen. (CEF 1 und CEF 2)
- 7.8** Die Größe der Anpflanzung beträgt 10 x 100 m. Pflanzung von Strauchweiden, Birken und Erlen (s. Pflanzenliste) entlang einer Strecke von 100 m. Vorhandene Gehölzstrukturen können mit einbezogen werden. Der Standort der Maßnahmen liegt innerhalb der Maßnahmenfläche so nah wie möglich am Graben südlich des stillgelegten Bahnhofs am nördlichen Abschnitt des Bahnbereichs.
- Im Norden der Maßnahmenfläche ist außerhalb vorhandener Gehölzstrukturen ein Kleingewässer mit den Ausmaßen 5 x 10 m anzulegen. Das zeitweise Gewässer (eine Austrocknung wird alle 3 Jahre angestrebt) ist je nach Grundwasserspiegel vor Ort max. 0,8 m tief. Die Herstellung erfolgt im April während des Gewässerunterhaltes von Amphibien. Für ganzjährig nutzbare Winterquartiersstrukturen und die Optimierung der Laichgewässer (zwischen der geplanten Übergangsfläche und den stillgelegten Bahnhöfen) herzustellen. Das Material wird in eine Grube (2,00 x 2,00 m Grundfläche, 0,5 m Tiefe) in den Boden eingebracht. Die Winterquartiere werden in einer Holz-Feldstein-Mischung (Verhältnis 1:2) mit einer Höhe von 0,5 m (u. OKG) hergestellt, wobei auf eine gemischte Materialstärke zu achten ist (Reisig, stärkere Äste und Stubben). Die Herstellung erfolgt im Zuge der Bauphase. In unmittelbarer Nähe werden fünf Haufen aus Holzstäben (1 m x 1 m Grundfläche, 0,5 m Höhe über Geländeoberkante) bzw. großen Baumstämmen angelegt.
- Das Herrichten der Maßnahmenfläche ist durch die ökologische Bauleitung zu begleiten und fachlich abzunehmen. (CEF 1 und CEF 2)
- 7.9** Die Größe der Anpflanzung beträgt 10 x 100 m. Pflanzung von Strauchweiden, Birken und Erlen (s. Pflanzenliste) entlang einer Strecke von 100 m. Vorhandene Gehölzstrukturen können mit einbezogen werden. Der Standort der Maßnahmen liegt innerhalb der Maßnahmenfläche so nah wie möglich am Graben südlich des stillgelegten Bahnhofs am nördlichen Abschnitt des Bahnbereichs.
- Im Norden der Maßnahmenfläche ist außerhalb vorhandener Gehölzstrukturen ein Kleingewässer mit den Ausmaßen 5 x 10 m anzulegen. Das zeitweise Gewässer (eine Austrocknung wird alle 3 Jahre angestrebt) ist je nach Grundwasserspiegel vor Ort max. 0,8 m tief. Die Herstellung erfolgt im April während des Gewässerunterhaltes von Amphibien. Für ganzjährig nutzbare Winterquartiersstrukturen und die Optimierung der Laichgewässer (zwischen der geplanten Übergangsfläche und den stillgelegten Bahnhöfen) herzustellen. Das Material wird in eine Grube (2,00 x 2,00 m Grundfläche, 0,5 m Tiefe) in den Boden eingebracht. Die Winterquartiere werden in einer Holz-Feldstein-Mischung (Verhältnis 1:2) mit einer Höhe von 0,5 m (u. OKG) hergestellt, wobei auf eine gemischte Materialstärke zu achten ist (Reisig, stärkere Äste und Stubben). Die Herstellung erfolgt im Zuge der Bauphase. In unmittelbarer Nähe werden fünf Haufen aus Holzstäben (1 m x 1 m Grundfläche, 0,5 m Höhe über Geländeoberkante) bzw. großen Baumstämmen angelegt.
- Das Herrichten der Maßnahmenfläche ist durch die ökologische Bauleitung zu begleiten und fachlich abzunehmen. (CEF 1 und CEF 2)
- 7.10** Die Größe der Anpflanzung beträgt 10 x 100 m. Pflanzung von Strauchweiden, Birken und Erlen (s. Pflanzenliste) entlang einer Strecke von 100 m. Vorhandene Gehölzstrukturen können mit einbezogen werden. Der Standort der Maßnahmen liegt innerhalb der Maßnahmenfläche so nah wie möglich am Graben südlich des stillgelegten Bahnhofs am nördlichen Abschnitt des Bahnbereichs.
- Im Norden der Maßnahmenfläche ist außerhalb vorhandener Gehölzstrukturen ein Kleingewässer mit den Ausmaßen 5 x 10 m anzulegen. Das zeitweise Gewässer (eine Austrocknung wird alle 3 Jahre angestrebt) ist je nach Grundwasserspiegel vor Ort max. 0,8 m tief. Die Herstellung erfolgt im April während des Gewässerunterhaltes von Amphibien. Für ganzjährig nutzbare Winterquartiersstrukturen und die Optimierung der Laichgewässer (zwischen der geplanten Übergangsfläche und den stillgelegten Bahnhöfen) herzustellen. Das Material wird in eine Grube (2,00 x 2,00 m Grundfläche, 0,5 m Tiefe) in den Boden eingebracht. Die Winterquartiere werden in einer Holz-Feldstein-Mischung (Verhältnis 1:2) mit einer Höhe von 0,5 m (u. OKG) hergestellt, wobei auf eine gemischte Materialstärke zu achten ist (Reisig, stärkere Äste und Stubben). Die Herstellung erfolgt im Zuge der Bauphase. In unmittelbarer Nähe werden fünf Haufen aus Holzstäben (1 m x 1 m Grundfläche, 0,5 m Höhe über Geländeoberkante) bzw. großen Baumstämmen angelegt.
- Das Herrichten der Maßnahmenfläche ist durch die ökologische Bauleitung zu begleiten und fachlich abzunehmen. (CEF 1 und CEF 2)
- 7.11** Die Größe der Anpflanzung beträgt 10 x 100 m. Pflanzung von Strauchweiden, Birken und Erlen (s. Pflanzenliste) entlang einer Strecke von 100 m. Vorhandene Gehölzstrukturen können mit einbezogen werden. Der Standort der Maßnahmen liegt innerhalb der Maßnahmenfläche so nah wie möglich am Graben südlich des stillgelegten Bahnhofs am nördlichen Abschnitt des Bahnbereichs.
- Im Norden der Maßnahmenfläche ist außerhalb vorhandener Gehölzstrukturen ein Kleingewässer mit den Ausmaßen 5 x 10 m anzulegen. Das zeitweise Gewässer (eine Austrocknung wird alle 3 Jahre angestrebt) ist je nach Grundwasserspiegel vor Ort max. 0,8 m tief. Die Herstellung erfolgt im April während des Gewässerunterhaltes von Amphibien. Für ganzjährig nutzbare Winterquartiersstrukturen und die Optimierung der Laichgewässer (zwischen der geplanten Übergangsfläche und den stillgelegten Bahnhöfen) herzustellen. Das Material wird in eine Grube (2,00 x 2,00 m Grundfläche, 0,5 m Tiefe) in den Boden eingebracht. Die Winterquartiere werden in einer Holz-Feldstein-Mischung (Verhältnis 1:2) mit einer Höhe von 0,5 m (u. OKG) hergestellt, wobei auf eine gemischte Materialstärke zu achten ist (Reisig, stärkere Äste und Stubben). Die Herstellung erfolgt im Zuge der Bauphase. In unmittelbarer Nähe werden fünf Haufen aus Holzstäben (1 m x 1 m Grundfläche, 0,5 m Höhe über Geländeoberkante) bzw. großen Baumstämmen angelegt.
- Das Herrichten der Maßnahmenfläche ist durch die ökologische Bauleitung zu begleiten und fachlich abzunehmen. (CEF 1 und CEF 2)
- 7.12** Die Größe der Anpflanzung beträgt 10 x 100 m. Pflanzung von Strauchweiden, Birken und Erlen (s. Pflanzenliste) entlang einer Strecke von 100 m. Vorhandene Gehölzstrukturen können mit einbezogen werden. Der Standort der Maßnahmen liegt innerhalb der Maßnahmenfläche so nah wie möglich am Graben südlich des stillgelegten Bahnhofs am nördlichen Abschnitt des Bahnbereichs.
- Im Norden der Maßnahmenfläche ist außerhalb vorhandener Gehölzstrukturen ein Kleingewässer mit den Ausmaßen 5 x 10 m anzulegen. Das zeitweise Gewässer (eine Austrocknung wird alle 3 Jahre angestrebt) ist je nach Grundwasserspiegel vor Ort max. 0,8 m tief. Die Herstellung erfolgt im April während des Gewässerunterhaltes von Amphibien. Für ganzjährig nutzbare Winterquartiersstrukturen und die Optimierung der Laichgewässer (zwischen der geplanten Übergangsfläche und den stillgelegten Bahnhöfen) herzustellen. Das Material wird in eine Grube (2,00 x 2,00 m Grundfläche, 0,5 m Tiefe) in den Boden eingebracht. Die Winterquartiere werden in einer Holz-Feldstein-Mischung (Verhältnis 1:2) mit einer Höhe von 0,5 m (u. OKG) hergestellt, wobei auf eine gemischte Materialstärke zu achten ist (Reisig, stärkere Äste und Stubben). Die Herstellung erfolgt im Zuge der Bauphase. In unmittelbarer Nähe werden fünf Haufen aus Holzstäben (1 m x 1 m Grundfläche, 0,5 m Höhe über Geländeoberkante) bzw. großen Baumstämmen angelegt.
- Das Herrichten der Maßnahmenfläche ist durch die ökologische Bauleitung zu begleiten und fachlich abzunehmen. (CEF 1 und CEF 2)
- 7.13** Die Größe der Anpflanzung beträgt 10 x 100 m. Pflanzung von Strauchweiden, Birken und Erlen (s. Pflanzenliste) entlang einer Strecke von 100 m. Vorhandene Gehölzstrukturen können mit einbezogen werden. Der Standort der Maßnahmen liegt innerhalb der Maßnahmenfläche so nah wie möglich am Graben südlich des stillgelegten Bahnhofs am nördlichen Abschnitt des Bahnbereichs.
- Im Norden der Maßnahmenfläche ist außerhalb vorhandener Gehölzstrukturen ein Kleingewässer mit den Ausmaßen 5 x 10 m anzulegen. Das zeitweise Gewässer (eine Austrocknung wird alle 3 Jahre angestrebt) ist je nach Grundwasserspiegel vor Ort max. 0,8 m tief. Die Herstellung erfolgt im April während des Gewässerunterhaltes von Amphibien. Für ganzjährig nutzbare Winterquartiersstrukturen und die Optimierung der Laichgewässer (zwischen der geplanten Übergangsfläche und den stillgelegten Bahnhöfen) herzustellen. Das Material wird in eine Grube (2,00 x 2,00 m Grundfläche, 0,5 m Tiefe) in den Boden eingebracht. Die Winterquartiere werden in einer Holz-Feldstein-Mischung (Verhältnis 1:2) mit einer Höhe von 0,5 m (u. OKG) hergestellt, wobei auf eine gemischte Materialstärke zu achten ist (Reisig, stärkere Äste und Stubben). Die Herstellung erfolgt im Zuge der Bauphase. In unmittelbarer Nähe werden fünf Haufen aus Holzstäben (1 m x 1 m Grundfläche, 0,5 m Höhe über Geländeoberkante) bzw. großen Baumstämmen angelegt.
- Das Herrichten der Maßnahmenfläche ist durch die ökologische Bauleitung zu begleiten und fachlich abzunehmen. (CEF 1 und CEF 2)
- 7.14** Die Größe der Anpflanzung beträgt 10 x 100 m. Pflanzung von Strauchweiden, Birken und Erlen (s. Pflanzenliste) entlang einer Strecke von 100 m. Vorhandene Gehölzstrukturen können mit einbezogen werden. Der Standort der Maßnahmen liegt innerhalb der Maßnahmenfläche so nah wie möglich am Graben südlich des stillgelegten Bahnhofs am nördlichen Abschnitt des Bahnbereichs.
- Im Norden der Maßnahmenfläche ist außerhalb vorhandener Gehölzstrukturen ein Kleingewässer mit den Ausmaßen 5 x 10 m anzulegen. Das zeitweise Gewässer (eine Austrocknung wird alle 3 Jahre angestrebt) ist je nach Grundwasserspiegel vor Ort max. 0,8 m tief. Die Herstellung erfolgt im April während des Gewässerunterhaltes von Amphibien. Für ganzjährig nutzbare Winterquartiersstrukturen und die Optimierung der Laichgewässer (zwischen der geplanten Übergangsfläche und den stillgelegten Bahnhöfen) herzustellen. Das Material wird in eine Grube (2,00 x 2,00 m Grundfläche, 0,5 m Tiefe) in den Boden eingebracht. Die Winterquartiere werden in einer Holz-Feldstein-Mischung (Verhältnis 1:2) mit einer Höhe von 0,5 m (u. OKG) hergestellt, wobei auf eine gemischte Materialstärke zu achten ist (Reisig, stärkere Äste und Stubben). Die Herstellung erfolgt im Zuge der Bauphase. In unmittelbarer Nähe werden fünf Haufen aus Holzstäben (1 m x 1 m Grundfläche, 0,5 m Höhe über Geländeoberkante) bzw. großen Baumstämmen angelegt.
- Das Herrichten der Maßnahmenfläche ist durch die ökologische Bauleitung zu begleiten und fachlich abzunehmen. (CEF 1 und CEF 2)
- 7.15** Die Größe der Anpflanzung beträgt 10 x 100 m. Pflanzung von Strauchweiden, Birken und Erlen (s. Pflanzenliste) entlang einer Strecke von 100 m. Vorhandene Gehölzstrukturen können mit einbezogen werden. Der Standort der Maßnahmen liegt innerhalb der Maßnahmenfläche so nah wie möglich am Graben südlich des stillgelegten Bahnhofs am nördlichen Abschnitt des Bahnbereichs.
- Im Norden der Maßnahmenfläche ist außerhalb vorhandener Gehölzstrukturen ein Kleingewässer mit den Ausmaßen 5 x 10 m anzulegen. Das zeitweise Gewässer (eine Austrocknung wird alle 3 Jahre angestrebt) ist je nach Grundwasserspiegel vor Ort max. 0,8 m tief. Die Herstellung erfolgt im April während des Gewässerunterhaltes von Amphibien. Für ganzjährig nutzbare Winterquartiersstrukturen und die Optimierung der Laichgewässer (zwischen der geplanten Übergangsfläche und den stillgelegten Bahnhöfen) herzustellen. Das Material wird in eine Grube (2,00 x 2,00 m Grundfläche, 0,5 m Tiefe) in den Boden eingebracht. Die Winterquartiere werden in einer Holz-Feldstein-Mischung (Verhältnis 1:2) mit einer Höhe von 0,5 m (u. OKG) hergestellt, wobei auf eine gemischte Materialstärke zu achten ist (Reisig, stärkere Äste und Stubben). Die Herstellung erfolgt im Zuge der Bauphase. In unmittelbarer Nähe werden fünf Haufen aus Holzstäben (1 m x 1 m Grundfläche, 0,5 m Höhe über Geländeoberkante) bzw. großen Baumstämmen angelegt.
- Das Herrichten der Maßnahmenfläche ist durch die ökologische Bauleitung zu begleiten und fachlich abzunehmen. (CEF 1 und CEF 2)
- 7.16** Die Größe der Anpflanzung beträgt 10 x 100 m. Pflanzung von Strauchweiden, Birken und Erlen (s. Pflanzenliste) entlang einer Strecke von 100 m. Vorhandene Gehölzstrukturen können mit einbezogen werden. Der Standort der Maßnahmen liegt innerhalb der Maßnahmenfläche so nah wie möglich am Graben südlich des stillgelegten Bahnhofs am nördlichen Abschnitt des Bahnbereichs.
- Im Norden der Maßnahmenfläche ist außerhalb vorhandener Gehölzstrukturen ein Kleingewässer mit den Ausmaßen 5 x 10 m anzulegen. Das zeitweise Gewässer (eine Austrocknung wird alle 3 Jahre angestrebt) ist je nach Grundwasserspiegel vor Ort max. 0,8 m tief. Die Herstellung erfolgt im April während des Gewässerunterhaltes von Amphibien. Für ganzjährig nutzbare Winterquartiersstrukturen und die Optimierung der Laichgewässer (zwischen der geplanten Übergangsfläche und den stillgelegten Bahnhöfen) herzustellen. Das Material wird in eine Grube (2,00 x 2,00 m Grundfläche, 0,5 m Tiefe) in den Boden eingebracht. Die Winterquartiere werden in einer Holz-Feldstein-Mischung (Verhältnis 1:2) mit einer Höhe von 0,5 m (u. OKG) hergestellt, wobei auf eine gemischte Materialstärke zu achten ist (Reisig, stärkere Äste und Stubben). Die Herstellung erfolgt im Zuge der Bauphase. In unmittelbarer Nähe werden fünf Haufen aus Holzstäben (1 m x 1 m Grundfläche, 0,5 m Höhe über Geländeoberkante) bzw. großen Baumstämmen angelegt.
- Das Herrichten der Maßnahmenfläche ist durch die ökologische Bauleitung zu begleiten und fachlich abzunehmen. (CEF 1 und CEF 2)
- 7.17** Die Größe der Anpflanzung beträgt 10 x 100 m. Pflanzung von Strauchweiden, Birken und Erlen (s. Pflanzenliste) entlang einer Strecke von 100 m. Vorhandene Gehölzstrukturen können mit einbezogen werden. Der Standort der Maßnahmen liegt innerhalb der Maßnahmenfläche so nah wie möglich am Graben südlich des stillgelegten Bahnhofs am nördlichen Abschnitt des Bahnbereichs.
- Im Norden der Maßnahmenfläche ist außerhalb vorhandener Gehölzstrukturen ein Kleingewässer mit den Ausmaßen 5 x 10 m anzulegen. Das zeitweise Gewässer (eine Austrocknung wird alle 3 Jahre angestrebt) ist je nach Grundwasserspiegel vor Ort max. 0,8 m tief. Die Herstellung erfolgt im April während des Gewässerunterhaltes von Amphibien. Für ganzjährig nutzbare Winterquartiersstrukturen und die Optimierung der Laichgewässer (zwischen der geplanten Übergangsfläche und den stillgelegten Bahnhöfen) herzustellen. Das Material wird in eine Grube (2,00 x 2,00 m Grundfläche, 0,5 m Tiefe) in den Boden eingebracht. Die Winterquartiere werden in einer Holz-Feldstein-Mischung (Verhältnis 1:2) mit einer Höhe von 0,5 m (u. OKG) hergestellt, wobei auf eine gemischte Materialstärke zu achten ist (Reisig, stärkere Äste und Stubben). Die Herstellung erfolgt im Zuge der Bauphase. In unmittelbarer Nähe werden fünf Haufen aus Holzstäben (1 m x 1 m Grundfläche, 0,5 m Höhe über Geländeoberkante) bzw. großen Baumstämmen angelegt.
- Das Herrichten der Maßnahmenfläche ist durch die ökologische Bauleitung zu begleiten und fachlich abzunehmen. (CEF 1 und CEF 2)
- 7.18** Die Größe der Anpflanzung beträgt 10 x 100 m. Pflanzung von Strauchweiden, Birken und Erlen (s. Pflanzenliste) entlang einer Strecke von 100 m. Vorhandene Gehölzstrukturen können mit einbezogen werden. Der Standort der Maßnahmen liegt innerhalb der Maßnahmenfläche so nah wie möglich am Graben südlich des stillgelegten Bahnhofs am nördlichen Abschnitt des Bahnbereichs.
- Im Norden der Maßnahmenfläche ist außerhalb vorhandener Gehölzstrukturen ein Kleingewässer mit den Ausmaßen 5 x 10 m anzulegen. Das zeitweise Gewässer (eine Austrocknung wird alle 3 Jahre angestrebt) ist je nach Grundwasserspiegel vor Ort max. 0,8 m tief. Die Herstellung erfolgt im April während des Gewässerunterhaltes von Amphibien. Für ganzjährig nutzbare Winterquartiersstrukturen und die Optimierung der Laichgewässer (zwischen der geplanten Übergangsfläche und den stillgelegten Bahnhöfen) herzustellen. Das Material wird in eine Grube (2,00 x 2,00 m Grundfläche, 0,5 m Tiefe) in den Boden eingebracht. Die Winterquartiere werden in einer Holz-Feldstein-Mischung (Verhältnis 1:2) mit einer Höhe von 0,5 m (u. OKG) hergestellt, wobei auf eine gemischte Materialstärke zu achten ist (Reisig, stärkere Äste und Stubben). Die Herstellung erfolgt im Zuge der Bauphase. In unmittelbarer Nähe werden fünf Haufen aus Holzstäben (1 m x 1 m Grundfläche, 0,5 m Höhe über Geländeoberkante) bzw. großen Baumstämmen angelegt.
- Das Herrichten der Maßnahmenfläche ist durch die ökologische Bauleitung zu begleiten und fachlich abzunehmen. (CEF 1 und CEF 2)
- 7.19** Die Größe der Anpflanzung beträgt 10 x 100 m. Pflanzung von Strauchweiden, Birken und Erlen (s. Pflanzenliste) entlang einer Strecke von 100 m. Vorhandene Gehölzstrukturen können mit einbezogen werden. Der Standort der Maßnahmen liegt innerhalb der Maßnahmenfläche so nah wie möglich am Graben südlich des stillgelegten Bahnhofs am nördlichen Abschnitt des Bahnbereichs.
- Im Norden der Maßnahmenfläche ist außerhalb vorhandener Gehölzstrukturen ein Kleingewässer mit den Ausmaßen 5 x 10 m anzulegen. Das zeitweise Gewässer (eine Austrocknung wird alle 3 Jahre angestrebt) ist je nach Grundwasserspiegel vor Ort max. 0,8 m tief. Die Herstellung erfolgt im April während des Gewässerunterhaltes von Amphibien. Für ganzjährig nutzbare Winterquartiersstrukturen und die Optimierung der Laichgewässer (zwischen der geplanten Übergangsfläche und den stillgelegten Bahnhöfen) herzustellen. Das Material wird in eine Grube (2,00 x 2,00 m Grundfläche, 0,5 m Tiefe) in den Boden eingebracht. Die Winterquartiere werden in einer Holz-Feldstein-Mischung (Verhältnis 1:2) mit einer Höhe von 0,5 m (u. OKG) hergestellt, wobei auf eine gemischte Materialstärke zu achten ist (Reisig, stärkere Äste und Stubben). Die Herstellung erfolgt im Zuge der Bauphase. In unmittelbarer Nähe werden fünf Haufen aus Holzstäben (1 m x 1 m Grundfläche, 0,5 m Höhe über Geländeoberkante) bzw. großen Baumstämmen angelegt.
- Das Herrichten der Maßnahmenfläche ist durch die ökologische Bauleitung zu begleiten und fachlich abzunehmen. (CEF 1 und CEF 2)
- 7.20** Die Größe der Anpflanzung beträgt 10 x 100 m. Pflanzung von Strauchweiden, Birken und Erlen (s. Pflanzenliste) entlang einer Strecke von 100 m. Vorhandene Gehölzstrukturen können mit einbezogen werden. Der Standort der Maßnahmen liegt innerhalb der Maßnahmenfläche so nah wie möglich am Graben südlich des stillgelegten Bahnhofs am nördlichen Abschnitt des Bahnbereichs.
- Im Norden der Maßnahmenfläche ist außerhalb vorhandener Gehölzstrukturen ein Kleingewässer mit den Ausmaßen 5 x 10 m anzulegen. Das zeitweise Gewässer (eine Austrocknung wird alle 3 Jahre angestrebt) ist je nach Grundwasserspiegel vor Ort max. 0,8 m tief. Die Herstellung erfolgt im April während des Gewässerunterhaltes von Amphibien. Für ganzjährig nutzbare Winterquartiersstrukturen und die Optimierung der Laichgewässer (zwischen der geplanten Übergangsfläche und den stillgelegten Bahnhöfen) herzustellen. Das Material wird in eine Grube (2,00 x 2,00 m Grundfläche, 0,5 m Tiefe) in den Boden eingebracht. Die Winterquartiere werden in einer Holz-Feldstein-Mischung (Verhältnis 1:2) mit einer Höhe von 0,5 m (u. OKG) hergestellt, wobei auf eine gemischte Materialstärke zu achten ist (Reisig, stärkere Äste und Stubben). Die Herstellung erfolgt im Zuge der Bauphase. In unmittelbarer Nähe werden fünf Haufen aus Holzstäben (1 m x 1 m Grundfläche, 0,5 m Höhe über Geländeoberkante) bzw. großen Baumstämmen angelegt.
- Das Herrichten der Maßnahmenfläche ist durch die ökologische Bauleitung zu begleiten und fachlich abzunehmen. (CEF 1 und CEF 2)
- 7.21** Die Größe der Anpflanzung beträgt 10 x 100 m. Pflanzung von Strauchweiden, Birken und Erlen (s. Pflanzenliste) entlang einer Strecke von 100 m. Vorhandene Gehölzstrukturen können mit einbezogen werden. Der Standort der Maßnahmen liegt innerhalb der Maßnahmenfläche so nah wie möglich am Graben südlich des stillgelegten Bahnhofs am nördlichen Abschnitt des Bahnbereichs.
- Im Norden der Maßnahmenfläche ist außerhalb vorhandener Gehölzstrukturen ein Kleingewässer mit den Ausmaßen 5 x 10 m anzulegen. Das zeitweise Gewässer (eine Austrocknung wird alle 3 Jahre angestrebt) ist je nach Grundwasserspiegel vor Ort max. 0,8 m tief. Die Herstellung erfolgt im April während des Gewässerunterhaltes von Amphibien. Für ganzjährig nutzbare Winterquartiersstrukturen und die Optimierung der Laichgewässer (zwischen der geplanten Übergangsfläche und den stillgelegten Bahnhöfen) herzustellen. Das Material wird in eine Grube (2,00 x 2,00 m Grundfläche, 0,5 m Tiefe) in den Boden eingebracht. Die Winterquartiere werden in einer Holz-Feldstein-Mischung (Verhältnis 1:2) mit einer Höhe von 0,5 m (u. OKG) hergestellt, wobei auf eine gemischte Materialstärke zu achten ist (Reisig, stärkere Äste und Stubben). Die Herstellung erfolgt im Zuge der Bauphase. In unmittelbarer Nähe werden fünf Haufen aus Holzstäben (1 m x 1 m Grundfläche, 0,5 m Höhe über Geländeoberkante) bzw. großen Baumstämmen angelegt.
- Das Herrichten der Maßnahmenfläche ist durch die ökologische Bauleitung zu begleiten und fachlich abzunehmen. (CEF 1



Übersichtsplan M 1: 10.000

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 13.GB.198
„Feuer- und Rettungswache 3, Dierkower Allee“

im Stadtteil Dierkow, begrenzt durch die Hinrichsdorfer Straße im Westen, die Dierkower Allee im Süden, ein derzeit ungenutztes Bahngleis im Osten und Bahnanlagen im Norden

Begründung

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

ausgefertigt am

(Siegel)

Oberbürgermeister

Arbeitsstand: 06.09.2018

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	4
1.1	Ziel und Zweck der Planung/ Grundzüge	4
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
1.3	Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf	5
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	6
2.2	Angaben zum Bestand	9
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	9
2.2.2	Nutzung und Bebauung	10
2.2.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	10
2.2.4	Eigentumsverhältnisse	10
3	PLANUNGSINHALTE	11
3.1	Art der baulichen Nutzung	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung	12
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
3.4	Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind	12
3.5	Verkehrerschließung	12
3.5.1	Verkehrsanbindung	12
3.5.2	Fließender Verkehr	13
3.5.3	Ruhender Verkehr	13
3.5.4	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	13
3.5.5	Fuß- und Radwegenetz	13
3.5.6	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	13
3.6	Technische Infrastruktur	13
3.6.1	Wasserversorgung	13
3.6.2	Löschwasser/ Brandschutz	14
3.6.3	Schmutz- und Niederschlagswasserableitung	14
3.6.4	Elektroenergieversorgung	15
3.6.5	Fernwärmeversorgung	15
3.6.6	Anlagen der Telekommunikation	16
3.6.7	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	16
3.7	Grünordnung	16
3.7.1	Artenschutz	17
3.8	Wasserflächen	21
3.9	Flächen für Wald	22
3.10	Immissionsschutz	23
3.11	Einsatz erneuerbarer Energien	25
3.12	Übernahme von Rechtsvorschriften	25
3.12.1	Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung	25
4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	25
4.1	Umweltbericht	26
4.1.1	Einleitung des Umweltberichtes	26
4.1.2	Charakteristik des Standortes	26
4.1.3	Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen	26
4.1.4	Umfang des Bedarfs an Grund und Boden	26
4.1.5	Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes	26

4.1.6	Abgrenzung des Untersuchungsraumes sowie des Untersuchungsumfangs	27
4.1.7	Schutzgutbezogene Beschreibungen und Bewertungen der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen	28
4.1.8	Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich	52
4.1.9	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Darstellung der Auswahlgründe	53
4.1.10	Verwendete technische Verfahren der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Unterlagen aufgetreten sind	53
4.1.11	Beschreibung der zu erwartenden erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)	54
4.1.12	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung	54
4.1.13	Informations- und Datengrundlagen	58
4.1.14	Bewertungsmethodik	59
5	SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	66
6	FLÄCHENBILANZ	66
7	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	67
7.1	Bodenordnende Maßnahmen	67
7.2	Kosten und Finanzierung	67
8	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	67

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/ Grundzüge

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Dierkow und ist derzeit vollständig unbebaut. Es wird begrenzt durch die Hinrichsdorfer Straße im Westen, die Dierkower Allee im Süden, ein derzeit ungenutztes Bahngleis im Osten und Bahnanlagen im Norden.

Der Neubau der Feuer- und Rettungswache 3 wird erforderlich, um den Brandschutz in den Stadtteilen Dierkow und Toitenwinkel und den Rettungsdienst auch künftig im notwendigen Maß gewährleisten zu können. Nach derzeitigem Stand werden insgesamt 110 Mitarbeiter des Brandschutz- und Rettungsamtes, des ASB Rostock (Rettungsdienst) und der Universitätsklinik (Notärzte) sowie 46 Kameraden der Freiwilligen Feuerwehr in der Wache Dienst verrichten.

Das Grundstück ist über die Hinrichsdorfer Straße und die Dierkower Allee erschlossen. Im Alarmfall ist eine Ausfahrt direkt auf die Hinrichsdorfer Straße vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrt zum Grundstück ist grundsätzlich über einen Anschluss an die Dierkower Allee beabsichtigt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt in der Nähe zu vorhandenen Wohngebäuden des Stadtteils Dierkow. Im Rahmen einer schalltechnischen Prognose sind die Auswirkungen durch den Betrieb der geplanten Feuer- und Rettungswache – auch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastung durch die Landesstraße L 22 – auf die Wohnbebauung zu untersuchen. Eventuell erforderliche Maßnahmen zur Gewährleistung des Immissionsschutzes werden bei Bedarf über Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Die beabsichtigte Errichtung der Feuer- und Rettungswache 3 stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der so weit wie möglich zu minimieren ist. Die nicht vermeidbaren Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu kompensieren. Der Grünordnungsplan greift diese Belange auf und regelt deren Berücksichtigung im Bebauungsplan. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Biotope sind nach § 20 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V geschützt und werden erhalten.

Teile des Plangebiets stellen sich heute als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V dar. Der Wald im östlichen Teil des Bebauungsplangebiets bleibt teilweise erhalten. Im zentralen Teil des Plangebiets und entlang vorhandener Leitungstrassen wird eine Waldumwandlung erforderlich. Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches soll das Gebäude der Feuer- und Rettungswache errichtet werden. Neben dem Gebäude muss auch der Platz für die erforderlichen Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten auf dem Grundstück vorgehalten werden. Zwischen den baulichen Anlagen und den verbleibenden Waldflächen ist ein Abstand von 30 m zu gewährleisten, der von Bebauung freizuhalten ist. Für den zur Umwandlung vorgesehenen Wald ist Ersatz zu erbringen. Die Waldumwandlung erfolgt in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde. Ein entsprechender Antrag ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan zu stellen.

Die betroffenen Flächen sind derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Neubaus der Feuer- und Rettungswache zu schaffen und den Standort dauerhaft zu sichern, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB liegen hier nicht vor, da eine Innenentwicklung im Sinne des Gesetzes (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung) nicht stattfindet. Daher findet das Regelverfahren Anwendung.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock stellt die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen als naturnahe Grünflächen und als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Der Bebauungsplan ist damit derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,8 ha.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 13.GB.198 „Feuer- und Rettungswache 3, Dierkower Allee“ befindet sich im Stadtteil Dierkow. Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

- durch den Verlauf eines Anschlussgleises im Nordosten,
- die Dierkower Allee im Süden,
- die Hinrichsdorfer Straße im Westen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 55/70, 55/73 (teilweise), 55/74 (teilweise) und 55/76 (teilweise) der Flur 1, Flurbezirk VI. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 3,8 ha.

Als Kartenrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Sperlich und Fröhlich GbR, Schonenfahrerstraße 7 in 18057 Rostock mit Stand vom 13.10.2017. Der Plan ist im Lagebezug ETRS89/UTM und im Höhenbezug DHHN92 erstellt.

1.3 Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf

Das Planverfahren wird durch den Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft eingeleitet und durch Abdruck im Städtischen Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB (mit Anschreiben vom 04.05.2018) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und auch zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 13.GB.198 „Feuer- und Rettungswache 3, Dierkower Allee“ erfolgte im Rahmen der Sitzung des Ortsbeirates - Dierkow Neu - am 12.06.2018. In der Sitzung wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Der Öffentlichkeit wurde dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Im Rahmen der Sitzung gab es keine nennenswerten bzw. abwägungsrelevanten Hinweise und Anregungen durch die Öffentlichkeit.

Entsprechend § 11 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist, erfolgt die Erarbeitung eines Grünordnungsplans als örtliche Landschaftsplanung. Nach § 63 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 30 des Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V 2010, S. 66) erfolgte dabei die Mitwirkung der anerkannten Naturschutzvereinigungen:

- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband M-V e.V.
- Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband M-V e.V.
- Landesjagdverband M-V e.V.,
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald.

Die Grüne Liga Mecklenburg-Vorpommern e.V. wird aufgrund der Bekanntmachung nach § 63 Satz 2 LNatG M-V vom 23. Juni 2003 vorübergehend nicht beteiligt. Die Hinweise der Verbände werden ggf. berücksichtigt.

Nach Verfestigung der Planung wird die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock den Entwurf des Bebauungsplans mit der dazugehörigen Begründung billigen und zur öffentlichen Auslegung bestimmen. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der Unterlagen zum Entwurf. Dies wird durch Abdruck im Städtischen Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB holt die Hanse- und Universitätsstadt Rostock die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ein.

Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie die Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) erfolgen parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Nach Prüfung Auswertung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Vertretern der Öffentlichkeit kann die Bürgerschaft den Bebauungsplan als Satzung beschließen.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221,228)
- Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228).

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Ziele der Raumordnung

Maßgebend ist das Landesraumentwicklungsprogramm M-V aus dem Jahr 2016 (LEP-LVO M-V). Hier ist die Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Oberzentrum ausgewiesen. Sie bildet die Kernstadt innerhalb eines Stadt-Umland-Raumes.

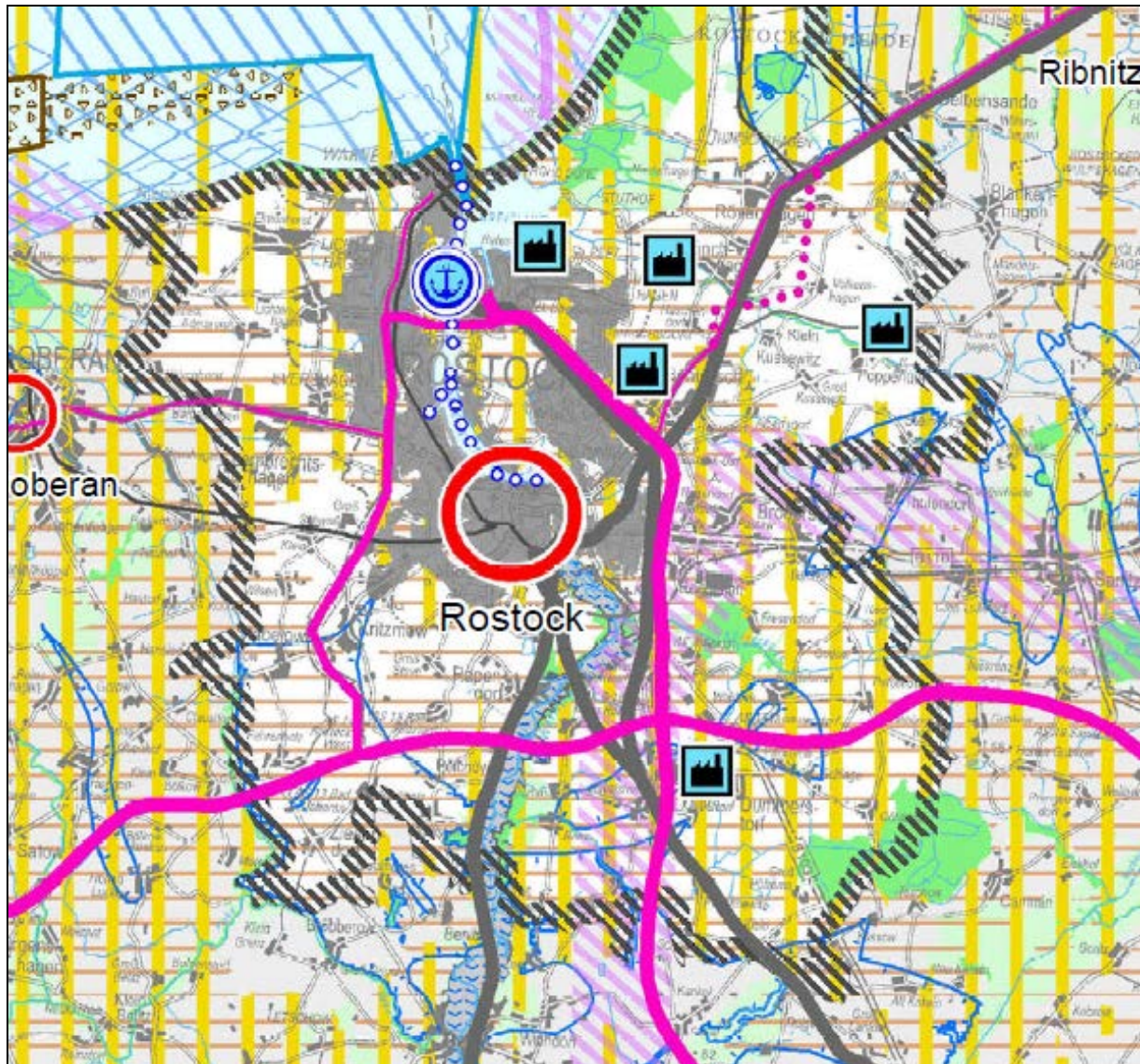
Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock vom August 2011 befindet sich das Bebauungsplangebiet in der Nähe eines großräumigen Straßen- und Schienennetzes (RREP G 6.4 (1)). Außerdem liegt es auf der Siedlungsachse Rostock – Rövershagen (RREP G 4.1 (4)). Im Verlauf der Siedlungsachsen soll die Siedlungsentwicklung auf die bestehenden Schienenstrecken und Hauptverkehrsstraßen ausgerichtet werden.

Grundlage für die Festlegung der Siedlungsachsen sind die bestehenden Hauptverkehrswege aus dem Oberzentrum Rostock in das Umland. Die im Verlauf der Siedlungsachsen lie-

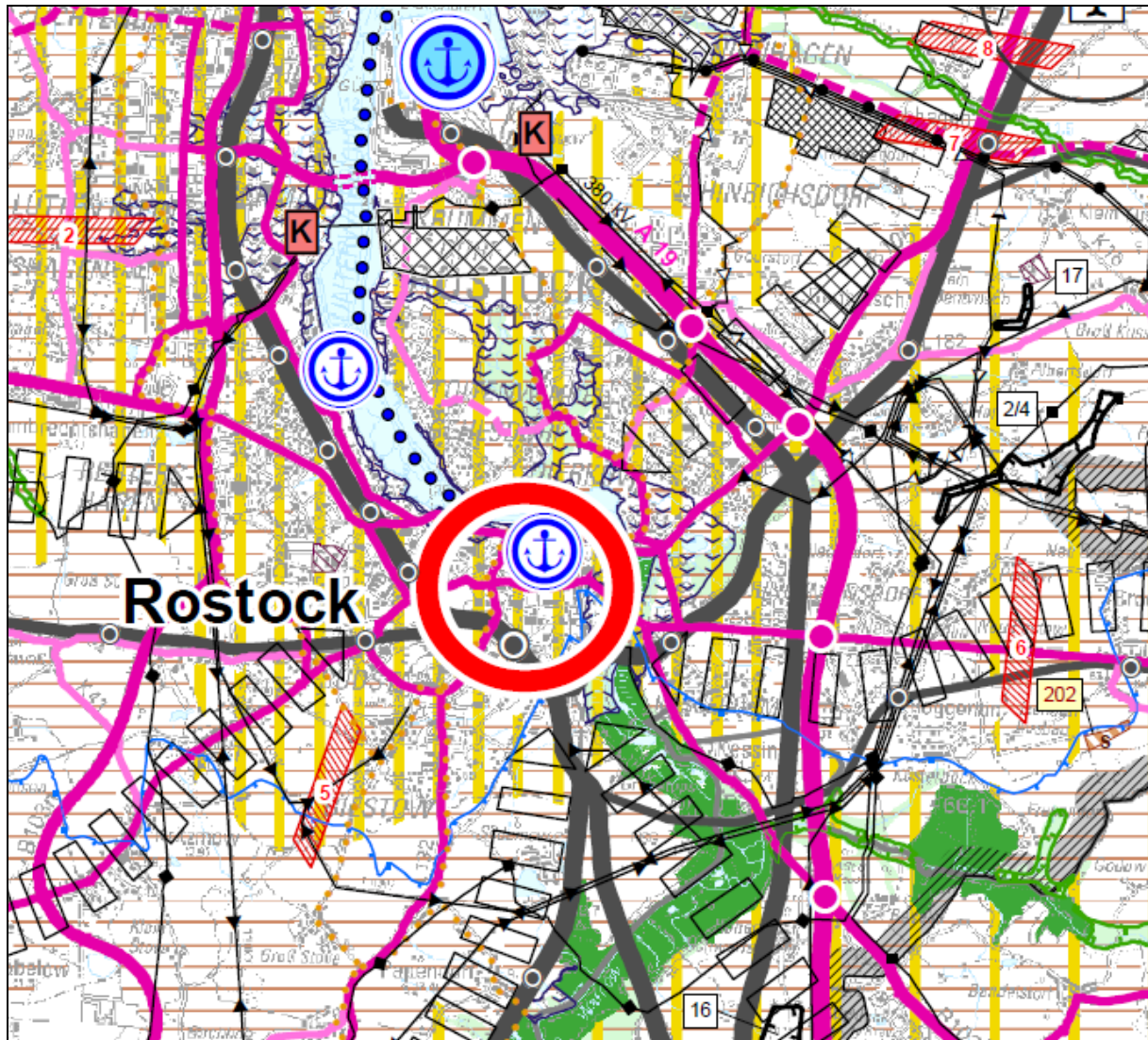
genden Gemeinden sollen bei der Neuplanung von Siedlungsflächen solchen Flächen den Vorrang geben, die sich in der Nähe der Hauptverkehrswege befinden.

Weiterhin sieht das RREP MMR das Plangebiet als Bestandteil eines Tourismusschwerpunktraums im küstennahen Raum. In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusentwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.

Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V



Auszug aus dem Regionalen Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock vom August 2011



Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.12.2009, stellt die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als naturnahe Grünfläche GFL 13.4 und als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird damit nicht entsprochen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend geändert.

Durch diese Ausweisung werden Flächen hervorgehoben, in denen die Belange des Natur- und Landschaftsraumes besondere Beachtung finden, ohne den Bezug zur baulichen Nutzung zu verlieren.

Naturnahe Grünflächen

- dienen der Ausweisung entsprechender sensibler Bereiche von Natur und Landschaft,
- sind wichtige Elemente der Landschaftsgestaltung z. B durch die Ausweisung der Ränder neuer Wohnbaustandorte wie Lichtenhagen und Biestow,
- wirken als Puffer zwischen sensiblen und störenden Nutzungen und
- erhöhen den Erlebniswert der Landschaft als wesentlichen Aspekt der Erholungsfunktion.

Naturnahe Grünflächen sind Basis für den Aufbau eines vernetzten Systems der Landschafts- und Grünbezüge innerhalb der Stadt und im Übergang in die umgebende Landschaft. Von großer Bedeutung sind dabei alle noch unverbauten Fluss- und Außenküstenabschnitte.“

Unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

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

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

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

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

Die Zielkonzeption der Ersten Aktualisierung des Landschaftsplans sieht für das Plangebiet Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor. Die vorhandenen gesetzlich geschützten Biotopie sind gekennzeichnet.

Umweltqualitätszielkonzept (UQZK), am 07.09.2005 von der Bürgerschaft beschlossen.

Für das Plangebiet ist beachtlich, dass

- die Biotopie der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu einem möglichst durchgängigen Biotopverbundsystem für die Verbünde Gewässer, Gehölze sowie Grünländer entwickelt werden,
- in den konkreten Lebensraumtypen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock die lokal vorkommenden, insbesondere auch gefährdete und/oder geschützte Tier- und Pflanzenarten in einem möglichst breiten Artenspektrum erhalten und ihre Vorkommen langfristig stabilisiert werden,
- die gesetzlich geschützten Biotopie im Geltungsbereich von Bebauungsplänen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, soweit dies nicht gesetzlich geregelt ist, durchgängig eine Saumbreite von 2 m, einen Mindestabstand von 30 m zu intensiver Nutzung sowie von 60 m zur Bebauung aufweisen sollen.

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

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Plangebiet liegt im Kreuzungsbereich der Hinrichsdorfer Straße mit der Dierkower Allee (Landesstraße L 22). Beide Straßen sind stark frequentiert und erschließen von der Autobahnanschlussstelle Rostock Nord kommend den Stadtteil Dierkow bzw. in Richtung Osten den Stadtteil Toitenwinkel. Die Hinrichsdorfer Straße, die Toitenwinkler Allee und die Die-

kower Allee fungieren gemeinsam mit der Petersdorfer Straße auch als Umleitungstrassen für die Autobahn A19. Die Rampe der A19 befindet sich in einem Abstand von ca. 450 m von der geplanten Feuerwehrezufahrt.

Das Plangebiet ist städtebaulich durch die nördlich liegenden Bahnanlagen, die angrenzenden Straßen und die in der Nähe befindlichen Gewerbegebiete (z. B. „An der Petersdorfer Straße“ und „Brückenweg“) geprägt. Es wird nach Nordosten durch den Verlauf eines derzeit nicht genutzten Anschlussgleises begrenzt. Die Gleisanlage soll in ihrer Funktionsfähigkeit für eine eventuelle spätere Nutzung erhalten bleiben. Östlich des Gleises liegen Grünflächen und in einigem Abstand Sportanlagen. Direkt südlich an die Dierkower Allee schließen sich ebenfalls Grünflächen, eine Tankstelle und eine Straßenbahnwendeschleife an.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind unbebaut und stellen sich derzeit als Grünflächen und Waldflächen mit Kleingewässern dar. Die Gewässer haben den Status eines geschützten Biotops nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V.

Parallel zur Hinrichsdorfer Straße liegt ein Biotop, dass sich aus einer im Zusammenhang mit dem Ausbau der L 22 erfolgten Ausgleichsmaßnahme entwickelt hat.

2.2.2 Nutzung und Bebauung

Die Flächen unterliegen derzeit keiner Nutzung und sind gänzlich unbebaut.

2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Soziale Infrastruktur

Die soziale Infrastruktur, wie Kindergärten, Schulen sowie Alters- und Pflegeheim sind im Stadtteil in ausreichendem Umfang vorhanden. Aus der geplanten Feuer- und Rettungswache heraus entsteht kein zusätzlicher Bedarf.

Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die Hinrichsdorfer Straße und die Dierkower Allee ausreichend erschlossen. Die Hauptein- und -ausfahrt zum Grundstück soll von der Dierkower Allee aus erfolgen.

In unmittelbarer Umgebung ist auch ein ausreichendes Angebot des Öffentlichen Personennahverkehrs gegeben.

Stadttechnische Infrastruktur

Die zur Sicherung der technischen Infrastruktur erforderlichen Medien sind in den angrenzenden Straßen vorhanden. Über das Plangebiet verlaufen eine Trinkwasserleitung DN 1.000 und eine Schmutzwasserleitung DN 600. Beide Leitungen bleiben erhalten und sind über entsprechende Dienstbarkeiten gesichert.

Das Gebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Die Höhenlage des natürlichen Geländes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans etwa zwischen 14 bis 15 m über DHHN.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücke befinden sich im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Damit sind günstige Voraussetzungen hinsichtlich der Gewährleistung der Realisierung des Vorhabens gegeben.

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung setzt der Bebauungsplan das Baugebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuer- und Rettungswache“ fest.

Zulässig sind

- Gebäude, Räume und sonstige Anlagen für die Berufsfeuerwehr,
- Gebäude, Räume und sonstige Anlagen für den Rettungsdienst,
- Gebäude, Räume und sonstige Anlagen für die Freiwillige Feuerwehr jeweils mit den dazugehörigen Alarm-, Ruhe und Sozialbereichen,
- Veranstaltungs- und Seminarräume,
- Räume für die Verwaltung,
- Werkstätten und Lagerräume,
- Räume für die Haustechnik, Notstromanlage und Kompressoren,
- eine Wohneinheit für einen Auszubildenden oder Referendar,
- ein Gästezimmer für den Ausbildungsabschnitt von Feuerwehrbeamten anderer Berufsfeuerwehren (Brandoberinspektoranwärter und Brandreferendare),
- sowie die dazugehörigen Nebenanlagen und
- Stellplätze.

Nach derzeitigem Planungsstand werden insgesamt 110 Mitarbeiter des Brandschutz- und Rettungsamtes, des ASB Rostock (Rettungsdienst) und der Universitätsklinik (Notärzte) sowie 46 Kameraden der Freiwilligen Feuerwehr in der Wache Dienst verrichten.

Das geplante Raumprogramm besteht aus Alarm-, Ruhe- und Sozialbereichen sowie Bereichen für die theoretische Ausbildung. Die meisten Räumlichkeiten sind jeweils nur einer Nutzergruppe zugeordnet, viele Räume werden jedoch auch gemeinschaftlich durch zwei oder auch alle drei Nutzergruppen genutzt.

Der geplante Gebäudekomplex beinhaltet die Fahrzeughallen für die drei Nutzergruppen Feuerwache, Rettungswache und Freiwillige Feuerwehr. An die Fahrzeughallen grenzen die notwendigen Werkstatt- und Lagerräume und in Abhängigkeit vom Platzbedarf die notwendigen Sozialräume für das jeweilige Personal bzw. für die Hausanschlussräume an.

Bei der Anordnung der Räume um die Fahrzeughallen muss auf die Gewährleistung der geforderten Schwarz-Weißtrennung (zur Verhinderung der Kontaminationsverschleppung nach der Rückkehr von den Einsätzen) und auf die Schaffung möglichst kurzer Laufwege zu den Einsatzfahrzeugen (zur Reduzierung der Ausrückzeiten) geachtet werden.

Zur Umsetzung der Raumkonzepte für die drei Nutzergruppen sind zwei zusätzliche Obergeschosse erforderlich. Die Räume der Feuer- und Rettungswache für die hauptamtlichen Mitarbeiter der Berufsfeuerwehr und des Rettungsdienstes sind gemäß den Anforderungen für einen durchgängigen 24-Stunden-Betrieb auszulegen. Dabei sind die Ruheräume so in den Obergeschossen anzuordnen, dass sie möglichst auf der straßenabgewandten Seite des Gebäudes angeordnet werden.

Der Gebäudeteil für die hauptamtlichen Mitarbeiter der Nutzergruppen für die Feuer- und Rettungswache wird über einen gemeinsamen Eingang erschlossen. In der Nähe sollten sich auch die zugeordneten Parkplätze befinden. Zur Verkürzung der Ausrückzeit für die Kameraden der Freiwilligen Feuerwehr sind die Alarmparkplätze in unmittelbarer Nähe des separaten Zugangs für das Gerätehaus anzuordnen.

(Quelle: Stellungnahme des Brandschutz- und Rettungsamtes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 07.06.2018).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine optimale Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit 0,80 festgesetzt. Dies entspricht dem gemäß § 17 BauNVO höchst zulässigem Maß der baulichen Nutzung in einem Gewerbegebiet oder sonstigen Sondergebiet.

Um die erforderlichen Nutzungen und Funktionen für die Feuer- und Rettungswache unterbringen zu können, ist nicht nur eine entsprechende Längenentwicklung des Baukörpers erforderlich, sondern auch eine ausreichende Höhe. Das Gebäude wird neben dem Erdgeschoss zumindest teilweise zwei weitere Obergeschosse erhalten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 37,00 m über DHHN festgesetzt. Dies entspricht einer absoluten Höhe von etwa 22,00 m über Gelände.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der geplante Baukörper für die Feuer- und Rettungswache benötigt eine Länge von mehr als 100 m, um alle erforderlichen Nutzungen und Funktionen für die Berufsfeuerwehr, den Rettungsdienst und die Ortsteilfeuerwehr unterbringen zu können.

Deshalb setzt der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise fest. Hier sind Baukörperlängen von mehr als 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

3.4 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

Im Plangebiet befinden sich Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V (LWaldG). Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist gemäß § 20 LWaldG bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Die Forstbehörde kann Ausnahmen zulassen.

In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist der 30m –Waldabstand gekennzeichnet, die Flächen sind von Bebauung freizuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Einfriedungen ohne Öffnungen zu Flächen für den Wald und nicht überdachte Stellplätze.

3.5 Verkehrserschließung

3.5.1 Verkehrsanbindung

Das Planungsgebiet ist über eine Zufahrt an die Dierkower Allee verkehrlich angebunden. Die Alarmausfahrt der Feuer- und Rettungswache soll direkt an der Kreuzung Hinrichsdorfer Straße/ Dierkower Allee erfolgen. Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung wurde die Machbarkeit der Alarmausfahrt anhand einer Simulation verkehrstechnisch geprüft. Dabei wurden auch die benachbarten Knotenpunkte einbezogen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass aus verkehrstechnischer Sicht mit einer baulichen und technischen Anpassung des Knotenpunktbereiches Hinrichsdorfer Straße/ Dierkower Allee die Feuer- und Rettungswache 3 am untersuchten Standort realisierbar ist.

Die "Verkehrsuntersuchung Feuer- und Rettungswache Dierkow, Anbindung der Feuer- und Rettungswache 3 in Dierkow" kann nach vorheriger Terminabstimmung im Amt für Verkehrsanlagen, Abteilung Verkehrsplanung, Holbeinplatz 14 eingesehen werden.

3.5.2 Fließender Verkehr

Wie in der zuvor zitierten Verkehrsuntersuchung ermittelt, verschlechtern sich bei einer Realisierung der Feuer- und Rettungswache 3 am untersuchten Standort auf der Fläche östlich der „Hinrichsdorfer Straße“ und nördlich der „Dierkower Allee“ an allen drei untersuchten Lichtsignalanlagen die Reise- und Verlustzeiten geringfügig. Alle Anlagen sind bei der angenommenen Anzahl von Feuerwehreingriffen (zwei Einzeleingriffe und ein Doppeleingriff) leistungsfähig.

Im Zuge der Realisierung der Planung soll im Kreuzungsbereich der Dierkower Allee mit der Hinrichsdorfer Straße eine Rechtsabbiegespur an der Dierkower Allee errichtet werden. Die hierfür benötigte Fläche ist im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

3.5.3 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet wird durch die Fahrzeuge der Berufsfeuerwehr, des Rettungsdienstes und der Freiwilligen Feuerwehr hervorgerufene Stellplatzbedarf vollständig innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf abgedeckt.

3.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung keine Veränderungen vorgesehen oder notwendig. Der bestehende Anschluss an den ÖPNV ist ausreichend. Änderungen am Netz sind in diesem Bereich nicht beabsichtigt.

3.5.5 Fuß- und Radwegenetz

Das Plangebiet ist über die entlang der angrenzenden Straßen verlaufenden Fuß- und Radwege ausreichend erschlossen.

3.5.6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Ein- und Ausfahrt zur Dierkower Allee und die Alarmausfahrt zur Hinrichsdorfer Straße sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans in ihrer Lage festgesetzt. Entlang der verbleibenden Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Straßen sind keine weiteren Ein- und Ausfahrten zugelassen.

3.6 Technische Infrastruktur

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

3.6.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser kann über die auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhandene Trinkwasserleitung ON 200 abgesichert werden. Der Anschluss ist mit der Nordwasser GmbH abzustimmen. Bei der Gebäudeausrüstung für die feuerwehrtechnischen Einrichtungen (Schlauchwäsche, Pumpenprüfstand, Löschfahrzeugbefüllung) ist das DVGW-Regelwerk einzuhalten.

Über das Plangebiet verläuft eine Trinkwasserleitung DN 1000 St. Die Hauptwasserleitung ON 1000 St ist nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gesichert. Eine Schutzstreifenbreite von 8 - 12 m ist festgesetzt. Zu Gunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes ist im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen. Dem Versorgungsträger ist hiermit das Recht eingeräumt, auf der Fläche des Schutzstreifens die Leitung/ Zubehör zu betreiben, zu unterhalten, instand zu setzen und zu erneuern und das Grundstück zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Anlagen auf eigene Gefahr jederzeit im erforderlichen Umfang zu betreten und bei Notwendigkeit zu befahren. Während des Bestehens der Leitung dürfen weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden, vorgenommen werden. Eine Bepflanzung der Leitungstrassen ist nicht zulässig. Die Leitungstrassen sind auch planungsrechtlich freizumachen. Die Flächen im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches wurden von der unteren Forstbehörde verbindlich als „Wald“ im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V festgestellt. Die Fläche wird künftig in der Planzeichnung (Teil A) als naturbelassene Grünfläche dargestellt und muss somit einer Waldumwandlung unterzogen werden.

3.6.2 Löschwasser/ Brandschutz

Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser erfolgt aus dem vorhandenen Trinkwassernetz. Bei der Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W 405 der technischen Regel des DVGW davon auszugehen, dass eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden bereitzuhalten ist. Im 300 m – Radius um das Plangebiet befinden sich in der Hinrichsdorfer Straße zwei Fa-Feuerlöschhydranten (Fa 13197, Fa 13198; je 48 m³/h). Die erforderliche Löschwassermenge ist somit gewährleistet.

Um über das vorhandene Trinkwassernetz eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zu beziehen, ist eine Verbindung zwischen der HTL ON 900 St und der Versorgungsleitung DN 200 in Höhe Toitenwinkler Allee / Hinrichsdorfer Straße herzustellen und ein weiterer Löschwasserhydrant auf der Trinkwasserleitung ON 200 anzuordnen.

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

Die Einzelheiten zur löschwassertechnischen Erschließung sind rechtzeitig mit dem Brandschutz- und Rettungsamt und dem Amt für Verkehrsanlagen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock abzustimmen.

3.6.3 Schmutz- und Niederschlagswasserableitung

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ist grundsätzlich durch den Anschluss an das vorhandene Netz möglich. Der Anschluss ist mit der Nordwasser GmbH abzustimmen.

Über das Plangebiet verläuft eine Schmutzwasserleitung DN 600 GFK, die entsprechenden Schutzabstände sind zu berücksichtigen. Der Schmutzwassersammler DN 600 GFK ist nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gesichert. Eine Schutzstreifenbreite von 8 - 12 m ist festgesetzt. Zu Gunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes ist im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen. Dem Versorgungsträger ist hiermit das Recht eingeräumt, auf der Fläche des Schutzstreifens die Leitung/Zubehör zu betreiben, zu unterhalten, instand zu setzen und zu erneuern und das Grundstück zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Anlagen auf eigene Gefahr jederzeit im erforderlichen Um-

fang zu betreten und bei Notwendigkeit zu befahren. Während des Bestehens der Leitung dürfen weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden, vorgenommen werden. Baumpflanzungen sowie Anpflanzung von Gehölzen stimmen wir innerhalb des Schutzstreifens nicht zu.

Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zu versickern. Ist keine Versickerung möglich, ist dieses in einem Baugrundgutachten nachzuweisen. Alternativ ist ein Anschluss an das öffentliche Netz möglich. Eine Einleitmenge wird durch den Betreiber der Anlagen vorgegeben. Als Übergabepunkt in das öffentliche Netz wird der Schacht R11980140 empfohlen. Dieser befindet sich südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf der südlichen Seite der Dierkower Allee. Alternativ ist ein Anschluss an den Schacht R11980134 möglich. Der Schacht R11980134 und die zugehörige Haltung (DN 400) befinden sich derzeit noch im Besitz eines anderen Rechtsträgers, gehen aber anschließend direkt in das öffentliche Netz über. Vor dem Anschluss der Feuer- und Rettungswache wäre daher eine Übernahme der beiden Bauwerke durch den Betreiber des öffentlichen Netzes zu prüfen.

Die stehenden Gewässer am östlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind Teil einer Senkenlage mit sehr hoher hydrologischer Gefährdung. Die Senke liegt innerhalb einer Abflussbahn mit niedriger Gefährdung, welche entlang der östlichen Grenze des Plangebiets von Süd nach Nord verläuft. Bei evtl. Geländeregulierungen muss die Abflussbahn berücksichtigt werden, um die Erhöhung des Überflutungsrisikos in Folge der Bebauung auszuschließen. Im Norden mündet diese Abflussbahn an eine Hauptentwässerungsachse des Stadtgebiets.

Mit der Realisierung des vorliegenden Bebauungsplans darf kein zusätzliches Oberflächenwasser in die Bahnanlagen gelangen. Die Ableitung von Abwässern jeglicher Art auf DB-Gelände oder in die Entwässerungsanlagen der DB AG ist nicht zugelassen. Vorhandene Bahnentwässerungssysteme der DB AG sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. müssen bei Beschädigung gemäß Ril 836 „Erdbauwerke und sonstige geotechnische Bauwerke planen, bauen und instand halten“ wieder erneuert werden.

3.6.4 Elektroenergieversorgung

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

3.6.5 Fernwärmeversorgung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich nicht im Vorranggebiet der Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Eine Versorgung des Plangebiets mit Fernwärme wäre mit einer Netzerweiterung möglich.

Der über die Fläche verlaufende Hauptkanal transportiert das Schmutzwasser aus einem großen Einzugsgebiet, zu dem auch der Seehafen Rostock gehört. Durch einen recht hohen Anteil industrieller/ gewerblicher Abwässer ist ein gleichmäßiger Abwasserstrom mit ausreichendem und konstantem thermischen Energiegehalt das ganze Jahr über gegeben, der zur Beheizung der Gebäude an dem Standort genutzt werden kann. Entsprechende Ideen zur Nutzung würden der Warnow-Wasser- und Abwasserverband im Rahmen seiner Möglichkeiten unterstützen.

3.6.6 Anlagen der Telekommunikation

Zur Sicherstellung der notwendigen Anlagen zur Telekommunikation wird davon ausgegangen, dass innerhalb des Plangebiets diesen Anforderungen ausreichenden Raum zur Verfügung stellen.

Im Plangebiet befinden sich bereits hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH befinden. Dabei handelt es sich um eine Kabelkanalanlage (dinglich gesichert) mit 12 Kabelkanalrohren. Diese Kabelkanalrohre sind überwiegend mit Kabeln bezogen. Eine Umverlegung dieser Telekommunikationslinie kann nur unter dem Vorbehalt der technischen Realisierbarkeit und unter Kostentragung des Auftraggebers erfolgen. Die Erstattung der der Telekom entstehenden Kosten auf Grund eventuell erforderlich werdender Umverlegungen der vorhandenen Telekommunikationslinie ist sicherzustellen. Ein Überbauen dieser Kabelkanalanlage wird abgelehnt. Straßen- oder Wegebau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen für die Feuer- und Rettungswache der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost, PTI 23 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3.6.7 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

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

3.7 Grünordnung

Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet (Verfasser: Katrin Kröber, Garten- und Landschaftsarchitektur, Am Wendländer Schilde 14, 18055 Rostock; Stand: 24.08.2018).

Die sich aus dem Grünordnungsplan ergebenden Maßnahmen werden als zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Plangebiet verbleibt ein Ausgleichsdefizit i.S.v. §1a(3) BauGB in Höhe von 50.266 Flächenäquivalenten. Dieses Ausgleichsdefizit wird über die externe Maßnahme „Entwicklung eines Eichenwaldes in der Rostocker Heide“ (Teilfläche des Flurstücks 25/1, Flur 11, Gemarkung Rostocker Heide) erbracht. Eine mit mittelalten Fichten bestockte Fläche (5002 b) (die Fichten befinden sich in einem absterbenden Stadium) ist zu einem Laubmischwald zu entwickeln. Dazu ist der noch verbliebene Baumbestand teilweise zu beräumen und mit Stieleichen (ca. 4.000 Stück/ ha) sowie Buchen als Voranbau (ca. 2.500 Stck./ha) zu ergänzen. Die Pflanzware ist als Forstschulware mit den entsprechenden Herkunftsnachweisen aus anerkannten Baumschulen zu beziehen. Zusätzlich ist ein Waldrand mit heimischen Straucharten von mind. 15 m Breite anzulegen. Die Maßnahme umfasst eine 5-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans finden die Bestimmungen der Grünflächengestaltungssatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 9. Oktober 2001 (Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) aufgrund der weitergehenden Festsetzungen keine Anwendung.

Es gilt die Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 29.11.2001 (Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock Nr. 25 vom 12. Dezember 2001).

3.7.1 Artenschutz

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG, dessen Zulassung im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß den Maßgaben des § 15 BNatSchG zu regeln ist.

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für alle weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) zutreffen. Werden solche Verbotstatbestände erfüllt, wird geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG (für Projekte die nicht im Rahmen einer Bebauungsplanung umgesetzt werden) gegeben sind.

Für Vorhaben im Rahmen der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung bzw. die Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde erforderlich. Verschlechtert sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art durch ein Vorhaben trotz Kompensationsmaßnahmen, ist die Baumaßnahme unzulässig.

Von den Verboten des § 44 BNatSchG kann nach § 67 BNatSchG auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde.

Die Beeinträchtigungsverbote im Rahmen des Planvorhabens gelten grundsätzlich für alle Arten, die der Gesetzgeber unter Schutz gestellt hat. Im Hinblick auf die Durchführung einer SAP ist aber eine naturschutzfachliche Auswahl von geschützten Arten, die sog. Gruppe der planungsrelevanten Arten, zu berücksichtigen. Bei der Auswahl der zu prüfenden Arten/ Artengruppen wurden die im Plangebiet vorkommenden Lebensraumtypen ermittelt und einbezogen.

Für die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL wird geprüft, ob die in § 44 BNatSchG genannten Verbotstatbestände erfüllt sind. Entsprechend erfolgt die Prüfung.

Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der vorhabenbedingt betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Betracht gezogen (sog. CEF-Maßnahmen, „*measures that ensure the Continued Ecological Functionality of a breeding place/ resting site*“, Guidance Document der EU-Kommission, Februar 2007). Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ein Verstoß gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht vor.

Begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde daher eine Artenschutzrechtliche Bewertung durch das Büro Ökologische Dienste Ortlieb – Diplom-Landschaftsökologe Falk Ortlieb – aus Rostock durchgeführt. Im Ergebnis der Bewertung und werden aufgrund des Artenschutzrechtes die erforderlichen Maßnahmen dargelegt und aufgrund einer zusätzlich notwendigen Waldumwandlung im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen im weiteren Verfahren erneut geprüft und angepasst.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Es ist eine ökologische Baubegleitung mit folgenden Tätigkeitsfeldern zu gewährleisten: Anleitung und Dokumentation der Umsetzung von Vermeidungs-, Kompensations- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Herstellung der Ersatzquartiere, Beweissicherung, Evakuierung von gefundenen Amphibien und Reptilien aus dem Baubereich, Anleitung und Dokumentation der Wiederherstellung der Bauwege und -straßen). (*Vermeidungsmaßnahme V 1*)

Begründung:

Die Baumaßnahme betrifft wahrscheinliche Landlebensräume des Kammmolches in Beständen von Laub- und Laubmischwald-Gehölzen, sowie Grünland mit zahlreichen Versteckmöglichkeiten. Tagesverstecke sind Steine, Totholzhaufen, Laub- und Reisighaufen sowie Höhlen und Erdbauten anderer Kleintiere. Ähnliche Strukturen können frostfrei sein, was sie zu gut geeigneten Winterquartieren macht. Der Kammmolch überwintert überwiegend an Land, vereinzelt aber auch im Gewässer. Die terrestrischen Lebensräume liegen im Umkreis von maximal 1000 m Entfernung zum Laichgewässer für die betroffene Art. Bei entsprechender Habitateignung können die Distanzen jedoch auch sehr viel kleiner sein.

Eine Schädigung von terrestrischen Landlebensräumen wie Tagesverstecken und Winterquartieren kann nicht ausgeschlossen werden. Nach einer Stellungnahme des Amtes für Stadtgrün vom 23.02.2017 muss ein Mindestabstand zu Gewässern von 30m zu befestigten Flächen eingehalten werden, welcher auch dem Schutz streng geschützter Amphibien entgegenkommt. Jung- und Alttiere, die aus dem Gewässer abwandern, finden in seinem unmittelbarem Umfeld Schutz. Die Baumaßnahme berührt langfristig Lebensräume des Kammmolches. Betroffene Tiere werden nicht selbstständig aus dem Bau Feld flüchten. Zur Erhaltung und Aufwertung an das Bau Feld angrenzender Strukturen werden daher die Vermeidungsmaßnahme V 1 und die CEF-Maßnahme CEF1 vorgenommen.

- Es ist eine Kontrolle des Bau Feldes auf Vorkommen von Amphibien und das eventuelle Evakuieren dieser aus dem Bau Feld in 100m entfernte Bereiche östlich des Bau Feldes (im Rahmen der täglichen Eimerkontrollen - *siehe V 3!*) zu gewährleisten. Die Maßnahme ist zu dokumentieren und die Dokumentation der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen. (*Vermeidungsmaßnahme V 2*)

Begründung:

Durch Bauaktivitäten und Neuanlage eines Gebäudes findet eine Zerschneidung der Wander Routen während der Wanderzeiten von Februar bis in den November statt (bauzeitlich und dauerhaft). Zur Reduktion der Störungen sind die konfliktvermeidenden Maßnahmen V1, V2, V3 und V6 notwendig.

Durch Bauarbeiten im Bereich potentieller Winterquartiere und Tagesverstecke (Lebensstätten) des Kammmolches wird das Tötungsverbot eintreten. Tötungen während der Wanderzeiten können durch die konfliktvermeidende Maßnahmen V1, V2, V3 und V6 sowie die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF1 umgangen werden.

- Um das Bau Feld ist ein temporärer Amphibienschutzzaun zu errichten. Die Errichtung muss vor der Wanderperiode Ende Februar/ Anfang März erfolgen und dient der Umleitung anwandernder Amphibien zu ihren Fortpflanzungsgewässern hin und ab Mai von diesen zurück in die Landlebensräume (auch Abwanderung der Metamorphlinge). Der Zaun muss bis zum Ende der Saison (Ende Oktober) unterhalten werden, damit die Alttiere vollständig zurück in die Landlebensräume zurückkehren können. Durch eine ökologische Baubegleitung muss sichergestellt werden, dass der Amphibienzaun ordnungsgemäß aufgestellt wird.

Anschließend oder alternativ ist um die neu bebaute Fläche für den Gemeinbedarf eine stationäre Leiteinrichtung zu errichten und dauerhaft zu pflegen. Die Errichtung muss vor der Wanderperiode Ende Februar/ Anfang März erfolgen, um wandernde

Amphibien auf dem Weg zu ihren Fortpflanzungsgewässern hin und ab Mai von diesen weg zu ihren Landlebensräumen um die Baustelle zu leiten. Um eingezäunte Tiere aus dem Baufeld zu bergen und so deren Tötungsrisiko zu verringern, werden nach Fällung der Gehölze (ohne Befahrung der Fläche) auf der Innenseite des Zaunes Fangeimer gestellt (inkl. Kletterhilfe, Substrat und Schwamm) und während der Wanderzeiten mindestens einmal täglich geleert. Durch eine ökologische Baubegleitung muss sichergestellt werden, dass die Amphibien täglich abgesammelt sowie umgesetzt werden. Die Maßnahme ist zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen. (*Vermeidungsmaßnahme V 3*)

Für die Umsetzung der stationären Amphibienschutzmaßnahmen gelten die Vorgaben der MAmS 2000 (Merkblatt zum Amphibienschutz an Straßen). Während der Planung und der Bauausführung ist ein Fachbüro für Artenschutz beratend hinzuzuziehen. Die stationäre Amphibienleiteinrichtung muss aus Stahlblech gebaut werden (Schutz vor Vandalismus). Die Firma Maibach Straßenausrüstung- und Lärmschutzanlagen GmbH Radeberg wäre ein Anbieter für Amphibienleiteinrichtungen aus Stahlblech. Die Firma installiert die Leiteinrichtung auch vor Ort.

Durch Bauaktivitäten und Neuanlage eines Gebäudes findet eine Zerschneidung der Wanderrouen während der Wanderzeiten von Februar bis in den November statt (bauzeitlich und dauerhaft). Zur Reduktion der Störungen sind konfliktvermeidende Maßnahmen notwendig.

- Baumfällungsarbeiten sowie das Entfernen der strauchigen Vegetation haben im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen, um Störungen während der Hauptaktivitätsperiode der Tiere (insbesondere Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien) möglichst gering zu halten und die Zerstörung von Lebensstätten (insbesondere saisonal genutzte Vogelnester) zu verhindern. (*Vermeidungsmaßnahme V 4*)
- Die zentrale Baumreihe neben dem vorhandenen Gleis entlang des östlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sowie die vorhandenen Gewässer sind als bedeutendes Jagdhabitat von Fledermäusen zu erhalten. (*Vermeidungsmaßnahme V 5*)
- Keller- und Abwasserschächte sind kleintiergerecht zu gestalten. Während der Planung und der Bauausführung ist ein Fachbüro für Artenschutz beratend hinzuzuziehen. (*Vermeidungsmaßnahme V 6*)
- Als Leuchtmittel auf den Grundstücksfreibereichen sind Lampen einzusetzen, die eine geringe Attraktionswirkung auf Insekten haben, z. B. spezielle Natrium-Dampflampen oder LED-Lampen mit niedrigem Blauanteil und warmweißen Licht. (*Vermeidungsmaßnahme V 7*)

Zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Kammolch-Population während und nach der Bauarbeiten sind folgende Kompensationsmaßnahmen durchzuführen:

- Aufgrund der weitgehend unbekannten Wechselbeziehungen zwischen Laichhabitaten, Sommer- und Winterlebensräumen von streng geschützten Amphibien ist durch ein 5-jähriges Monitoring im Rahmen des Risikomanagements nachzuweisen, dass die getroffenen Maßnahmen (Leiteinrichtungen) funktionsfähig sind. Die Umsetzung des Monitorings ist durch ein Fachbüro für Artenschutz auszuführen. Dabei ist zu prüfen, ob der festgestellte Artbestand im Bereich der Gewässer und Landlebensräume weiterhin nachweisbar ist, und ob die Funktionsfähigkeit der Leiteinrichtungen gegeben ist. Im Falle einer eingeschränkten Funktion sind weiterreichende Maßnahmen, wie die Optimierung der Landlebensräume und die Optimierung der Laichgewässer mindestens der gegenwärtige Zustand der Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten Kammolch und Moorfrosch zu ergreifen. Der jährliche Monitoring-Bericht ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert im 1. Quartal eines jeden Jahres vorzulegen. (*Maßnahme FCS 1*)

- Es ist ein Gehölzmanagement alle fünf Jahre zu gewährleisten. Die Laichgewässer der Amphibien sind teilweise von Bäumen und dichten Gehölzen umstanden. Ein teilweiser Freischnitt erfolgt im Fünf-Jahresrhythmus um eine besonnte, offene Lage der Fortpflanzungsgewässer zu gewährleisten. Die Pflege schließt die Freimachung der Gräben im nördlichen Bereich des Plangebietes mit ein. Die Freischnitte werden von der ökologischen Baubegleitung abgestimmt, begleitet und dokumentiert. (*Maßnahme FCS 2*)

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

- Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Maßnahmefläche M1“ ist der Gehölzbestand zu erhalten und durch Anpflanzung (CEF-Maßnahme 2 für die Art Beutelmeise) sowie Anlage eines Kleingewässers (CEF-Maßnahme 1 – Herstellung von 5 ganzjährig nutzbaren Winterquartierstrukturen und eines Laichgewässers) wie folgt zu ergänzen.

Die Größe der Anpflanzung beträgt 10 x 100 m. Pflanzung von Strauchweiden, Birken und Erlen (s. Pflanzenliste1) entlang einer Strecke von 100 m. Vorhandene Gehölzstrukturen können mit einbezogen werden. Der Standort der Maßnahme liegt innerhalb der Maßnahmefläche so nah wie möglich am Graben südlich des stillgelegten Bahngleises am nördlichen Abschnitt des Baubereichs.

Im Norden der Maßnahmefläche ist außerhalb vorhandener Gehölzstrukturen ein Kleingewässer mit den Ausmaßen 5 x 10 m anzulegen. Das zeitweise temporäre Gewässer (eine Austrocknung wird alle 3 Jahre angestrebt) ist je nach Grundwasserspiegel vor Ort max. 0,8 m tief. Die Herstellung erfolgt im April während des Gewässeraufenthaltes von Amphibien. Fünf ganzjährig nutzbare Winterquartierstrukturen sind im Umfeld des Laichgewässers (zwischen der geplanten Übungsfläche und den stillgelegten Bahngleisen) herzustellen. Das Material wird in eine Grube (2,00 x 2,00 m Grundfläche, 0,5 m Tiefe) in den Boden eingebracht. Die Winterquartiere werden in einer Holz-Feldstein -Mischung (Verhältnis 1:2) mit einer Höhe von 0,5 m ü. OKG hergestellt, wobei auf eine gemischte Materialstärke zu achten ist (Reisig, stärkere Äste und Stubben). Die Herstellung erfolgt im Zuge der Bauarbeiten. In unmittelbarer Nähe werden fünf Haufen aus Holzstubben (1 m x 1 m Grundfläche, 0,5 m über Geländeoberkante) bzw. großen Baumstümpfen angelegt.

Das Herrichten der Maßnahmefläche ist durch die ökologische Baubegleitung zu begleiten und fachlich abzunehmen. (CEF 1 und CEF 2)

Begründung

Aufgrund des Bauvorhabens geht Landlebensraum des Nördlichen Kammolches (streng geschützt, Art nach FFH-Richtlinie Anhang IV und II; laut Rote Liste auf der Vorwarnliste als zurückgehende Art in Dtl.) und des Moorfrosches (streng geschützt, FFH Anhang IV und II, Rote Liste Status Dtl. Und MV gefährdet) verloren. Die Errichtung der Winterquartierstrukturen soll den Verlust relevanter Strukturen, der durch den Bau der Feuerwache entsteht, ausgleichen. Beide Arten überwintern in der Nähe ihrer Laichgewässer (Brunken, 2004). Die Überwinterungsplätze müssen frostsicher sein. Die Herstellung des Gewässers hat neben seiner Funktion als Laichhabitat einen positiven Effekt als Zwischenstation auf der Wanderoute der Amphibien. Adulte Moorfrosche legen Distanzen bis zu 1000 m zurück um von ihren Überwinterungsplätzen zu den Laichhabitaten zu gelangen. Bei Temperaturen unter 10°C und zwischen November und Februar, sowie zur Fortpflanzungszeit im April sind sie kaum in ihren Landlebensräumen anzutreffen. Diese terrestrischen Lebensräume liegen im Umkreis von 1000 m in optimaler Entfernung zum Laichgewässer für die betroffene Art.

Das Bauvorhaben führt zum Verlust eines Beutelmeisenbrutplatzes. Die Beutelmeise ist nach BNatSchG besonders geschützt (Rote Liste Dtl ungefährdet, Rote Liste MV stark gefährdet). Die Fortpflanzungsstätte sowie das Brutrevier sind nach BNatSchG § 44 (1) geschützt. Ihr Schutz erlischt mit der Aufgabe des Revieres (Abwesenheit der Art für mind. eine Brutperiode). Zum Ausgleich des Habitatverlustes dieser Art (insbesondere Bäume, die potentielle Neststandorte darstellen) werden mit der Umsetzung der Maßnahme artspezifische Strukturen geschaffen.

- Erhalt des Lebensraumes eines Brutpaares Feldschwirl (CEF 3). Gemarkung Alt Bartelsdorf, Flur1, Flurstücke 92/22, 93/26, 93/27, 99/36, 102/17, 103/9, 103/10.

Eine 0,76 ha große Fläche östlich des Plangebietes ist zum Ausgleich der Lebensraumzerstörung der im Plangebiet vorkommenden Revierflächen des Feldschwirls durch Entwicklung einer ruderalen Hochstaudenflur, die aus einem Gemisch aus krautigen Pflanzen und Gräsern besteht, aufzuwerten.

Maßnahmen zur Herrichtung:

- Anpflanzung einer Reihe Strauch-Weiden entlang der Dierkower Allee (südwestliche Seite) zur Abschirmung der Fläche gegenüber der Straße,
- Entfernen der Grasnarbe in drei Teilbereichen im Inneren der Fläche zur Initiierung der Ansiedlung ruderaler Pioniervegetation in folgenden Flächenanteilen: Im nördlichen Bereich ein Streifen von ca. 20 x 40 m, innerhalb der Wendeschleife der Straßenbahn ca. 20 x 20 m und im südwestlichen Teil ca. 20 x 30 m.

Verwendung von Weiden der Arten *Salix aurita* (Öhrchen-Weide), *Salix caprea* (Sal-Weide), *Salix cinerea* (Grau-Weide), *Salix purpurea* (Purpur-Weide), *Salix rosmarinifolia* (Lavendel-Heide) in der Pflanzqualität: verpfl. Strauch, 5 Tr, 100-150 cm.

Als langfristige Maßnahme zum Management hat die Mahd von jährlich etwa einem Drittel der Grundfläche zum Verhindern des Aufwachsens von Gehölzen und zur Förderung unterschiedlicher Sukzessionsstadien zu erfolgen. Die Ausführung erfolgt im Herbst. Die Entwicklung der Fläche ist durch einen Ornithologen zu begleiten, der ggf. das Management anpasst/ optimiert. Jährlich zwei Begehungen der Fläche zur Kontrolle auf Feldschwirls (je 1 x Mitte Mai und Anfang Juni; Erfolgskontrolle der Maßnahme). (CEF 3)

Begründung

Das Bauvorhaben führt zum Verlust mind. eines Revieres des Feldschwirls. Der Feldschwirl ist nach BNatSchG besonders geschützt (Rote Liste Dtl Vorwarnliste, Rote Liste MV stark gefährdet). Die Fortpflanzungsstätte ist nach BNatSchG § 44 (1) geschützt. Zum Ausgleich des Lebensraumverlustes dieser Art (insbesondere offene Bereiche mit Hochstauden) werden mit der Umsetzung der Maßnahme artspezifische Strukturen geschaffen.

3.8 Wasserflächen

Im östlichen Teil des Plangebiets befinden sich vorhandene Gewässer, die den Status eines gesetzlich geschützten Biotops nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V haben. Diese Gewässer werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und dauerhaft gesichert.

3.9 Flächen für Wald

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Waldflächen im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG). Gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Es handelt sich im Wald aus verschiedenen Laubbaumarten, vorwiegend Grauweide und Birke im Vorwaldstadium.

Um die geplante Bebauung und Nutzung des Grundstücks im Sinne der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans zu ermöglichen, wird es erforderlich im Umfang von 4.099 m² für Teile der Flurstücke 55/70, 55/73, 55/74 und 55/76 der Flur 1, Flurbezirk VI in Dierkow, die gemäß § 2 des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) als Wald einzustufen sind, eine Umwandlung im Sinne des § 15 Abs. 1 Landeswaldgesetz zu beantragen. Die Flächen sollen der Errichtung des Gebäudes der neuen Feuer- und Rettungswache sowie der Unterbringung der erforderlichen Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten auf dem Grundstück und damit dem Wohl der Allgemeinheit dienen.

Im Bebauungsplan sind die betroffenen Bereiche als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt und als zur Waldumwandlung vorgesehene Flächen gekennzeichnet.

Gemäß § 15 Absatz 5 Satz 1 LWaldG ist der Antragsteller verpflichtet, die nachteiligen Folgen der Umwandlung auszugleichen. Regelmäßig erfolgt dieser Ausgleich durch die Durchführung einer Ersatzaufforstung, die der Antragsteller auf seine Kosten zu veranlassen hat. Die Ermittlung des forstrechtlichen Ausgleichs erfolgt gemäß „Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlung und Kompensation in M-V 1 auf der Grundlage des § 15 LWaldG M-V. Dabei werden die Waldfunktionen (Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion) in jeweils 5 Kategorien bewertet. Die Bewertung ergab letztendlich ein Ersatzaufforstungsverhältnis von 1 : 1 und entspricht einer Kompensationsfläche von 0,41 ha oder 10.557 Waldpunkte (siehe Anlage).

In erster Linie wird der Vorhabenträger zur Aufforstung und Pflege einer Fläche, die nicht Wald ist und die der umgewandelten Fläche nach Größe, Lage, Beschaffenheit und künftiger Funktion gleichwertig werden kann, verpflichtet. Anstelle einer Ersatzaufforstung kann auch die notwendige Kompensation über Ablösung mit Waldpunkten aus dem Kompensationsflächenpool der Landesforst M-V erfolgen. Ein geeigneter Nachweis ist dem Forstamt Billenhagen unverzüglich zu übergeben. Im weiteren Verfahrensverlauf kann vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde eine Waldumwandlungserklärung (§ 15a LWaldG M-V) in Aussicht gestellt werden.

Im Bereich der Waldflächen liegen auch sehr sensible öffentliche Hauptleitungen, die einen entscheidenden Einfluss auf die Ver- und Entsorgung der Stadt Rostock haben. Die Nordwasser GmbH macht darauf aufmerksam, dass es im Falle einer Havarie zu erheblichen Störungen in der naturnahen Grünfläche kommen wird.

Die Flächen im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches wurden von der unteren Forstbehörde verbindlich als „Wald“ im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V festgestellt. Die Fläche wird künftig in der Planzeichnung (Teil A) als naturbelassene Grünfläche dargestellt und muss damit einer Waldumwandlung unterzogen werden. **In welcher Art die Ablösung erfolgen soll (Ökokonto oder Ersatzaufforstung) muss die Betreiberin der Anlagen in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde, dem Forstamt Billenhagen, vorbereiten und umsetzen.**

Eine daraufhin angepasste Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die abgeleiteten Festsetzungen zur Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen) und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) müssen spätestens zum Zeitpunkt der Auslegung bzw. Behörden- und Trägerbeteiligung vorliegen und in der Planzeichnung, Textteil B sowie in der Begründung ergänzt bzw. aktualisiert sein.

3.10 Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Durch das Büro HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH aus Berlin wurde zum Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet (Stand: 12.07.2018) inklusive ergänzender Berechnungsergebnisse der Lärmpegelbereiche in freier Schallausbreitung vom 31.07.2018. Die untere Immissionsschutzbehörde der Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat die Schalltechnische Untersuchung geprüft und eine Stellungnahme hierzu abgegeben (Schreiben vom 31.05.2018).

Der Bebauungsplan beruht auf den Vorgaben des Nutzungskonzeptes des Brandschutz- und Rettungsamtes vom 18.12.2017 und den ergänzenden Abstimmungen der Ansätze bzgl. der Alarmausfahrten vom 13.04.2018. Ebenso liegen eine Verkehrsuntersuchung sowie ein Lageplan mit der verkehrstechnischen Erschließung der Feuerwache und der Einordnung des Gebäudes vom 20.11.2017 vor. Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Auswirkungen des Betriebes der Feuerwache auf die umgebenden Nutzungen:

Die schalltechnische Verträglichkeit zwischen der geplanten Feuer- und Rettungswache und den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen wird gewährleistet. Durch den Betrieb der Feuer- und Rettungswache ergeben sich an den umliegenden Immissionsorten Beurteilungspegel von maximal 42,3 dB(A) tags und 33,7 dB(A) nachts. Die Richtwerte der TA Lärm (55 / 40 dB(A) tags / nachts) werden um mindestens 12,7 dB(A) bzw. 6,2 dB(A) im Tag- bzw. Nachtzeitraum unterschritten. Demnach ist das Irrelevanzkriterium der TA Lärm (mindestens 6 dB(A) unterhalb der Richtwerte) erfüllt und eine Berücksichtigung der Vorbelastung durch die im Umfeld befindlichen verschiedenen gewerblichen Anlagen (z. B. Tankstellen) und mehrere, planungsrechtlich festgesetzte bzw. in der Planung befindliche Gewerbegebiete, nicht erforderlich. Die Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen werden ebenfalls flächendeckend eingehalten.

Maßgeblich für die Beurteilung des Anlagenlärms sind im vorliegenden Fall die Schalleinwirkungen beim Ausrücken der Einsatzfahrzeuge im Nachtzeitraum. Hierbei ist zu erwarten, dass lediglich fünf Einsätze im gesamten Nachtzeitbereich (22 bis 6 Uhr) stattfinden (gleichzeitiges Ausrücken von zwei Rettungsfahrzeugen und drei weiteren Einsatzfahrzeuge der Berufsfeuerwehr innerhalb der lautesten Nachtstunde).

Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet:

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm ausgehend von der Schienentrasse der Deutschen Bahn, der Bundesautobahn A 19 sowie der Hinrichsdorfer Straße und der Dierkower Allee beeinflusst. Weiterhin verlaufen Gleisanlagen der Straßenbahn im Einwirkungsbereich des Plangebiets.

Für die Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkung auf das Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 / 55 dB(A) tags / nachts herangezogen. Diese entsprechen gleichzeitig auch den Anhaltswerten für die Gesundheitsgefährdung gemäß der Lärmaktionsplanung der Stadt Rostock.

Im Tageszeitbereich werden die Orientierungswerte flächendeckend eingehalten.

Im Nachtzeitbereich wird der Orientierungswert von 55 dB(A) für Gewerbegebiete überwiegend überschritten. Zudem wird an der Nordfassade die absolute Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) überschritten.

(Quelle: Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz zur Schalltechnischen Untersuchung der HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Schreiben vom 31.05.2018)

Für den Bebauungsplan sind folgende immissionsschutzrechtliche Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen, um die Überschreitungen an schutzbedürftigen Nutzungen durch bauliche Maßnahmen in Verbindung mit lärmabgewandter Grundrissgestaltung zu kompensieren. Es sind die auf den kritischeren Nachtzeitraum bezogenen Lärmpegelbereiche zugrunde zu legen, da die Kameraden aufgrund der Schichtdienste Ruhezeiten sowohl tags als auch nachts benötigen:

1. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die schutzbedürftigen Räume durch geeignete Grundrissgestaltung auf den von den Hauptlärmquellen (Schienenweg der Deutschen Bahn, Autobahn A 19) abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern eine Anordnung aller schutzbedürftigen Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlaf- und Ruheräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. In Schlaf- und Ruheräumen innerhalb der sich durch Eigenabschirmung ergebenden Lärmpegelbereiche III bis IV, in denen keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügedämpfungsmaß ausgestattet sind. Alternativ können Maßnahmen gleicher Wirkung vorgesehen werden (besondere Fensterkonstruktionen). Eine Anordnung von Schlaf- und Ruheräumen innerhalb des sich auch unter Eigenabschirmung ergebenden Lärmpegelbereiches V ist nicht zulässig.
2. Die Außenfassaden der schutzbedürftigen Räume sind so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109:1989-11 erfüllt werden. Entsprechend den in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Lärmpegelbereichen müssen folgende Anforderungen erfüllt werden:

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109:1989-11	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß erf. R ^W ,res in dB		
		für Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und ähnliches	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A) und
- bei geschlossener Bebauung um 10 dB(A) gemindert werden.

3. Die in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Lärmpegelbereiche¹⁾ gelten für das unbebaute Plangebiet. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z. B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder Eigenabschirmung vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 1 bis 2 abgewichen werden.

Das gekennzeichnete Baufeld liegt, bei freier Schallausbreitung, vollständig im Lärmpegelbereich V. In der Schalltechnischen Untersuchung (Stand: 12.07.2018) wurde der im Rahmen einer aktuellen Machbarkeitsstudie vorgeschlagene Gebäudekörper für die Feuerwache in das Rechenmodell aufgenommen. Sollte diese Gebäudeplanung in Lage und Kubatur weiter verfolgt werden, so können die aufgrund der Eigenabschirmung ermittelten Lärmpegelbereiche für die Anordnung schutzbedürftiger Räume und die Dimensionierung des baulichen Schallschutzes herangezogen werden.

¹⁾ Die Lärmpegelbereiche sind derzeit noch nicht in der Planzeichnung dargestellt. Sie müssen zum Zeitpunkt der Auslegung bzw. Behörden- und Trägerbeteiligung eingearbeitet sein.

3.11 Einsatz erneuerbarer Energien

Der Einsatz erneuerbarer Energien innerhalb des Plangebiets ist wünschenswert. Die Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen ist gut möglich. Für eine verbindliche Festsetzung, die den Einsatz erneuerbarer Energien am Gebäude verpflichtend vorschreibt, wird keine Veranlassung gesehen.

3.12 Übernahme von Rechtsvorschriften

3.12.1 Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften sollen für dieses Gebiet einen gestalterischen Rahmen vorgeben und gewährleisten, dass sich das Plangebiet harmonisch in die Umgebung einfügt. In den Bebauungsplan wurden folgende Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften auf Basis des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V aufgenommen:

- 8.1 Ständige Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z. B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abzuschirmen.
- 8.2 Soweit Einfriedungen erforderlich sind, dürfen sie an öffentlichen Flächen eine Höhe von 2,00 m über Oberkante Gelände nicht übersteigen.
- 8.3 Einfriedungen in Richtung der Flächen für Wald dürfen keine Öffnungen aufweisen.
- 8.4 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zulässig. Dachwerbeanlagen sind unzulässig.
- 8.5 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer
 - ständige Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter nicht durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z. B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abschirmt,
 - erforderliche Einfriedungen an öffentlichen Flächen mit einer Höhe von über 2,00 m über Oberkante Gelände errichtet,
 - Einfriedungen in Richtung der Flächen für Wald mit Öffnungen errichtet,
 - Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) und/oder Dachwerbeanlagen errichtet.
 Dies kann mit einem Bußgeld bis zu 500.000 Euro belegt werden.
- 8.6 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans finden die Bestimmungen der Grünflächengestaltungssatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 9. Oktober 2001 (Städtischer Anzeiger, Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) keine Anwendung.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock geht davon aus, dass mit der vorliegenden Planung insbesondere

- den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Bevölkerung,
- der Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile,
- dem Umweltschutz, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege und
- der Umsetzung städtischer Entwicklungskonzepte

also der Berücksichtigung der Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB weitestgehend entsprochen wird.

Für die Bevölkerung wird unter Nutzung und Neugestaltung einer Fläche unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes der erforderliche Neubau der Feuer- und Rettungswache zur Gewährleistung des Brandschutzes und Rettungsdienstes vorbereitet.

4.1 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

4.1.1 Einleitung des Umweltberichtes

Mit der Bebauungsplanung wird im Wesentlichen der Neubau einer Feuer- und Rettungswache ermöglicht. Damit kann der Brandschutz in den Stadtteilen Dierkow und Toitenwinkel gewährleistet werden.

4.1.2 Charakteristik des Standortes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Stadtteil Dierkow und wird im Westen durch die Hinrichsdorfer Straße, im Süden durch die Dierkower Allee, im Osten durch ein derzeit ungenutztes Bahngleis sowie im Norden durch die Anlagen der Deutschen Bahn begrenzt.

Das Plangebiet selbst ist unbebaut und stellt sich derzeit als Grünfläche und Waldfläche mit Kleingewässern dar. Die Gewässer sind gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Biotope.

Über die Hinrichsdorfer Straße und die Dierkower Allee ist das Bebauungsplangebiet ausreichend erschlossen. Auch der bestehende Anschluss an den ÖPNV ist ausreichend.

Im Zuge des Umweltberichtes ist unter anderem zu beschreiben, wie den Auswirkungen des Betriebes der Feuerwache auf die umgebenden Nutzungen sowie den Einwirkungen durch Lärm von den angrenzenden Verkehrstrassen begegnet werden kann, welcher naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf besteht, die Art der erforderlichen naturschutzfachlichen Schutz- und Pflegemaßnahmen, mögliche Auswirkungen auf den Artenschutz sowie der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser im Falle von Starkregenereignissen.

4.1.3 Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen

Im überwiegenden Teil des Plangebiets wird ein Baugebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuer- und Rettungswache“ festgesetzt. Geplant ist ein Neubau für die Berufsfeuerwehr, den Rettungsdienst sowie die Freiwillige Feuerwehr mit jeweils dazugehörigen Alarm-, Ruhe- und Sozialbereichen sowie Bereiche für die theoretische Ausbildung. Zulässig ist hier auch eine Wohneinheit für einen Auszubildenden oder Referendar.

4.1.4 Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt ca. 3,6 ha. Die genaue Flächenbilanz ist dem Abschnitt 6 der Begründung zu entnehmen.

4.1.5 Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock:

Maßgebend ist das 2016 beschlossene Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock. Es wurde mit Rechtsverordnung vom 27.05.2016 verbindlich. Danach liegt das Bebauungsplangebiet in einem Tourismusschwerpunktraum. Spezielle Ziele des Natur- und Umweltschutzes sind für das Bebauungsplangebiet nicht formuliert.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP) der Planungsregion Mittleres Mecklenburg-Rostock (2007):

Im GLRP werden keine Aussagen zum Plangebiet getroffen.

Landschaftsplan der Hansestadt Rostock, Erste Aktualisierung 2013:

Im Landschaftsplan der Hansestadt Rostock (Beschluss der Bürgerschaft von 2014) wird das Bebauungsplangebiet als Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnet. Die vorhandenen gesetzlich geschützten Biotop sind entsprechend verzeichnet.

Lärmaktions- und Luftreinhalteplanung:

Der Luftreinhalteplan der Hansestadt Rostock trifft für das Plangebiet keine relevanten Aussagen.

Der Entwurf des Lärmaktionsplans der 3. Stufe (August 2018) für den Ballungsraum Hansestadt Rostock trifft für das Plangebiet keine Aussagen hinsichtlich Straßen- oder Schienenverkehrslärm.

Schutzgebiete/ Schutzerfordernisse:

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb internationaler oder nationaler Schutzgebiete. Im Geltungsbereich sind gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop vorhanden. Erhebliche Auswirkungen auf derartige Gebiete sind damit nicht ausgeschlossen.

4.1.6 Abgrenzung des Untersuchungsraumes sowie des Untersuchungsumfangs

Für die betroffenen Schutzgüter nach § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB wird die Geltungsbereichsfläche des Bebauungsplans als Untersuchungsraum herangezogen. Die Untersuchungszeit richtet sich nach den erforderlichen Fachgutachten, vgl. Abschnitt 4.1.13 Untersuchungsgegenstand und -umfang resultieren aus dem abgestimmten Untersuchungsrahmen vom 15.02.2018 sowie Stellungnahmen hierzu bis 08.06.2018, der nachfolgend kurz zusammengefasst wird.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung und Gesundheit

- schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung von Lärmauswirkung auf die geplanten Nutzungen und von diesen ausgehend sowie Empfehlungen für Festsetzungen
- Beeinflussung der Lufthygiene innerhalb und angrenzend des Bebauungsplangebietes (s. Schutzgut Luft)
- Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

- flächendeckende Realnutzung- und Biotoptypenkartierung, M 1:1000 (2017)
- Erfassung geschützter und gefährdeter Pflanzen und Tiere:
 - Kartierung Brutvögel: 4 Begehungen (03/2017 bis 06/2017)
 - Kartierung Reptilien: 5 Begehungen (04/2017 bis 07/2017)
 - Kartierung Fledermäuse: 9 Begehungen (02/2017 bis 08/2017)
 - Kartierung Amphibien: mehrere Begehungen (03/2017 bis 06/2017)
- Artenschutzfachbeitrag (18.01.2018)
- Waldumwandlung

Schutzgut Fläche

- Maß der Flächeninanspruchnahme, Versiegelungsgrad

Schutzgut Boden

- Art und Ausmaß bestehender Bodenbelastungen sowie Abschätzung von Handlungserfordernis im Hinblick auf die geplante Nutzung
- Beurteilung betroffener Bodentypen und ihrer natürlichen Bodenfunktionen, Vorbelastung, Empfindlichkeit und Schutzgrad der Böden

Schutzgut Wasser

- Einfluss auf Gewässer
- Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser
- Aussagen zu Grundwasserdargebot und -belastung

Schutzgut Klima

- Aussagen zum Lokalklima, Starkwind
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Anpassung an den Klimawandel: Einsatzmöglichkeit erneuerbarer Energien, Wärmedämmung, Kühlung/Beschattung; Energiestandards, Sturmflutschutz, Starkwind, schadlose Ableitung von Starkniederschlägen

Schutzgut Luft

- Beeinflussung der Lufthygiene innerhalb und angrenzend des Bebauungsplangebietes

Schutzgut Landschaft

- Erfassung der sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsform der Landschaft / wesensbestimmende Merkmale der Landschaft
- Gestaltungserfordernisse: Grünflächen, Anpflanzung und Erhaltung von Grünbeständen

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Vorkommen archäologischer Funde oder von Denkmälern

Schutzgut Wechselwirkungen

- Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

4.1.7 Schutzgutbezogene Beschreibungen und Bewertungen der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen

4.1.7.1 Schutzgut Mensch / Bevölkerung und Gesundheit

(Quelle: Schalltechnische Untersuchung, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, 12.07.2018)

Schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebiets befinden sich im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuer- und Rettungswache“. Hier sind insbesondere die Büroräume, Ruheräume sowie die zulässige Wohneinheit für einen Auszubildenden oder Referendar als schutzwürdig einzuschätzen.

Weitere bestehende schutzwürdige Nutzungen befinden sich außerhalb des Plangebiets (Wohnhäuser J.-Nehru-Str. 31 und 32).

Zur Bewertung der Immissionsituation werden die folgenden Immissionsorte herangezogen und schalltechnisch beurteilt.

Immissionsorte innerhalb des Plangebietes		Schalltechnische Orientierungswerte in dB(A)	
		Tag (6 – 22 Uhr)	Nacht (22 – 6 Uhr)*
IO 1 – IO 9	Gemeinbedarfsfläche	65	50 / 55
Immissionsorte außerhalb des Plangebietes			
J.-Nehru-Str. 31	Wohnhaus, mehrgeschossig	55	40 / 45
J.-Nehru-Str. 32	Wohnhaus, mehrgeschossig	55	40 / 45

Tabelle 1: Immissionsorte und angewandte Orientierungswerte der DIN 18005

Auf die schutzbedürftigen Nutzungen wirken unterschiedliche Lärmquellen ein:

Verkehrslärm:

- von der Hinrichsdorfer Straße, Dierkower Allee, Bundesautobahn A 19
- von den nördlich zum Plangebiet liegenden Gleisanlagen der DB AG
- von den Straßenbahngleisanlagen westlich der Lorenzstraße

Gewerbelärm:

- Anlagenlärm der Feuer- und Rettungswache; maßgebliche Schallquellen:
 - Parkplätze, Fahrwege
 - Fahrbewegungen beim Aus- und Einrücken (Einsatzfahrten)
 - Fahrzeughallen
 - interne Fahrbewegungen (z.B. Übungen, Reinigung)
 - Rangiertvorgänge / Abstellen der Einsatzfahrzeuge
 - Waschhalle
 - Ausbildungs- und Übungsbetrieb
 - technische Gebäudeausrüstung (Lüftungsanlagen, Lautsprecher)

Als Bewertungsgrundlage werden die Orientierungswerte (ORW) der DIN 18005, Teil 1 Beiblatt 1 herangezogen; ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen sicher zu stellen. Entsprechend den im Plangebiet vorgesehenen bzw. in dessen Nachbarschaft vorhandenen Flächennutzungen gelten die folgenden schalltechnischen ORW.

Gebietsnutzungsart	Orientierungswerte in dB(A)	
	Tag (6 - 22 Uhr)	Nacht (22 - 6 Uhr)*
Allgemeine Wohngebiete WA	55	45 / 40
Gemeinbedarf**	65	55 / 50

Tabelle 2: Relevante schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005

* Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Der höhere Nachtwert ist für Verkehrsgläusche auf öffentlichen Verkehrsflächen anzuwenden.

** Für die Gemeinbedarfsfläche wird, soweit sie schutzbedürftig sind, die ORW je nach Nutzungsart festgelegt. Diese Festlegung erfolgte in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz der Hansestadt Rostock. Ihr wurde der ORW eines Gewerbegebietes zugeordnet.

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken maßgeblich die Verkehrsgeräusche von der Hinrichsdorfer Straße und Dierkower Allee und von den Bahngleisen sowie der A 19 nördlich des Plangebietes ein.

Im Tageszeitraum ergeben sich flächendeckend Beurteilungspegel von weniger als 65 dB(A). Damit wird der ORW für die Gemeinbedarfsfläche eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der ORW von 55 dB(A) überwiegend überschritten. An der nördlichen Baugrenze entstehen Beurteilungspegel von mehr als 60 dB(A), d.h. der ORW wird um mehr als 5 dB(A) nachts überschritten. Zudem wird hier die absolute Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) überschritten. An der südlichen Baugrenze ergeben sich im Nachtzeitraum geringere Beurteilungspegel von 50 bis 55 dB(A) – hier werden die ORW eingehalten.

Lediglich im Nachtzeitraum besteht in einem Teilbereich des Plangebiets eine hohe verkehrsbedingte Lärmvorbelastung. Insgesamt ist die Lärmvorbelastung im gesamten Plangebiet als mittel, Stufe 2, einzuschätzen.

Gewerbelärm

Eine Betrachtung der Vorbelastung durch gewerbliche Anlagen im Umfeld (z.B. Tankstellen) sowie mehrere planungsrechtlich festgesetzte bzw. in der Planung befindliche Gewerbegebiete ist nicht erforderlich, da die Richtwerte der TA Lärm (55 / 40 dB(A) tags / nachts) um mindestens 12,7 dB(A) bzw. 6,2 dB(A) im Tag- bzw. Nachtzeitraum unterschritten werden. Demnach ist das Irrelevanzkriterium der TA Lärm (mindestens 6 dB(A) unterhalb der Richtwerte) erfüllt.

Insgesamt besteht eine mittlere, ausschließlich verkehrsbedingte Lärmvorbelastung für das Bebauungsplangebiet, Stufe 2.

Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

▪ baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es durch Baufahrzeuge und Baumaschinen zu einer Erhöhung der verkehrsbedingten Lärmemissionen kommen. Die Auswirkungen beschränken sich auf die Bauzeit; sind temporär und werden nicht als erheblich eingeschätzt.

▪ anlagebedingte Auswirkungen:

Durch die Anlage selbst, d.h. das Gebäude, sind insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen zu erwarten. Das Gebäude befindet sich in ausreichender Entfernung zu vorhandenen Wohnnutzungen, sodass keine bzw. kaum Verschattungseffekte eintreten. Darüber hinaus werden diese Effekte durch die maximal zulässige Höhe des Gebäudes minimiert.

▪ betriebsbedingte Auswirkungen, Verkehrslärm

Die verkehrsbedingte Lärmvorbelastung wird durch Umsetzung der Bebauungsplanung nicht weiter erhöht.

Im Tageszeitraum ergeben sich flächendeckend Beurteilungspegel von weniger als 65 dB(A), sodass der ORW für die Gemeinbedarfsfläche eingehalten wird. Im Nachtzeitraum wird ORW von 55 dB(A) überwiegend überschritten, insbesondere an der nördlichen Baugrenze.

▪ betriebsbedingte Auswirkungen, Gewerbelärm

In Folge der Bebauungsplanung wird die Vorbelastung außerhalb des Plangebietes nicht weiter erhöht. Die ORW werden innerhalb und außerhalb des Plangebietes sicher eingehalten.

Bei Beachtung der mittleren Lärmvorbelastung ist die ermittelte Beeinträchtigung durch die Bebauungsplanung insgesamt als mittel, Stufe 2, einzuschätzen. Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Bevölkerung und Gesundheit	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Beeinträchtigungen der schutzbedürftigen Nutzungen in der Gemeinbedarfsfläche durch Verkehrslärm; Überschreitung der ORW durch Verkehrslärm	<ul style="list-style-type: none"> Anordnung der schutzbedürftigen Räume (vorrangig Schlaf- und Ruheräume - einschl. Wohneinheit für einen Auszubildenden oder Referendar) durch geeignete Grundrissgestaltung auf den von den Hauptlärmquellen (Schienenweg der DB, A 19) abgewandten Gebäudeseiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	<ul style="list-style-type: none"> Ausschluss Schlaf- und Ruheräume innerhalb LBP V
	<ul style="list-style-type: none"> passiver Schallschutz: Festsetzung von Lärmpegelbereichen gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB i.V.m. DIN 4109 (Schalldämmmaß der Außenbauteile)

Tabelle, 3: Auswirkungen und Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung und Gesundheit

4.1.7.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

(Quelle: GOP, Katrin Kröber, Garten- und Landschaftsarchitektur, August 2018)

Das Bebauungsplangebiet befindet sich weder innerhalb internationaler oder nationaler Schutzgebiete. Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind zwei dauerhafte und ein temporäres Kleingewässer vorhanden, die in ihrer Gesamtheit als ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V einzustufen sind (HRO00741 – Permanentes Kleingewässer; Hochstaudenflur; verbuscht).

Des Weiteren befinden sich innerhalb des Bebauungsplangebietes gesetzlich geschützte Bäume (§ 18 NatSchAG M-V) oder gem. Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock geschützte Einzelbäume.

Pflanzen

Die Biotop- und Nutzungstypenkartierung im Untersuchungsgebiet wurde im Oktober 2017 durchgeführt.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind einige wertvolle, überwiegend kleinflächige Biotope vorhanden (Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte, Ruderaler Kriechrasen, Neophyten-Staudenflur; stehende Kleingewässer). Zudem wurde ca. 4.100 m² Waldfläche (Biototyp „Baumweiden Sumpfwald“) im Plangebiet kartiert, die ebenfalls eine hohe Wertigkeit besitzt.

Die naturnahe Ausprägung wird durch Siedlungsgehölze und Siedlungsgebüsch mit geringer Wertigkeit eingeschränkt.

Von den erfassten Einzelbäumen sind vier Bäume (Silber-Weide - *Salix alba*) gemäß § 18 NatSchAG M-V und der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock geschützt.

Insgesamt weist das Bebauungsplangebiet einen mittleren Biotopwert, Stufe 2, auf.

Tiere▪ *Vögel*

Im Verlauf der Brutvogelkartierungen von März bis Juni 2017 wurden im Untersuchungsgebiet insgesamt 30 Vogelarten erfasst, von denen sechs Arten in der Roten Liste M-V und/oder Deutschlands geführt werden (Beutelmeise, Feldschwirl, Gimpel, Goldammer, Kuckuck, Neutöter). Insgesamt drei Arten gelten derzeit noch nicht als gefährdet, werden aber in den Vorwarnlisten der Roten Liste M-V und/oder Deutschlands geführt (Goldammer, Kuckuck, Neutöter). Bei den genannten Arten handelt es sich überwiegend um Vertreter der halboffenen Landschaften sowie der Wälder und Waldrandbereiche. Diese finden in dem beanspruchten Areal grundsätzlich eine Vielfalt an Nist- und Brutmöglichkeiten sowie an Nahrungsflächen.

Hervorzuheben sind die Brutverdachtsfälle der Beutelmeise. Die Art ist raumbedeutsam und empfindlich gegenüber Zerschneidung und Habitatveränderungen.

Der Feldschwirl, der in der Roten Liste M-V als stark gefährdet geführt wird, wurde im Untersuchungsgebiet in vier besetzten Revieren nachgewiesen. Er ist besonders anfällig gegenüber Grundwasserabsenkungen und Entwässerungen sowie einer dadurch geförderten Sukzession. Zudem sind der Rückgang von Brachflächen und eine allgemein zunehmende Bebauung von Offenlandschaften für eine Verdrängung der Art aus dem ländlichen hinein in den städtischen Raum verantwortlich.

▪ *Amphibien*

Im Rahmen einer Datenbankabfrage wurden 2016 der streng geschützte Laubfrosch und die besonders geschützte Art Grasfrosch in einem 500 m Umkreis nachgewiesen. Das Untersuchungsgebiet kann somit als Wanderkorridor und Landlebensraum angenommen werden.

Insgesamt wurden 2017 während der systematischen Erfassung 606 Nachweise von Amphibien erbracht, am häufigsten die Arten Teichmolch (56,8 %), Nördlicher Kammmolch (30,4 %) und Erdkröte (8,1 %). Am Häufigsten wandern die Tiere aus den nördlichen und östlichen terrestrischen Lebensräumen in das Plangebiet ein. Zwei kleinere Tümpel im nördlichen Planungsraum werden vermutlich als Laichhabitat genutzt. Durch die Besiedelung des großen Kleingewässers mit räuberischen Fischen, ist eine Reproduktion der Amphibien hier unwahrscheinlich. Hier konnte lediglich ein adulter Teichmolch nachgewiesen werden. Im Ergebnis der Datenbankanalyse ergibt sich eine hohe Bedeutung des Untersuchungsgebietes als Wanderkorridor der Arten Erdkröte, Kammmolch und Moorfrosch.

Die Kartielergebnisse 2016 lassen auch vermuten, dass das Plangebiet ein Wander- bzw. Vernetzungskorridor zu den Biotopen in der Umgebung ist (z.B. offene Grünfläche östlich oder Gräben nördlich der Kleingewässer). Das Plangebiet selbst bietet ebenfalls geeignete Strukturen, die zur Überwinterung des Kammmolchs genutzt werden könnten.

Insgesamt ist von einer hohen Wanderungsaktivität von Amphibien rund um das Biotop auszugehen.

Tabelle 4: Im UG potentiell vorkommende und nachgewiesene Amphibien-Arten sowie ihr Schutzstatus (Quelle: AFB, Ökologische Dienste Ortlieb, 2018)

Amphibien	RL D	RL MV	FFH-Status	EHZ MV	potenzielles Vorkommen im UG	aktuell nachgewiesen
Moorfrosch, <i>Rana arvalis</i>	3	3	IV	ungünstig	-	X
Nördlicher Kammmolch, <i>Triturus cristatus</i>	V	2	II und IV	ungünstig	-	X

Teichmolch, <i>Lissotriton vulgaris</i>	*	3	-	-	-	X
Erdkröte, <i>Bufo bufo</i>	*	3	-	-	-	X
Laubfrosch, <i>Hyla arborea</i>	3	3	IV	unbekannt	X	-
Grasfrosch, <i>Rana temporaria</i>	*	3	-	unbekannt	X	-

RL D - Rote Liste Deutschland / RL MV - Rote Liste Mecklenburg-Vorpommern (0-ausgestorben oder verschollen, 1-vom Aussterben bedroht, 2-stark gefährdet, 3-gefährdet, 4-potentiell gefährdet, G-Gefährdung unbekannten Ausmaßes, V-Vorwarnliste, D-Daten unzureichend, *-ungefährdet); EHZ MV – Erhaltungszustand in Mecklenburg-Vorpommern

■ Reptilien

Im Zuge der Kartierungen 2017 wurden 14 Waldeidechsen und eine Ringelnatter nachgewiesen. Aufgrund des feuchten Grünlandes ist im Bereich des Bauvorhabens von keinem Vorkommen streng geschützter Reptilienarten, z.B. Zauneidechse oder Schlingnatter, auszugehen. Die von diesen Arten benötigten Habitatausstattungen treten im Untersuchungsraum nicht auf.

Tabelle 5: Im UG potentiell vorkommende und nachgewiesene Reptilien-Arten sowie ihr Schutzstatus (Quelle: AFB, Ökologische Dienste Ortlieb, 2018)

Reptilien	RL D	RL MV	FFH-Status	EHZ MV	potenzielles Vorkommen im UG	aktuell nachgewiesen
Waldeidechse, <i>Zootoca vivipara</i>	*	3	-	k.A.	-	X
Ringelnatter, <i>Natrix natrix</i>	V	2	-	k.A.	-	X
Zauneidechse, <i>Lacerta agilis</i>	V	2	IV	ungünstig	-	-

RL D - Rote Liste Deutschland / RL MV - Rote Liste Mecklenburg-Vorpommern (0-ausgestorben oder verschollen, 1-vom Aussterben bedroht, 2-stark gefährdet, 3-gefährdet, 4-potentiell gefährdet, G-Gefährdung unbekannten Ausmaßes, V-Vorwarnliste, D-Daten unzureichend, *-ungefährdet); EHZ MV – Erhaltungszustand in Mecklenburg-Vorpommern

■ Fledermäuse

Im Zuge der Kartierungen von Februar bis August 2017 konnte ein Fledermausbesatz in den Bäumen sowie Spuren, die auf eine frühere Quartiernutzung hinweisen würden, nicht nachgewiesen werden. Tagesquartiere von einzelnen Tieren in den Bäumen sind möglich. Das Plangebiet hat keine Bedeutung als Winterquartier für Fledermäuse.

Die Heckenstrukturen und Baumreihen im Plangebiet besitzen ein mittleres bis gutes Potential als Leitstruktur bzw. als Jagdhabitat für Fledermäuse, hervorzuheben ist hierbei die zentral gelegene Baumreihe entlang des alten Gleises. Auch das zentral gelegene größere Kleingewässer sowie die Straßenlaternen am Randbereich des Untersuchungsgebietes bieten durch ihren Insektenreichtum gute Jagd- und Nahrungsbedingungen. Besonders häufig nutzt die Zwergfledermaus das Gebiet als Nahrungshabitat.

Die Art Großer Abendsegler konnte überziehend beobachtet werden (Zugrichtung Nord-Süd). Damit besitzt das Plangebiet insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung als Fledermauslebensraum.

Insgesamt handelt es sich bei dem Untersuchungsgebiet um einen Bereich mit mittlerer Empfindlichkeit der Arten im Zusammenhang mit ihrer Gefährdung, Stufe 2.

Biologische Vielfalt

Mit dem Kriterium Biotopverbund wird die ökologische Funktionsfähigkeit einer Fläche für notwendige großräumige Kontaktbeziehungen von Tierarten sowie einiger Pflanzenarten berücksichtigt und als Indikator für die Beurteilung des Schutzzuges biologischen Vielfalt genutzt. Die Vernetzungsfunktion ist gegeben, wenn Biotope nicht isoliert vorkommen, sondern derart vernetzt sind, dass sie für bestimmte Arten (z.B. Amphibien) gut erreichbar sind. Nach der „Inseltheorie“ sind zahlreiche Populationen auf Dauer in ihrem Bestand bedroht, wenn sie zu stark isoliert sind, das heißt, kein genetischer Austausch möglich ist.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Grenzbereich von Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen. Das Bebauungsplangebiet hat eine geringe Funktion im übergeordneten Biotopverbundsystem der Hansestadt Rostock. Der nächstgelegene Teillandschaftsraum des Biotopverbundsystems, das „Hechtgraben-Gebiet“, befindet sich unmittelbar angrenzend, westlich der Hinrichsdorfer Straße. Durch die Barrierewirkung der Hinrichsdorfer Straße ist die Bedeutung wandernder Amphibien aus Richtung Westen in das Bebauungsplangebiet als gering einzuschätzen. Das Plangebiet selbst erfüllt mit den vorhandenen stehenden Kleingewässern für die Arten der Amphibien wichtige Biotopvernetzungsfunktionen / Wanderkorridor in nördliche und östliche Richtung.

Örtliche Verbundräume und Beziehungen bestehen aber auch bei der Brutvogelfauna und den Fledermäusen durch funktionale Beziehungen zwischen den Brutplätzen bzw. Quartieren und den jeweiligen Nahrungsgebieten im und außerhalb des Plangebietes.

Insgesamt handelt es sich bei dem Untersuchungsgebiet um einen Bereich mit mittlerer biologischer Vielfalt, Stufe 2.

Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

▪ baubedingte Auswirkungen (Pflanzen):

Während der Bauphase werden Biotopflächen des Plangebiets vorübergehend durch z.B. Baustelleneinrichtungen, Baustraßen und Materiallager in Anspruch genommen. Die Auswirkungen sind dauerhaft (s. anlagebedingte Auswirkungen).

Darüber hinaus kann es durch Stoff- und Materialeinträge (insbesondere Baustoffe wie Zement, Kalkstäube u.a.) sowie sonstige Ablagerungen oder Abfallverwehungen zu einer Beeinträchtigung des geschützten Biotops kommen.

Um bereits während der Bauphase den Schutz des geschützten Kleingewässers zu gewährleisten ist die 30m-Schutzzone mit einem Zaun zu sichern. Stoff- und Materialeinträge (insbesondere Baustoffe wie Zement, Kalkstäube u.a.) sowie sonstige Ablagerungen oder Abfallverwehungen sind durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

▪ anlagebedingte Auswirkungen (Pflanzen):

Von dem Vorhaben sind Biotope von geringer bis hoher Bedeutung betroffen. Dabei handelt es sich um Waldflächen, Ruderalflächen sowie Siedlungsgehölze und Siedlungsgehölz.

Vorhabenbedingt werden ca. 4.100 m² Wald in Anspruch genommen und sind entsprechend umzuwandeln. Die Ermittlung des forstlichen Eingriffs erfolgt gem. „Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlung und Kompensation in MV“ auf der Grundlage des § 15 LWaldG M-V durch das zuständige Forstamt Billenhagen. Es ist geplant, die notwendige Kompensation über Ablösung mit Waldpunkten (hier Kompensationserfordernis von 10.557 Waldpunkten) aus dem Kompensationspool der Landesforst M-V zu erbringen.

Nach § 20 Abs.1 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung bzw. Veränderung des charakteristischen Zustandes oder zu sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des geschützten Biotopes führen können, unzulässig. Um Eingriffe zu vermeiden, werden entsprechende Schutzmaßnahmen (Freihaltung einer 30m- breiten Schutzzone von jeglicher Nutzung; Aufstellen Schutzzaun) getroffen. Insgesamt müssen bei Umsetzung der Bebauungsplanung drei Bäume der fünf kartierten Einzelbäume gefällt werden. Davon sind zwei Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V bzw. Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock geschützt.

▪ betriebsbedingte Auswirkungen (Pflanzen):

- keine wesentlichen zu erwarten -

Insgesamt sind die Beeinträchtigungen für Biotope als mittel, Stufe 2, einzuschätzen und werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Verlust von Biotoptypen geringer bis hoher Wertigkeit, u.a. Waldflächen und Einzelbäumen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anpflanzung von Bäumen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB ▪ Festsetzung naturbelassener Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ▪ Festsetzung Flächen für Wald sowie 30m-Waldabstand gemäß § 20 LWaldG M-V (bauliche Anlagen unzulässig) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b und Nr. 10 BauGB
Beeinträchtigung des geschützten Biotops (Kleingewässer)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (hier: Biotopschutz): Einrichtung einer Schutzzone (s.u.); Sicherung der Schutzzone mit einem Zaun während der Bauphase; Verhinderung des Stoff- und Materialeintrags während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ▪ Freihaltung einer 30m-breiten Schutzzone um das gesetzliche geschützte Biotop von Bebauung und Versiegelung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Tabelle 6: Auswirkungen und Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Pflanzen

▪ bau-/anlagebedingte Auswirkungen (Vögel):

Für Brutvögel sind vor allem die Gehölz- und Offenlandstrukturen als Nist- und Bruthabitate von großer Bedeutung. Durch die Rodung der Silber-Weiden und die Entnahme von weiteren Gehölz- und Strauchstrukturen ist mit einem anteiligen Lebensraumverlust bei den Gehölzbrütern zu rechnen. Durch die verbleibenden Gehölze und die zu erbringenden Neupflanzungen ist der Habitatverlust für Gehölzbrüter als relativ gering zu bewerten.

Für bodenbrütende Arten führt die großflächige Überbauung zu einem erheblichen Habitatverlust. Die Auswirkungen auf Bodenbrüter sind unter Berücksichtigung der externen CEF-Maßnahme als mittel zu bewerten.

▪ betriebs-/anlagebedingte Auswirkungen (Vögel):

Ein erhöhtes Kollisionsrisiko ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungen i.V.m. den geringen artspezifischen Empfindlichkeiten ausgeschlossen.

Störungen von Vögeln können durch die Umsetzung der im B-Plan festzuschreibenden zulässigen Handlungen durch visuelle und auditive Emissionen (z.B. Übungen, Alarmsignale, Beleuchtung, Anwesenheit von Menschen) hervorgerufen werden. Besonders lärmempfindliche Arten wurden im Vorhabenbereich jedoch nicht nachgewiesen. Es bestehen Vorbelastungen durch angrenzende Wohn- und Gewerbenutzung sowie Straßen. Mit einer erheblichen Störung der lokalen Population ist nicht zu rechnen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können bei Beachtung von entsprechenden Maßnahmen (Bauzeitenregelung, CEF-Maßnahmen, Erhalt von Bäumen, Biotopschutz) vermieden und minimiert werden.

Insgesamt ist mit mittleren Beeinträchtigungen für Vögel zu rechnen.

▪ bau-/anlagebedingte Auswirkungen (Amphibien):

Für Amphibien stellt das nördliche Kleingewässer durch seine Struktur und das Fehlen von räuberischen Fischvorkommen ein ideales Reproduktionsgewässer dar. Bau- und Anlagebedingt kann es zu einer Absenkung des Grundwasserspiegels und einer damit einhergehenden Austrocknung der Kleingewässer kommen. Hierdurch wären auch die örtlichen Amphibien-Populationen, die die Kleingewässer Nahrungs- und Laichhabitate nutzen, stark betroffen.

Durch die Positionierung des geplanten Gebäudes werden zwei der vier vorhandenen Wanderungsrouten zu diesem Gewässer (von Westen und von Süden kommend) stark beeinträchtigt. Eine Tötung von Tieren durch die Befahrung/ Nutzung der Bebauungsfläche sowie durch Schaffung von Tierfallen in Form von Keller- und Abwasserschächten („Gullies“) kann nicht ausgeschlossen werden.

▪ betriebsbedingte Auswirkungen (Amphibien):

Durch die intensiv genutzten Nebenflächen (Parken, Fahrbewegungen, Übungen) werden zwei der vier vorhandenen Wanderungsrouten zu den Kleingewässern (von Westen und von Süden kommend) stark beeinträchtigt. Eine Tötung von Tieren durch die Befahrung/ Nutzung der Bebauungsfläche kann nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund des anthropogen vorgeprägten Standortes sind die betriebsbedingten zusätzlichen Lärmemissionen und Erschütterungen als gering einzustufen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können bei Beachtung von entsprechenden Maßnahmen (Bauzeitenregelung, CEF-Maßnahmen, Errichtung Amphibienschutzzaun, Ökologische Baubegleitung, Erhalt von Bäumen, Biotopschutz, Schaffung von kleintiergerechten Keller- und Abwasserschächten) vermieden und minimiert werden. Verbliebene potenzielle Auswirkungen müssen durch entsprechende FCS-Maßnahmen kompensiert werden (hier: Monitoring Amphibienschutz sowie Gehölzmanagement).

Je nach Ausprägung der potenziellen Gewässerveränderungen sind mittlere bis hohe Auswirkungen für die Amphibien zu erwarten.

▪ bau-/anlage-/betriebsbedingte Auswirkungen (Reptilien):

Für Reptilien entstehen keine schwerwiegenden Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens. Die kartierten Arten sind in ihrer Habitatwahl nicht an das Bebauungsplangebiet gebunden und somit höchstens in vernachlässigbarem Maße von Auswirkungen betroffen.

▪ bau-/anlagebedingte Auswirkungen (Fledermäuse):

Für örtliche Fledermausvorkommen, insbesondere die Zwergfledermaus, sind speziell die Kleingewässer als Jagd- und Nahrungshabitat von großer Bedeutung. Eine Austrocknung

der Gewässer als Folge eines sinkenden Grundwasserstandes würde mit hoher Wahrscheinlichkeit einen Rückzug der Fledermäuse aus diesem Gebiet nach sich ziehen. Somit sind Maßnahmen zum Erhalt der Gewässer für den Fortbestand der Fläche als Nahrungshabitat der Fledermäuse festzusetzen. Die großflächige Überbauung der an die Gewässer angrenzenden Offenlandschaft stellt einen weiteren, wenn auch eher geringen, Eingriff in bestehende Nahrungs- und Jagdhabitate der Fledermäuse dar. Insgesamt sind sie dadurch in mittlerem Maße von den Auswirkungen des Vorhabens betroffen.

Eine erhebliche baubedingte Störung der Fledermausarten kann durch die Umsetzung der Bauzeitenregelung und Durchführung der Bauarbeiten nur am Tag vermieden werden. Da die Arten im Bereich von Gehölzen jagen und das Kollisionsrisiko bei der geplanten Nutzung des Geltungsbereichs als gering eingeschätzt wird, ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die lokalen Populationen zu rechnen.

Insgesamt ist mit mittleren Beeinträchtigungen für Fledermäuse zu rechnen.

Artenschutzrechtliche Aspekte der Planung

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des Artenschutzes werden die nachfolgend beschriebenen Erfassungs- und Prüfschritte angewendet. Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung ist § 44 BNatSchG. Diese artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind striktes Recht und unterliegen nicht der Abwägung des Planungsträgers.

Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung ist auf Arten folgender Gruppen einzugehen:

- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (zugleich nach nationalem Recht „streng geschützt“),
- Europäische Vogelarten entsprechend Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie (teilweise zugleich nach nationalem Recht „streng geschützt“) und
- darüber hinaus ausschließlich nach nationalem Recht „streng geschützte“ Arten.

Über diese drei Gruppen hinaus ist nach nationalem Recht noch eine große Anzahl von Arten "besonders geschützt". Diese sind nicht Gegenstand der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, denn die Privilegierung für diese Arten bei Eingriffsvorhaben gilt durch § 44 (5) S. 5 BNatSchG fort. Sie werden ausschließlich im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt.

Aufgabe der artenschutzrechtlichen Prüfung ist es herauszuarbeiten, ob durch das geplante Vorhaben voraussichtlich gegen die Zugriffsverbote gemäß § 44 (1) unter der Maßgabe des § 44 (5) BNatSchG verstoßen wird. Soweit erforderlich sind Vorkehrungen und Maßnahmen zu beschreiben, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden oder um die weitere ökologische Funktionsfähigkeit der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten. Soweit bei den europarechtlich geschützten Arten Verstöße gegen den Artenschutz durch die vorgenannten Maßnahmen nicht vermieden werden können, kommen als letzter Schritt eine artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG in Betracht. Dabei sind ggf. weitere Prüfschritte durchzuführen sowie Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der betroffenen Populationen festzulegen.

Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung werden folgende vorhabensbedingte Wirkfaktoren zugrunde gelegt:

- Flächenversiegelungen und Biotopverluste,
- Baumfällungen,
- bau- und betriebsbedingte Störwirkungen auf Tiere durch die Anwesenheit von Menschen im Vorhabensbereich.

Bei Bebauungsplänen kommt es darauf an, dass die Planumsetzung nicht dauerhaft artenschutzrechtlich gehindert ist.

Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind streng zu schützen. Im Bebauungsplangebiet sind als prüfrelevant die Artengruppen der Fledermäuse und Amphibien zu berücksichtigen (Ausführungen hierzu siehe oben).

Europäische Vogelarten

Entsprechend der Darstellung „Prüfungsrelevante Artenkulisse für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung / Berücksichtigung der europäischen Vogelarten“ (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, 2009b) sind im Rahmen eines speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages insbesondere folgende Gruppen europäischer Vogelarten zu berücksichtigen:

- Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie,
- Arten des Artikel IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
- gefährdete Arten nach der Roten Liste M-V bzw. der BRD,
- Arten mit besonderen Habitatsansprüchen (z.B. Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
- streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
- in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/ gelistete Vogelarten,
- Arten für die das Bundesland M-V eine besondere Verantwortung trägt
- sowie alle anderen europäischen Vogelarten.

Zu den Ergebnissen der Brutvogelkartierung wird an dieser Stelle auf das Kapitel oben („Vögel“) verwiesen.

Artenschutzrechtliche Bewertung

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Bewertung ist die Prüfung der Betroffenheit der im vorhergehend herausgearbeiteten Arten durch anlage-, bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens anhand der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände. Die sich daraus ergebenden Konflikte werden einzelartbezogen bzw. bezogen auf Gruppen von Arten mit ähnlichen Ansprüchen aufgezeigt.

Bezüglich der streng geschützten Tierarten, der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-Richtlinie sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie ergeben sich aus § 44 (1) Nrn. 1 bis 3, in Verbindung mit (5) BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

- Tötungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG): Fangen, Verletzen oder Töten von Tieren sowie Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.
Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot liegt dann nicht vor, wenn es sich um zufällige, vereinzelte und insofern auch unvermeidbare Tötungen durch Bau, Anlage und Betrieb des Vorhabens im Rahmen des allgemeinen Lebensrisikos der Arten handelt.
- Schädigungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 und 3 in Verbindung mit (5) BNatSchG): Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.
Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.
- Störungsverbot (§ 44 (1) Nr. 2 in Verbindung mit (5) BNatSchG): Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.
Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Fledermäuse

Schädigungsverbot: Bei der Umsetzung des Planvorhabens und der damit verbundenen Beseitigung von Bäumen und Gehölzen im Zuge der Baufeldfreimachung kann es zur Schädigung von potentiellen Tagesverstecken sowie von bedeutsamen Jagdhabitaten der Zwergfledermaus kommen. Da die Baumreihe sowie das größere Kleingewässer als Nahrungshabitat erhalten bleiben, ist bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung; V4) keine signifikante Auswirkung auf die lokale Zwergfledermauspopulation zu erwarten.

Störungsverbot: Bei Einhaltung einer Bauzeitenregelung (V4) ist nicht von erheblichen Störungen von Fledermäusen auszugehen, da keine Wochenstuben oder Winterquartiere in der direkten Umgebung vorhanden sind. Die Zwergfledermaus gehört zu den geräuschempfindlichen Arten und ist als Siedlungsbewohner an akustische sowie visuelle Störungen teilweise gewöhnt.

Tötungsverbot: Die Tötung von Einzeltieren in Tagesverstecken im Zuge der Gehölzentnahme kann ebenfalls durch eine entsprechende Bauzeitenregelung (V4) vermieden werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können somit bei Einhaltung der oben beschriebenen Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Amphibien

Schädigungsverbot: Mit Umsetzung des Planvorhabens sind Lebensräume des Kammmolches betroffen. Eine Schädigung von terrestrischen Landlebensräumen wie Tagesverstecken und Winterquartieren kann nicht ausgeschlossen werden. Auch die Funktion des Plangebietes als Wanderkorridor und Jahreslebensraum des Moorfrosches ist anzunehmen – eine Schädigung von potentiellen Tagesverstecken und Ruheplätzen kann nicht ausgeschlossen werden.

Zur Erhaltung und Aufwertung an das Baufeld angrenzender Strukturen wird neben der Durchführung einer ökologischen Baubegleitung (Einhaltung und Dokumentation der Umsetzung von Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen; V1) eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF1) festgesetzt. Diese sieht die Herstellung von fünf ganzjährig nutzbaren Winterquartierstrukturen und eines Laichgewässers zwischen der geplanten Übungsfläche innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf und den stillgelegten Bahngleisen vor. Die Winterquartiere sind in einer Holz-Feldstein-Mischung (Verhältnis 1:2; 0,5 m hoch) herzustellen, wobei auf eine gemischte Materialstärke zu achten ist (Reisig, stärkere Äste und Stubben). Um die Wertigkeit weiter zu erhöhen, ist das Material in einer Grube (2,00 m x 2,00 m Grundfläche, 0,5m Tiefe, 0,5m über Geländeoberkante) in den Boden einzubringen. Die Herstellung erfolgt im Zuge der Bauarbeiten. In unmittelbarer Nähe sind fünf Haufen aus Holzstubben (1,0 m x 1,0 m Grundfläche; 0,5 m über Geländeoberkante) bzw. großen Baumstümpfen anzulegen. Das temporäre Gewässer (eine Austrocknung wird alle drei Jahre angestrebt) ist ca. 100 m² groß und je nach Grundwasserspiegel vor Ort max. 0,8 m tief. Die Herstellung erfolgt im April während des Gewässeraufenthaltes von Amphibien.

Störungsverbot: Durch Bauaktivitäten und Neuanlage eines Gebäudes findet eine Zerschneidung der Wanderrouten während der Wanderzeiten der Amphibien von Februar bis in den November statt (bauzeitlich und dauerhaft). Zur Reduktion der Störungen sind konfliktvermeidende Maßnahmen notwendig. Neben der oben beschriebenen ökologischen Baubegleitung (V1) wird um das Baufeld „Fläche für den Gemeinbedarf“ herum eine stationäre Leiteinrichtung errichtet und dauerhaft gepflegt (V3). Die Errichtung muss vor der Wanderperiode Anfang Februar/ Ende März erfolgen, um wandernde Amphibien auf dem Weg zu ihren Fortpflanzungsstätten hin und ab Mai von diesen Weg zu ihren Landlebensräumen um die Baustelle zu leiten. Um eingezäunte Tiere auf dem Baufeld zu bergen und so deren Tötungsrisiko zu verringern, werden nach Fällung der Gehölze (ohne Befahrung der Fläche) auf der Innenseite des Zaunes Fangeimer gestellt (inkl. Kletterhilfe, Substrat und Schwamm) und

während der Wanderzeiten mindestens einmal täglich geleert. Gefundene Tiere werden aus dem Baufeld in 100 m entfernte Bereiche östlich des Baufeldes evakuiert.

Darüber hinaus werden kleintiergerechte Keller- und Abwasserschächte („Gullies“) geschaffen (V6).

Tötungsverbot: Durch Bauarbeiten im Bereich potentieller Winterquartiere und Tagesverstecke (Lebensstätten) des Kammmolches und des Moorfrosches sind Tötungen von Tieren nicht ausgeschlossen. Die oben beschriebenen Maßnahmen tragen zur Konfliktvermeidung bei.

Dennoch ist die Auslösung von Verbotstatbeständen nicht vollständig auszuschließen. Die Tötung der Tiere, welche sich zum Zeitpunkt der Baufeldfreimachung im Baufeld aufhalten, ist nicht vollständig zu vermeiden. Der Erhaltungszustand der Art kann mithilfe einer FCS-Maßnahme zur Optimierung des Reproduktionserfolges gestützt werden. Hierzu soll im Rahmen des Risikomanagements durch ein fünf-jähriges Monitoring nachgewiesen werden, dass die getroffenen Maßnahmen (Leiteinrichtungen) funktionsfähig sind. Im Falle einer eingeschränkten Funktion sind weiterreichende Maßnahmen, wie die Optimierung der Landlebensräume und die Optimierung der Laichgewässer zu ergreifen. Der UNB ist ein jährlicher Monitoring-Bericht im 1. Quartal eines jeden Jahres vorzulegen (FCS1).

Daneben ist ein Gehölzmanagement alle fünf Jahre zu gewährleisten. Die Laichgewässer sind teilweise von Bäumen und dichten Gehölzen umstanden. Zur attraktiven Gestaltung der Gewässer für die streng geschützten Amphibien werden die Gehölze zu den Gewässern hin in Teilen kurz gehalten, um eine besonnte Lage zu gewährleisten. Die Freischnitte werden alle fünf Jahre wiederholt und von der ökologischen Baubegleitung abgestimmt, begleitet und dokumentiert (FCS2).

Brutvögel

Schädigungsverbot: Zur Realisierung des B-Planvorhabens ist die Beseitigung von Nahrungsflächen und Bruthabitaten der Beutelmeise und des Feldschwirls erforderlich. Zur Konfliktvermeidung wird eine Bauzeitenregelung (Gehölzrücknahme im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02.) festgesetzt (V4). Darüber hinaus wird zugunsten der Beutelmeise eine Gehölzstruktur auf 1.000 m² Grundfläche durch ergänzende Pflanzungen entlang der östlichen Plangebietsgrenze optimiert (CEF2) und ein Gewässer mit der Dimension von ca. 5 x 10 m angelegt (CEF1). Zugunsten der Art Feldschwirl wird eine externe Maßnahmenfläche (CEF3) ausgewiesen, welche den Bedürfnissen der Art entsprechend einer optimierten Pflege unterzogen wird. Die Maßnahme zum Erhalt des Lebensraumes eines Brutpaares Feldschwirl wird in der Gemarkung Alt Bartelsdorf, Flur1, Flurstücke 92/22, 93/26, 93/27, 99/36, 102/17, 103/9, 103/10 (jeweils Teilflächen) ausgeführt. Sie umfasst die Aufwertung einer 0,76 ha großen Fläche östlich des Baubereiches zum Ausgleich der Lebensraumzerstörung der im Bebauungsgebiet vorkommenden Revierflächen des Feldschwirls durch Entwicklung einer ruderalen Hochstaudenflur, die aus einem Gemisch aus krautigen Pflanzen und Gräsern besteht. Zur Herrichtung der Fläche ist eine Reihe Strauch-Weiden entlang der Dierkower Allee (südwestliche Seite) zur Abschirmung der Fläche gegenüber der Straße anzupflanzen. Dafür werden Weiden verschiedener Arten in der Pflanzqualität: verpfl. Strauch, 5 Tr., 100-150 cm verwendet. In drei Teilbereichen im Inneren der Fläche wird die Grasnarbe zugunsten der Initiierung der Ansiedlung ruderaler Pioniervegetation entfernt. Dies erfolgt in folgenden Flächenanteilen: Im nördlichen Bereich ein Streifen von ca. 20 x 40 m, innerhalb der Wendeschleife der Straßenbahn ca. 20 x 20 m und im südwestlichen Teil ca. 20 x 30 m.

Das Management der Flächen erfordert für den Zeitraum von 10 Jahren eine Mahd von jährlich etwa einem Drittel der Grundfläche zum Verhindern des Aufwachsens von Gehölzen und zur Förderung unterschiedlicher Sukzessionsstadien. Die Ausführung erfolgt im Herbst.

Weiterhin ist die Entwicklung der Fläche im Zeitraum von 5 Jahren nach Anlage durch einen Ornithologen zu begleiten. Die fachliche Begleitung erfordert jährlich zwei Begehungen der Fläche zur Kontrolle auf Feldschwirle (je 1 x Mitte Mai und Anfang Juni als Erfolgskontrolle der Maßnahme). Im Zuge der Begleitung wird festgestellt ob das Management ggf. anpasst oder optimiert werden muss. Im Falle der Erforderlichkeit werden Maßnahmen ausgewiesen.

Störungsverbot: Durch den Verlust der Nistplätze sind Beutelmeisen und Feldschwirle in ihrer Brutplatzwahl gestört. Die temporäre Störung ist jedoch nicht in der Lage den Erhaltungszustand der lokalen Population zu verschlechtern. Die Bauzeitenregelung (V4) trägt zur Konfliktvermeidung bei.

Tötungsverbot: Bei Beachtung der Bauzeitenregelung (V4) sind Tötungen von Tieren nicht zu erwarten.

Die Populationen der übrigen, direkt vom Bauvorhaben betroffenen Vogelarten, deren Brutstätten im Zuge der Baufeldfreimachung vollständig verloren gehen, sind in ihrem Erhaltungszustand nicht gefährdet. Diese Arten sind innerhalb des Stadtgebietes weit verbreitet.

Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Im Folgenden werden die bereits oben beschriebenen Maßnahmen, welche geeignet sind die vorangehend aufgezeigten artenschutzrechtlichen Konflikte bei dem geplanten Vorhaben zu vermeiden bzw. die Lebensraumfunktionen der betroffenen örtlichen Populationen bei Durchführung des Vorhabens kontinuierlich zu erhalten, kurz zusammengefasst.

Die Maßnahmen werden in das grünordnerische Maßnahmenkonzept integriert.

Maßnahmen zur Vermeidung:

- V1: ökologische Baubegleitung
- V2: Kontrolle des Baufeldes auf Vorkommen von Amphibien und eventuelle Evakuierung dieser
- V3: Errichtung eines Amphibienschutzzaunes um das Baufeld
- V4: Bauzeitenregelung (Gehölzschnitt im Zeitraum 1.10. bis 28.02.)
- V5: Erhalt der zentralen Baumreihe neben dem vorhandenen Gleis entlang des östlichen Geltungsbereiches des B-Plans sowie der vorhandenen Gewässer
- V6: kleintiergerechte Gestaltung von Keller- und Abwasserschächten
- V7: Einsatz von Leuchtmitteln mit geringer Attraktionswirkung auf Insekten (z.B. spezielle Natrium-Dampflampen oder LED-Lampen)

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen / CEF-Maßnahmen):

- CEF1: Herstellung von fünf Winterquartierstrukturen und einem Laichgewässer zwischen der geplanten Übungsfläche innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf und den stillgelegten Gleisen
- CEF2: Schaffung von geeigneten Habitatstrukturen für die Beutelmeise (Weidengebüsche und/oder Gehölzstreifen aus Birken, Erlen und Eschen) entlang des ausgetrockneten Grabens sowie Ausbaggerung des Grabens
- CEF3: Aufwertung einer 0,76 ha großen Fläche außerhalb des Plangebietes als Reviervfläche für den Feldschwirl

Trotz der aufgezeigten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann die Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Daher werden die folgenden FCS-Maßnahmen festgesetzt, um den Erhaltungszustand der Arten Kammolch und Moorfrosch zu sichern (Optimierung des Reproduktionserfolges).

Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustands (hier für den Kammolch und Moorfrosch):

- FCS1: Monitoring der Amphibienschutzmaßnahme im Plangebiet
- FCS2: Gehölzmanagement alle fünf Jahre

Die Vermeidungs-, CEF- sowie die FCS-Maßnahmen dienen als Nachweis, dass die naturschutzfachlichen Voraussetzungen (Nachweis des Verweilens im derzeitigen [günstigen] lokalen Erhaltungszustand) vorliegen und stellen somit eine Zulassungsvoraussetzung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG (Befreiung) dar.

Insgesamt ergeben sich mittlere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere. Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Tötung, Schädigung, Störung) – u.a. Verlust der Brut- und Fortbildungsstätten im Zuge der Umsetzung der Bebauungsplanung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauzeitenregelung für Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (hier: Biotopschutz, Vermeidungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen, FCS-Maßnahmen) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anpflanzung von Bäumen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Tabelle 7: Auswirkungen und Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Tiere

▪ bau-/anlage-/betriebsbedingte Auswirkungen (Biologische Vielfalt):

Die Bebauungsplanung hat keinen Einfluss auf die Teillandschaftsräume des Biotopverbundentwicklungskonzeptes der Hansestadt Rostock. Das Entwicklungskonzept des Teillandschaftsraums „Hechtgraben-Gebiet“ sieht keine Maßnahmen im unmittelbar angrenzenden Areal vor. Durch die mittelfristige Überplanung des Bereiches mit Gewerbeflächen (s. Aufstellung Bebauungsplan „An der Petersdorfer Straße“, s. Kapitel „Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete“) wird die Bedeutung des Planungsraumes hinsichtlich des Biotopverbundes weiter sinken.

Durch Bauaktivitäten und Neuanlage eines Gebäudes findet eine Zerschneidung der Wanderrouen während der Wanderzeiten der Amphibien von Februar bis in den November statt (bauzeitlich und dauerhaft). Zur Reduktion von Störungen sind konfliktvermeidende Maßnahmen notwendig (V1, V3). Um den Erhalt der Amphibienpopulation sicherzustellen, sind darüber hinaus FCS-Maßnahmen (FCS1, FCS2) erforderlich.

Hiermit können erhebliche Auswirkungen auf den Biotopverbund vermieden werden.

Insgesamt entstehen mittlere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Biologische Vielfalt, Stufe 2. Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Zerschneidung der Wanderrouten der Amphibien durch den Neubau	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauzeitenregelung für Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (hier: Biotopschutz, Vermeidungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen, FCS-Maßnahmen) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anpflanzung von Bäumen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Tabelle 8: Auswirkungen und Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Biologische Vielfalt

4.1.7.3 Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Ziel der bundesdeutschen Nachhaltigkeitsstrategie ist eine Reduzierung der Flächenneu-inanspruchnahme (von Siedlungs- und Verkehrsflächen) auf max. 30 ha/Tag bis 2030 (Stand: 2016). Gebäude-, Betriebs- und Erschließungsflächen machen den größten Teil am Flächenverbrauch aus. Vorrangiges Ziel innerhalb der Bauleitplanung ist es daher, die Inanspruchnahme von Grün- und Freiflächen sowie landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrsflächen zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Das Plangebiet ist durch einen sehr geringen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Es handelt sich um Grün- und Waldflächen im Außenbereich. Die Empfindlichkeit des Areals kann daher als hoch eingeschätzt werden, Stufe 3.

Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche ergeben sich v.a. durch den Umfang der Neuversiegelung und das Maß der Flächenneu-inanspruchnahme.

▪ bau- und anlagebedingte Auswirkungen (SG Fläche):

Durch die Planung werden keine Flächen in Anspruch genommen, die eine besondere Funktion für die Landwirtschaft oder für Wohnnutzungen aufweisen. Allerdings werden Waldflächen überplant. Um die geplante Bebauung zu ermöglichen, wird es erforderlich Waldflächen im Umfang von ca. 4.100 m² umzuwandeln. Der Eingriff ist entsprechend LWaldG auszugleichen.

Mit der Bebauungsplanung und der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 ist eine mittlere Flächeninanspruchnahme bzw. Neuversiegelung verbunden, ca. 50 % (< 60 %), Stufe 2. Die Auswirkungen, die mit der Umsetzung der Planung, d.h. der Erschließung und dem

Hochbau einsetzen, sind irreversibel. Langfristig ist ein Rückbau der Gemeinbedarfsfläche in unversiegelte Bereiche unwahrscheinlich.

▪ betriebsbedingte Auswirkungen (SG Fläche):

- keine wesentlichen zu erwarten –

Damit ergibt sich für das Schutzgut Fläche insgesamt eine hohe Beeinträchtigung, Stufe 3. Die ermittelten Auswirkungen werden als erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt. Nähere Ausführungen zur Überwachung sind im Kapitel 4.1.11 zu finden.

Mögliche Auswirkungen	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen; erhöhte Versiegelung und Flächeninanspruchnahme	▪ Verringerung Flächenverbrauch durch z.B.:
	▪ Festsetzung naturbelassener Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	▪ Festsetzung Flächen für Wald sowie 30m-Waldabstand gemäß § 20 LWaldG M-V (bauliche Anlagen unzulässig) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b und Nr. 10 BauGB
	▪ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (hier: geschützte Biotope) sowie 30m-Abstand zu gesetzlich geschützten Biotopen gemäß Umweltqualitätszielkonzept HRO (von Bebauung freizuhaltende Fläche) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	▪ Erhaltungsgebot von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	▪ Anpflanzung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Tabelle 9: Auswirkungen und Festsetzungsmöglichkeiten auf das Schutzgut Fläche

4.1.7.4 Schutzgut Boden

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich der Grundmoräne des Mecklenburger Vorstoßes der Weichsel-Vereisung, wurde aber durch das Warnowtal (ehem. Erosionsrinne) überprägt.

Das Bebauungsplangebiet ist überwiegend durch grundwasserbeeinflusste Bodentypen gekennzeichnet (Braunerde-Pseudogley, Braunerde-Gley, Pararendzina-Pseudogley). Alle diese Bodentypen besitzen eine geringe bis mittlere Funktionseignung (Stufe 1-2).

Insgesamt besitzt das Plangebiet eine mittlere Funktionseignung hinsichtlich seiner Bodenfunktionen, Stufe 2.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Plangebiet bekannt. Im südöstlichen Bebauungsplanbereich befindet sich eine Altablagerung (Geländeverfüllung). Die Verfüllung erfolgte zwischen 1953 und 1976. Die Art der Verfüllung ist unbekannt. Der Bereich befindet sich außerhalb der Gemeinbedarfsfläche.

Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Beeinträchtigungen für den Boden ergeben sich v.a. aus Art und Intensität der geplanten Nutzung. Als Indikator für die Beurteilung wird auch hier die Flächeninanspruchnahme herangezogen. Mit schädlichen Bodenveränderungen können Gefahren für die Nutzung verbunden sein.

▪ bau- und anlagebedingte Auswirkungen (SG Boden):

Mit der Bebauungsplanung und der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 ist eine mittlere Flächeninanspruchnahme bzw. Neuversiegelung verbunden, ca. 50 % (< 60 %), Stufe 2. Überwiegend werden Böden mit mittlerer Funktionseignung in Anspruch genommen.

Grundwasserbeeinflusste Bodentypen, die im Plangebiet überwiegend vorkommen, sind in der Regel empfindlich gegenüber Verdichtung. In Abhängigkeit vom Ausmaß der Verdichtung werden die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigt. Der Wirkfaktor tritt vor allem baubedingt, d.h. durch die Nutzung der Böden für z.B. Baustraßen, Arbeitsflächen, Lagerplätze und Leitungstrassen auf. Aber auch nur bauzeitlich erfolgte Bodenverdichtungen können zu dauerhaftem Verlust oder Beeinträchtigungen führen, z.B. wenn hohe Auflasten oder Arbeiten bei zu feuchten Bodenbedingungen stattfinden. Die beschriebenen Wirkungen können durch geeignete Maßnahmen während der Bauphase vermieden und vermindert werden.

Im Zuge der Baufeldvorbereitung wird es des Weiteren zu Abgrabungen, Bodenabtrag und Geländemodellierungen kommen. Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind daher nicht auszuschließen.

▪ betriebsbedingte Auswirkungen (SG Boden):

Schadstoffeinträge in den Boden können im Zuge der Bebauungsplanumsetzung nicht ausgeschlossen werden. Mit der Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuer- und Rettungswache“ geht in der Regel eine erhöhte Eintragsgefährdung einher, Stufe 2. Durch bauliche Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung können Schadstoffeinträge gemindert oder sogar vermieden werden.

Insgesamt ist mit der Bebauungsplanung eine mittlere Eintragsgefährdung verbunden, Stufe 2.

Bei Betrachtung der Empfindlichkeit der Böden ergibt sich für das Schutzgut Boden insgesamt eine mittlere Beeinträchtigung, Stufe 2. Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festsetzung grünordnerischer Kompensationsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Tabelle 10: Auswirkungen und Festsetzungsmöglichkeiten auf das Schutzgut Boden

4.1.7.5 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine Gewässer 2. Ordnung.

Im östlichen Bereich befinden sich drei stehende Kleingewässer, welche in Gesamtheit ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop darstellen (s. Kapitel 4.1.7.2).

Im Nordwesten des Planungsgebietes befindet sich ein temporär vernässter Graben, der entlang der Hinrichsdorfer Straße verläuft und diese zum Teil sowie den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches mit entwässert. Der Graben grenzt zudem an eine Ausgleichsmaßnahmenfläche an, die im Zuge der Bebauung des Gebietes in besonderem Maße zu berücksichtigen und zu erhalten ist.

Grundwasser

Das Vorhabengebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers DE_GB_DEMV_WP_WA_10 Warnow/ Rostock, welches der Flussgebietseinheit Warnow/ Peene zugeordnet ist.

Die HK 50 weist den Standort des Bebauungsplangebietes als geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen aus (5-10 m Grundwasserflurabstand, > 80 % Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone).

Somit weist das Schutzgut Grundwasser entsprechend der Bewertungsmethodik eine geringe Verschmutzungsempfindlichkeit, Stufe 1, auf.

Das Grundwasser wird nicht für Trinkwasser- oder gewerbliche Zwecke genutzt.

Sturmflut

Das Plangebiet ist nicht durch Sturmfluten der Ostsee gefährdet.

Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

▪ baubedingte Auswirkungen (SG Wasser):

Während der Bauphase kann es durch Baufahrzeuge und Baumaschinen zu Tropfverlusten von Kraftstoff oder Ölen kommen, die über den Pfad Boden in das Grundwasser gelangen können. Die Auswirkungen beschränken sich auf die Bauzeit; sind temporär und werden nicht als erheblich eingeschätzt.

▪ anlagebedingte Auswirkungen (SG Wasser):

Die Grundwasserneubildung im Bereich der Bebauung wird aufgrund der hohen Versiegelung stark eingeschränkt.

▪ betriebsbedingte Auswirkungen (SG Wasser):

Eine Nutzung des Grundwassers ist durch die Bebauungsplanung nicht vorgesehen. Somit ergeben sich keine Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot.

Schadstoffeinträge in das Grundwasser können im Zuge der Bebauungsplanumsetzung nicht ausgeschlossen werden. Mit der Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuer- und Rettungswache“ geht in der Regel eine erhöhte Eintragsgefährdung einher, Stufe 2. Durch bauliche Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung können Schadstoffeinträge gemindert oder sogar vermieden werden.

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass sich mit der Bebauungsplanung geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser ergeben, Stufe 1. Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

4.1.7.6 Schutzgut Klima

Wird das Bebauungsplangebiet großräumig innerhalb der Untergliederung des norddeutschen Klimaraumes betrachtet, so ist es dem Klimabezirk der westmecklenburgischen Küste und Westrügens zuzuordnen, der durch ausgeglichenen Tagesgang der Lufttemperatur, hohe Luftfeuchte, starke Luftbewegung und häufige Bewölkung gekennzeichnet ist.

Lokalklimatisch ist das Bebauungsplangebiet aufgrund der mit Bäumen und Sträuchern bestandenen Grünflächen dem Freilandklimatop zuzuordnen. Das Klimatop ist gekennzeichnet durch einen ungestörten, stark ausgeprägten Tagesgang der Temperatur und Feuchte, sehr geringe Windströmungsveränderungen und starke Frisch- und Kaltluftproduktion. Diese Grünflächen wirken damit ausgleichend auf die bebaute und meist überwärmte Umgebung,

hier das Stadtrandklimatop Dierkow. Die vorhandenen Gehölzstrukturen tragen weiterhin zur Frischluftregeneration bei. Der hohe Grünanteil trägt zur nächtlichen Abkühlung der benachbarten bebauten Bereiche bei. Das Plangebiet weist damit insgesamt eine hohe Funktionseignung hinsichtlich der Klimafunktionen auf, Stufe 3.

Die westlich und südlich angrenzenden Verkehrsstraßen wirken als linienhafte Emissionsquellen negativ auf das Lokalklima.

Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

▪ bau-/betriebsbedingte Auswirkungen (SG Klima):

- keine wesentlichen zu erwarten -

▪ anlagebedingte Auswirkungen:

Zur Beurteilung der Intensität der Nutzung wird der voraussichtliche Versiegelungsgrad auf bisher unbebauten Flächen zum Ansatz gebracht. Mit zunehmender Flächenversiegelung verringert sich die klimatische Bedeutung einer Fläche.

Insgesamt ist mit der Bebauungsplanung eine mittlere Neuversiegelung (ca. 50 %) verbunden. Die klimaökologischen Funktionen werden damit merklich verändert.

Damit ergeben sich insgesamt hohe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, Stufe 3. Die ermittelten Auswirkungen werden als erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt. Nähere Ausführungen zur Überwachung sind im Kapitel 4.1.11 zu finden.

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
hohe Veränderung der Klimafunktion durch Versiegelung und Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Klima stehen in engem Zusammenhang zu grünplanerischen Maßnahmen im Bebauungsplangebiet, z.B. ▪ Erhaltung und Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie Gewässern <p>gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB</p>

Tabelle 11: Auswirkungen und Festsetzungsmöglichkeiten auf das Schutzgut Klima

Klimaschutz und Klimawandelanpassung

Als Mitglied des internationalen Klimabündnisses hat sich die Hansestadt Rostock verpflichtet, Treibhausgasemissionen um 10 % gegenüber dem Jahr 2010 zu senken. Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock beschloss 2008 die Aufstellung eines Konzeptes zur Energiewende und will jetzt mit einem Masterplan einen Weg aufzeigen, wie für Rostock eine Minderung der Emissionen von Treibhausgasen um 95 % im Jahr 2050 erfolgen kann.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die vorgenannten Ziele zu berücksichtigen. Eine wichtige Maßnahme besteht darin, Wärmeverluste möglichst gering zu halten und weitgehend solare Wärmegewinne auszunutzen. Der Beitrag passiver Solarenergienutzung und Verlustminderung durch kompakte Bauformen kann bis zu 30 % des Heizenergiebedarfes betragen. Eine entsprechende Potenzialausnutzung wird durch die südorientierte Lage des Baufeldes unterstützt.

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Fernwärmesatzung der Hansestadt Rostock. Damit besteht hier kein grundsätzlicher Anschlusszwang an

Fernwärme. Eine Versorgung des Plangebiets mit Fernwärme wäre mit einer Netzerweiterung möglich.

Darüber hinaus könnte der über die Fläche verlaufende Hauptschmutzwasserkanal, der das Schmutzwasser aus einem großen Einzugsgebiet, zu dem auch der Seehafen Rostock gehört, transportiert und einen konstanten thermischen Energiegehalt enthält, zur Beheizung der Gebäude genutzt werden.

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des sturmflutgefährdeten Bereiches.

Die angrenzenden Grün- und Waldflächen lassen auch während länger anhaltender Hitzeperioden keine schwerwiegenden Probleme erwarten.

Das Plangebiet ist nicht durch Starkwinde gefährdet.

Durch Niederschläge ausgelöste und offenkundig klimawandelbedingte Hochwasserereignisse ließ die Hansestadt Rostock 2013 das Integrierte Entwässerungskonzept (INTEK) erarbeiten. Ziel des INTEK war es, eine über die grundsätzliche Bemessung von Entwässerungssystemen hinausgehende urbane Überflutungsvorsorge mit Blick auf seltene und außergewöhnliche Starkregenereignisse (100-jähriges Wiederkehrintervall, Regendauer 24 Stunden) zu gewährleisten. Ein wichtiger Baustein war dabei die Gefährdungs- und Risikobewertung.

Im INTEK sind die stehenden Gewässer im östlichen Plangebiet Teil einer Senkenlage mit sehr hoher hydrologischer Gefährdung. Die Senke liegt innerhalb einer Abflussbahn mit niedriger Gefährdung, welche entlang der östlichen Grenze des Plangebiets von Süd nach Nord verläuft. Die Kleingewässer erfüllen für das Bebauungsplangebiet Funktionen für den Regenwasserrückhalt und sollten daher erhalten bleiben. Bei der Geländeregulierung sollte die Abflussbahn berücksichtigt werden, um eine Erhöhung des Überflutungsrisikos in Folge der Bebauung auszuschließen. Im Norden mündet diese Abflussbahn dann in eine Hauptentwässerungsachse des Stadtgebiets.

Im Textteil B wird der folgende Hinweis aufgenommen:

„Sturzfluten in Folge von Starkregenereignissen nehmen zu. Diese lokal begrenzten Ereignisse können überall auftreten und führen zu Erosionserscheinungen an Hanglagen sowie Aufstau in Ebenen und Senken. Der kurzzeitige Überstau von wenigen Dezimetern kann zu erheblichen Schäden am Bauwerk führen. Zur Vermeidung von Bauwerksschäden wird eine angepasste Bauweise empfohlen.“

4.1.7.7 Schutzgut Luft

Aus dem Luftgütebericht des Landes M-V kann über die Auswertung der insgesamt fünf Messstationen Warnemünde, Hohe Düne, Holbeinplatz, Straße Am Strande und Stuthof die Grundbelastung für die Hansestadt Rostock abgeschätzt werden. Konkrete Angaben für das Bebauungsplangebiet können dem Immissionskataster des LUNG aus dem Jahr 2006 entnommen werden. In einem 200 m x 200 m Raster wurde die Immissionsbelastung für NO₂ und PM₁₀ quellenbezogen durch Verkehr, Schiffsverkehr sowie Industrie und Gewerbe berechnet und digital aufbereitet.

Das Bebauungsplangebiet entspricht durch die Lage an der Hinrichsdorfer Straße der Belastungssituation am Holbeinplatz, so dass für die Beurteilung der Luft neben den Berechnungen des Immissionskatasters des LUNG, die Werte der Messstation Holbeinplatz als repräsentativ zur Beurteilung der Vorbelastung herangezogen werden.

Danach kann von folgender Situation ausgegangen werden:

Datenquelle	Jahr	Stickstoffdioxid NO ₂ [µg/m ³]	Feinstaub PM 10 [µg/m ³]
LUNG Kataster	2006	20	22
Holbeinplatz	2017	27	20 (14 Überschreitungen des 24h-Mittelwertes von 50 µg/m ³)

Tabelle 12: Luftbelastung

Das Umweltqualitätszielkonzept enthält zum Schutz der Luftqualität als Zielwerte die aktuellen Grenzwerte der TA Luft, die spätestens bis 2010 zu erreichen waren und nur noch nachrichtlich in der ersten Spalte untenstehender Tabelle mitgeführt werden. Seit 2011 gelten bei kommunalen Planungen im gesamten Stadtgebiet die vorsorgeorientierten Zielwerte für das Jahr 2015 als Bewertungsmaßstab, die die aktuellen Grenzwerte um 50 % unterschreiten.

	Zielwerte 2010	Zielwerte 2015	Zielwerte 2020	Zeitintervall	Empfindlichstes Schutzgut
Partikel PM 10	40	20	< 20	Jahresmittel	Mensch
Stickstoffdioxid	40	20	< 20	Jahresmittel	Mensch
Stickoxide ^{*)}	30	15	< 15	Jahresmittel	Vegetation

Tabelle 13: Zielwerte Luftqualität

*) Stickoxide als Summe von Stickstoffmonoxid und Stickstoffdioxid ausgedrückt als Stickstoffdioxid

Im Zusammenhang mit den o.g. Werten der Luftbelastung ist zu ersehen, dass für die im UQZK aufgeführten Luftschadstoffe die Zielwerte der Luftqualität für das Jahr 2015 sowohl bei Stickstoffdioxid, als auch bei Feinstaub (PM 10) nicht erreicht werden konnten. Für beide Schadstoffe ergibt sich danach eine mittlere Vorbelastung, Stufe 2.

Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

▪ baubedingte Auswirkungen (SG Luft)

Während der Bauphase kann es durch Baufahrzeuge und Baumaschinen zu einer Erhöhung der verkehrsbedingten Luftschadstoffemissionen kommen. Die Auswirkungen beschränken sich auf die Bauzeit; sind temporär und werden nicht als erheblich eingeschätzt.

▪ anlagebedingte Auswirkungen (SG Luft)

- keine wesentlichen zu erwarten -

▪ betriebsbedingte Auswirkungen (SG Luft)

Mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „Feuer- und Rettungswache“ geht ein mittlerer Einfluss auf die Luftqualität einher, Stufe 2. Das mit der Bebauungsplanung verbundene Verkehrsaufkommen (Einsätze Feuerwehr) wird das Verkehrsaufkommen am Knoten Hinrichsdorfer Straße / Dierkower Allee geringfügig erhöhen. Demnach steigt die Vorbelastung durch verkehrsbedingte Luftschadstoffemissionen in geringem Maß. Insgesamt ist von einem mittleren Einfluss der Planung auf die Luftqualität, Stufe 2, auszugehen.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung ergeben sich damit insgesamt mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Luft, Stufe 2. Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Freisetzung von verkehrsbedingten Luftschadstoffemissionen	Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Luft stehen in engem Zusammenhang zu grünpflegerischen Maßnahmen im Bebauungsplangebiet, z.B.: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung und Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Tabelle 14: Auswirkungen und Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Luft

4.1.7.8 Schutzgut Landschaft(sbild)

(Quelle: GOP, Katrin Kröber, Garten- und Landschaftsarchitektur, August 2018)

Das Vorhabengebiet stellt eine Freifläche in einem baulich gemischt genutzten Areal, bestehend aus Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrs- bzw. Infrastrukturf lächen, dar. Es befindet sich in keinem Bereich, der für die Erholung oder den Genuss eines wertvollen, erhaltenswerten Landschaftsbildes vorgesehen ist. Der betroffene Landschaftsbildraum ist von einigen Solitär bäumen sowie Gehölzstrukturen und von dazwischenliegenden halboffenen Flächen mit Staudenfluren geprägt. Zudem befindet sich das Vorhabengebiet zwischen mehreren Verkehrsstrassen und wird als städtisch geprägte Brachfläche beschrieben.

Insgesamt besitzt das Plangebiet einen mittleren, visuellen Gesamteindruck, Stufe 2.

Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

▪ baubedingte Auswirkungen

- keine wesentlichen zu erwarten -

▪ anlagebedingte Auswirkungen

Das Landschaftsbild/ Ortsbild im Geltungsbereich wird sich durch das Vorhaben nachhaltig verändern. Die Naturnähe im Untersuchungsgebiet wird mit Umsetzung des Bebauungsplanes weiter abnehmen. Die Gehölzstrukturen und halboffenen Flächen mit Staudenfluren werden einem mehrstöckigen Gebäude weichen.

Auswirkungen auf die landschaftsgebundene Erholung sind aufgrund der fehlenden Bedeutung des Planungsraumes für die Erholung nicht zu erwarten.

Insgesamt ist durch die Bebauungsplanung eine erhöhte Verfremdung des Landschaftsbildes/ Ortsbildes, Stufe 2, zu verzeichnen.

▪ betriebsbedingte Auswirkungen

- keine wesentlichen zu erwarten -

Insgesamt sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild/ landschaftsgebundene Erholung mittel, Stufe 2. Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft(sbild)	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Verfremdung des Landschaftsbildes	<ul style="list-style-type: none"> Anpflanzung von Bäumen sowie Bindung für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB Anwendung der Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock (Hinweis im Textteil B)

Tabelle 15: Auswirkungen und Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Landschaft(sbild)

4.1.7.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Bereich des Bebauungsplangebietes gibt es keine denkmalschutzrelevanten Objekte; archäologisch Bedeutsames ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

4.1.7.10 Wechselwirkungen

Wesentliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Bebauungsplangebiet wären:

- Die Flächeninanspruchnahme von bisher unversiegelten Bereichen bewirkt neben dem völligen Funktionsverlust des Schutzgut Bodens auch eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses, der wiederum Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (geringere Grundwasserneubildung) sowie das Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit (Verlässungen, Überflutungen) nach sich zieht.
- Eine Zunahme der versiegelten Flächen bewirkt eine Erhöhung der Lufttemperatur und eine Veränderung des Lokalklimas (Schutzgut Klima).
- Veränderungen von Biotopen oder die vollständige Beseitigung von Vegetationsbeständen haben immer auch Auswirkungen auf das Vorkommen von Tierarten an einem bestimmten Standort.

Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu verzeichnen.

Weitere bau- und betriebsbedingte Auswirkungen

▪ Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung

Im Zuge der Realisierung der Bebauungsplanung entstehen keine Abfälle. Bei auftretenden Bodenbelastungen während der Bautätigkeiten ist das Amt für Umweltschutz der Hansestadt Rostock zu informieren.

Zur ordnungsgemäßen Entsorgung von Müll und Abfällen wird das vorhandene Straßennetz genutzt. Für das Baugrundstück ist der Anschluss bzw. Zugang zu den öffentlichen Verkehrsflächen sicherzustellen.

▪ Abschätzung des Risikos für Unfälle oder Katastrophen

Die nächstgelegene Störfallanlage gemäß Störfallverordnung ist ca. 3 km entfernt. Das Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch z.B. Unfälle oder Katastrophen ist daher als gering einzuschätzen.

▪ Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Westlich der Hinrichsdorfer Straße befindet sich der Geltungsbereich des sich ebenfalls in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 14.GE.130 „An der Petersdorfer Straße“. Im Wesentlichen ist Ziel der Bebauungsplanung die Bauflächen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein entsprechender Umweltbericht erarbeitet, der die wesentlichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschreibt und bewertet. Der B-Plan „An der Petersdorfer Straße“ ist Teil des Teillandschaftsraumes „Hechtgraben-Gebiet“ des Biotopentwicklungskonzeptes der Hansestadt Rostock. Allerdings sieht das Entwicklungskonzept im Geltungsbereich des B-Plans keine Entwicklungsmaßnahmen vor. Mit Umsetzung der Planung wird der Planungsraum weiter an Bedeutung für den Biotopverbund verlieren.

Umso wichtiger wird es sein, die vorhandenen Biotopverbundstrukturen im B-Plangebiet „Feuer- und Rettungswache“ (hier insbesondere Wanderungskorridore der Amphibien) aufrecht zu erhalten bzw. nicht zu beeinträchtigen (s. Kapitel Tiere).

▪ Eingesetzte Techniken und Stoffe

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand werden keine Techniken und Stoffe mit Relevanz für die Umwelt eingesetzt.

4.1.8 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich

(Quelle: GOP, Katrin Kröber, Garten- und Landschaftsarchitektur, August 2018)

Von dem Vorhaben sind Biotope von mittlerer Bedeutung betroffen.

Durch die im B-Plan festgesetzte Gemeinbedarfsfläche wird im Plangebiet eine umfangreiche Neuversiegelung ermöglicht, welche im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser eine wesentliche Störung der Bodenfunktionen und eine Verminderung der Versickerung des Niederschlagswassers hervorruft. Im Umfang der geplanten Baufläche wird der urbane klein-klimatische Belastungsraum vergrößert und das Landschaftsbild verändert. Diese Eingriffe sind nicht vermeidbar. Abiotische Sonderfunktionen und qualifizierte landschaftliche Freiräume sind im vorliegenden Gebiet nicht zu berücksichtigen. Eingriffe in gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope sind zu vermeiden.

Die Bilanzierung erfolgte gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 2018) für das gesamte Bebauungsplangebiet.

Zur Umsetzung der Planung ist die Fällung von insgesamt drei Einzelbäumen erforderlich. Für die Eingriffe ergibt sich insgesamt ein Ausgleich von vier Hochstämmen mit einer Pflanzqualität von 18-20 cm. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Plangebiets.

Vorhabenbedingt sind 4.099 m² Wald nach § 2 LWaldG zugunsten einer Überbauung umzuwandeln. Die Ermittlung des forstlichen Eingriffs erfolgte durch das zuständige Forstamt.

Gemäß Stellungnahme des Forstamtes Billenhagen vom 24.05.2018 ist eine Fläche von 0,41 ha bzw. 10.557 Waldpunkten nachzuweisen. Die Kompensation kann als Realaufforstung mit entsprechender forstlicher Wertigkeit oder über Zahlung in ein anerkanntes Waldkonto nachgewiesen werden.

Das Kompensationserfordernis wird als Kompensationsflächenäquivalent (KFAE [m²]) ausgedrückt. Durch den verursachten Biotopverlust ergibt sich für das Plangebiet insgesamt ein KFAE von 50.491 m².

Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft vor Ort ist nicht umsetzbar, da eine gleichartige Wiederherstellung der Funktionen des Naturhaushaltes nicht möglich ist.

Entsprechend ist ein externer Ausgleich zu erbringen. Die Stadt Rostock verfügt über eine Fläche in der Gemarkung Rostocker Heide, Flur 11, Flurstück 25/1, welche über Waldumbaumaßnahmen und die Gestaltung eines Waldrandes aufwertbar ist. Das gesamte Kompensationswertdefizit wird über diese Maßnahme nachgewiesen.

Diese wird nachfolgend kurz beschrieben.

E1 (Entwicklung eines Eichenwaldes in der Rostocker Heide):

- Waldumbaumaßnahme auf einer Teilfläche des Flurstücks 25/1, Flur 11, Gemarkung Rostocker Heide (4,85 ha). Die Ersatzmaßnahme umfasst eine mit mittelalten Fichten bestockte Fläche (5002 b). Die Fichten befinden sich in einem absterbenden Stadium. Ziel ist es, die Fläche zu einem Laubmischwald zu entwickeln. Dazu ist der noch verbliebene Baumbestand teilweise zu beräumen.
- Die Fläche liegt nordöstlich der Hansestadt Rostock bzw. des Seehafens, westlich der L 22, Nahe der Ortslage Wiethagen und ist über Forstwege erschlossen. Sie umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 25/1, Flur 11, Gemarkung Rostocker Heide. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Rostock und ist insgesamt 78.227 m² groß.
- Die Maßnahme umfasst eine Flächenvorbereitung sowie die Pflanzung von Stieleichen (ca. 4.000 Stück/ ha) bzw. eine Pflanzung von Buchen als Voranbau (ca. 2.500 Stck./ha). Die Pflanzware ist als Forstschulware mit den entsprechenden Herkünften

aus anerkannten Baumschulen zu beziehen. Die Maßnahme soll als Herbstpflanzung umgesetzt werden. Zusätzlich ist ein Waldrand mit heimischen Straucharten von mind. 15 m Breite anzulegen.

- Pflege: 5-jährige forstliche Pflege. Die gesamte Pflanzung ist gegen Wildverbiss zu schützen und mit einem Wildschutzzaun inkl. Tor (mindestens 2 m hoch) zu versehen. Innerhalb des Pflegezeitraumes sind ein Mäusemonitoring durchzuführen und bei Bedarf in Abstimmung mit dem Stadtforstamt Rostock geeignete Maßnahmen zur Mäusebekämpfung umzusetzen.

Bei Realisierung der oben beschriebenen internen und externen Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe komplett ausgeglichen werden.

4.1.9 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Darstellung der Auswahlgründe

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet würde weiterhin der natürlichen Sukzession unterliegen. Vermutlich würde sich ein Drahtschmielen-Buchen-Wald einschließlich der Ausprägung als Schattenblumen-Buchen-Wald ausbilden.

Die Neuversiegelung würde nicht zunehmen und sich daher keine negativen Auswirkungen u.a. auf die Schutzgüter Fläche (Flächenverbrauch), Boden (Bodenabtrag) und Klima (Verlust klimawirksamer Flächen) ergeben (s. auch Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern).

- Varianten der baulichen Nutzung
- keine geprüft -
- Varianten der Verkehrserschließung
- keine geprüft -
- Anderweitige Planungsmöglichkeiten
- keine -

4.1.10 Verwendete technische Verfahren der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Unterlagen aufgetreten sind

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für das Bebauungsplangebiet wurde ein Grünordnungsplan (GOP) erstellt. Auf dieser Grundlage wurden naturschutzfachliche Festsetzungen im Bezug zu Eingriffsregelung für das Bebauungsplangebiet getroffen. Für das Schutzgut Mensch wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

Die Angaben und Wirkungsabschätzungen für die weiteren Schutzgüter basieren auf vorhandenem Kenntnisstand der aufgeführten Informations- und Datengrundlagen. Auf dieser Grundlage ließen sich Aussagen bspw. zu Auswirkungen auf die Luftqualität, das Lokalklima oder die hydrogeologischen Verhältnisse relativ genau treffen, ohne dass konkrete Berechnungen oder Modellierungen erforderlich waren. Diese ständen, gemessen am gering erhöhten Aussagewert, in keinem vertretbaren Aufwand.

4.1.11 Beschreibung der zu erwartenden erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

Mit dem Vorhaben sind Beeinträchtigungen für die Schutzgüter verbunden. Diese Beeinträchtigungen können durch die oben aufgeführten Maßnahmen nicht in vollem Umfang vermieden oder vermindert werden. Nachfolgend werden verbleibende Beeinträchtigungen dargestellt und bewertet.

Schutzgut Fläche

Im Zuge der Umsetzung der Planung werden Waldflächen dauerhaft und irreversibel in Anspruch genommen (ca. 4.100 m²). Die entsprechenden Eingriffsflächen werden kompensiert.

Schutzgut Klima

Mit Umsetzung der Bebauungsplanung steigt die Versiegelung um ca. 50 %. Insgesamt ist damit nach der unter dem Kapitel 4.1.14 beschriebenen Bewertungsmethodik eine mittlere Neuversiegelung verbunden. Die klimaökologischen Funktionen werden damit merklich verändert. Ausgleichend wirken die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen. Erhebliche Umweltauswirkungen können so minimiert werden.

Kurzdarstellung der geplanten Überwachungsmaßnahmen

Umweltauswirkung	Überwachungsmaßnahme	Zeitpunkt / Intervall	verantwortlich
Inanspruchnahme von Waldflächen im Außenbereich	Kontrolle der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen (Umsetzung der Waldpunkte: z.B. Realaufforstung)	während der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen und danach	Stadtforstamt, HRO
Veränderung der klimaökologischen Funktionen durch steigende Versiegelung	Kontrolle der Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (Ortsbegehung)	während der Plandurchführung und danach	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, HRO
	Bestimmung der neu versiegelten Fläche und Vergleich mit Versiegelungsprognose	nach Umsetzung der Bebauungsplanung	Amt für Umweltschutz, HRO

4.1.12 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB	Beschreibung
A) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des B-Plans, Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorha-	Flächengröße insgesamt etwa 3,6 ha <u>Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Feuer- und Rettungswache“</u> : geplant ist ein Neubau für die Berufsfeuerwehr, den Rettungsdienst und die Freiwillige Feuerwehr mit Alarm-, Ruhe- und Sozialbereichen sowie Bereiche für die theoretische Ausbildung, Fahrzeughallen, Werkstatt- und Lagerräume + Stellplätze, Zufahrten und Übungsflächen für die Feuerwehr innerhalb der Gemeinbedarfsfläche <u>Verkehrsflächen</u> : Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsflä-

ben	che im südwestlichen Planungsgebiet zur Errichtung einer Rechtsabbiegespur im Kreuzungsbereich der Dierkower Allee mit der Hinrichsdorfer Straße
<p>B) <u>Auswirkungen auf:</u></p> <p>Mensch/ menschliche Gesundheit</p>	<ul style="list-style-type: none"> • mittlere, ausschließlich verkehrsbedingte Lärmvorbelastung (Straßen und Schiene); keine Vorbelastung durch Gewerbelärm (z.B. Tankstellen) • insgesamt mittlere Beeinträchtigungen für das Schutz Mensch / menschliche Gesundheit • zur Gewährleistung der Einhaltung der ORW gegenüber Verkehrslärm Anordnung schutzbedürftiger Räume (vorrangig Schlaf- und Ruheräume – einschl. Wohneinheit für einen Auszubildenden oder Referendar) durch geeignete Grundrissgestaltung auf den von den Hauptlärmquellen (Schienenweg der DB, A 19) abgewandten Gebäudeseiten; Ausschluss Schlaf- und Ruheräume innerhalb LPB V sowie Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen durch Ausweisung von Lärmpegelbereichen
Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Die betroffenen Flächen besitzen eine mittlere ökologische Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Insgesamt sind die Beeinträchtigungen für Biotope als mittel, Stufe 2, einzuschätzen. • 30 Vogelarten erfasst – 6 Arten in Roten Listen mit Gefährdungstatus geführt, 3 Arten derzeit nicht nicht gefährdet aber auf Vorwarnliste; insgesamt mittlere Bedeutung für Vögel • kein Nachweis von Winterquartieren oder Wochenstuben von Fledermäusen; Tagesquartiere in Bäumen möglich; Nutzung des Plangebietes zur Jagd hauptsächlich durch Zwergfledermaus; insgesamt geringe bis mittlere Bedeutung des Plangebietes für Fledermäuse • Untersuchungsgebiet als Wanderkorridor und Lebensraum für Amphibien, insbesondere für Kammmolch und Moorfrosch; insgesamt mittlere bis hohe Bedeutung des Plangebietes für Amphibien • kein Nachweis streng geschützter Reptilienarten • Plangebiet mit Bedeutung als Wanderkorridor für Amphibien; kein Einfluss auf Biotopverbundentwicklung, da außerhalb von Teillandschaftsräumen des Verbundsystems • artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Fledermäuse, Amphibien und Vogelarten nicht ausgeschlossen – daher Festlegung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (z.B. Bauzeitenregelung, ökologische Baubegleitung) sowie FCS-Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Inanspruchnahme von Grün- und Waldflächen im Außenbereich; insgesamt sehr geringer Versiegelungsgrad, insgesamt hohe Empfindlichkeit, Stufe 3 • mittlere Flächeninanspruchnahme bzw. Neuversiegelung (ca. 50%) durch festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 und damit insgesamt hohe Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche, Stufe 3 • Ermittlung erheblicher Umweltauswirkungen und damit Überwachungspflichtig (s. Punkt M))
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • überwiegend Überplanung von Böden mit mittlerer Funktions-

	<p>eignung: mittlere Beeinträchtigung, Stufe 2</p> <ul style="list-style-type: none"> • Altablagerung im südöstlichen Plangebiet befindet sich nicht im Bereich der Gemeinbedarfsfläche; damit kein Eingriff
Wasser Oberflächenwasser	<ul style="list-style-type: none"> • kein Trinkwasserschutzgebiet betroffen • keine Gewässer 2. Ordnung betroffen
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> • geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Stufe 1) • Einschränkung der Grundwasserneubildung durch hohe Versiegelung; Schadstoffeinträge in das Grundwasser nicht ausgeschlossen, insb. im Bereich der Gemeinbedarfsfläche; keine Nutzung für Trinkwasser- oder gewerbliche Zwecke • insgesamt geringe Beeinträchtigungen, Stufe 1
Sturmflut	<ul style="list-style-type: none"> • keine Gefährdung durch Sturmfluten der Ostsee
Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Ausprägung überwiegend als Freiflächenklimatop mit hoher Bedeutung; insgesamt hohe Beeinträchtigungen (Stufe 3), da durch hohe Versiegelung die klimaökologischen Funktionen im Plangebiet merklich verändert werden • Ermittlung erheblicher Umweltauswirkungen und damit überwachungspflichtig (s. Punkt M))
Klimaschutz	<ul style="list-style-type: none"> • keine Lage innerhalb des Fernwärmesatzungsgebietes (kein Anschlusszwang an Fernwärme), aber durch Netzerweiterung Fernwärmeversorgung möglich • Wärmeversorgung auch über Hauptschmutzwasserkanal möglich • potenzielle Solarenergienutzung durch südorientierte Lage des Baufeldes
Klimawandel- anpassung	<ul style="list-style-type: none"> • Plangebiet außerhalb des sturmflutgefährdeten Bereiches • Überhitzung aufgrund angrenzender Grün- und Waldflächen nicht zu erwarten • Plangebiet nicht windexponiert, d.h. kein Wind-Diskomfort • stehende Gewässer im östlichen Plangebiet Teil einer Senkenlage mit sehr hoher hydrologischer Gefährdung; an östlicher Grenze verlaufende Abflussbahn mit niedriger Gefährdung; Erhalt der Kleingewässer für Regenwasserrückhalt; Berücksichtigung der Abflussbahn bei Geländeregulierung (Hinweis im Textteil B)
Luft	<ul style="list-style-type: none"> • mittlere Vorbelastung, Stufe 2, aufgrund Lage an Hinrichsdorfer Straße / Dierkower Allee • geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommen infolge der Planung führt zu mittleren Beeinträchtigungen • Minderungswirkung durch grünordnerische Maßnahmen (z.B. Erhaltung und Pflanzungen von Bäumen)
Landschaft(sbild)	<ul style="list-style-type: none"> • Vorherrschen eines anthropogen beeinflussten Landschaftsbildes (mittlerer visueller Gesamteindruck); keine Bedeutung des Plangebietes für die landschaftsgebundene Erholung • nachhaltige Veränderung durch Bau eines mehrstöckigen Gebäudes; insgesamt mittlere Beeinträchtigungen • Minderungswirkung durch grünordnerische Maßnahmen (z.B. Erhaltung und Pflanzungen von Bäumen)

Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> keine bekannt
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> von untergeordneter Bedeutung
CI) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> nicht vorhanden
CII) Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> weder internationale noch nationale Schutzgebiete vorhanden ein gesetzlich geschütztes Biotop vorhanden (drei stehende Kleingewässer)
D) Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	<ul style="list-style-type: none"> zur ordnungsgemäßen Müll- und Abfallentsorgung wird das bestehende Straßennetz genutzt
E) Nutzung erneuerbarer Ener- gien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Ener- gie	<ul style="list-style-type: none"> Lage außerhalb des Fernwärmesatzungsgebietes (grundsätzlich kein Anschlusszwang an Fernwärme); Fernwärmeversorgung über Netzerweiterung möglich Berücksichtigung EEWärmeG, das die Nutzung erneuerbarer Energien bei neu zu errichtenden Gebäuden vorschreibt
F) Darstellungen von Land- schaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbeson- dere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	<ul style="list-style-type: none"> <u>Landschaftsplan</u>: Kennzeichnung als Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Verzeichnung der gesetzlich geschützten Biotope <u>Luftreinhalteplan / Lärmaktionsplan</u>: keine Aussagen für das Plangebiet
G) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsver- ordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäi- schen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
H) Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwar- ten sind	<ul style="list-style-type: none"> geringes Risiko aufgrund der Entfernung zu bestehenden Störfallanlagen
I) sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Bo- den; Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdich- tung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, Be- grenzung der Bodenversiege-	<ul style="list-style-type: none"> u.a. Inanspruchnahme von Waldflächen im Außenbereich (s. Schutzgut Fläche, Kapitel 4.1.7.3); keine Maßnahme zur Innenentwicklung Begrenzungen der Bodenversiegelung durch Erhaltungsgebote von Bäumen sowie grünordnerische Maßnahmen Notwendigkeit der Nutzung von Waldflächen, um Brandschutz in den Stadtteilen Dierkow und Toitenwinkel und den Rettungs-

lungen auf das notwendige Maß Nachweis der Notwendigkeit der Nutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	dienst auch künftig im notwendigen Maß zu gewährleisten
J) Vermeidung und Ausgleich / Eingriffsregelung nach BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> • KFAE für geplante Straßenverkehrs- und Bauflächen: 50.491 KFAE [m²] • Ersatzerfordernis für 2 Baumfällungen: 4 Hochstämme mit der Pflanzqualität 18-20 cm • Ausgleichmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes vorgesehen • durch Bebauungsplanung verursachte Eingriffe können vollständig ausgeglichen werden
K) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	<p><u>Durchführung der Planung:</u> siehe Aussagen zu den Schutzgütern</p> <p><u>Nichtdurchführung:</u> Das Bebauungsplangebiet würde weiterhin der natürlichen Sukzession unterliegen.</p>
L) wichtigste geprüfte anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umwelt	<ul style="list-style-type: none"> • keine geprüft
M) Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • es entstehen erhebliche Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Fläche sowie Klima • Überwachungsmaßnahmen / Monitoring sind / ist erforderlich

4.1.13 Informations- und Datengrundlagen

Für alle Schutzgüter wurden generell als Informations- und Planungsgrundlagen die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes, die Aussagen des Artenschutzfachbeitrages (AFB, Ökologische Dienste Ortlieb, 18.01.2018) sowie des Grünordnungsplans (GOP, Katrin Kröber, Garten- und Landschaftsarchitektur, August 2018), insbesondere zu Tieren, Pflanzen und Biodiversität, zu Landschaftsbild sowie zur Eingriffsbewältigung herangezogen. Zusätzlich wurden differenzierte Aussagen auf der Basis folgender Unterlagen getroffen:

Schutzgut Mensch

- Lärmaktionsplan der HRO, HRO, 2018
- Luftreinhalte- und Aktionsplan der HRO, LUNG, 2008
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 13.GB.198 „Feuer- und Rettungswache 3, Dierkower Allee“, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 12.07.2018

Schutzgut Luft

- Luftgütedaten des Jahres 2017, LUNG, Güstrow, 2017

- Luftschadstoff-Immissionskataster, LUNG, 2006

Schutzgut Fläche

- Flächennutzungskartierung (Nutzungsart, Versiegelungsgrad) HRO, 2014

Schutzgut Boden

- Stadtbodenkarte, HRO, 2007
- Digitales Bodenschutz- und Altlastenkataster (dBAK), HRO, laufend
- Reichsbodenschätzung digitalisiert Raum HRO, 2017

Schutzgut Wasser

- Gewässerkataster HRO, HRO, 2017
- Grundwasserkataster HRO, HRO, 2013
- Karte der Grundwassergefährdung, 1:50.000, 1984
- Integriertes Entwässerungskonzept für die Hansestadt Rostock, biota, 2013
- Integrierter Entwässerungsleitplan, HRO, 2016

Schutzgut Klima

- Klimafunktions- und Planungshinweiskarte HRO, 2012
- Windfeldmodellierung, imA, Stuttgart, 2011
- Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge; DWA-Themen, August 2013
- Integriertes Entwässerungskonzept für die Hansestadt Rostock, biota, 2013

Schutzgut Landschaftsbild

- Landschaftsplan der Hansestadt Rostock, Beschluss 2013

Schutzgut Kultur- Sachgüter

- Bodendenkmalliste, HRO, Stand 2015

4.1.14 Bewertungsmethodik

Für die Einschätzung der Beeinträchtigung von Schutzgütern durch die Bebauungsplanung bzw. die Einschätzung der Umwelterheblichkeit stehen zwei Informationsebenen zur Verfügung:

- die Funktionseignung (ökologische Empfindlichkeit) des Schutzgutes und
- die Intensität der geplanten Nutzung.

Werden beide Informationen miteinander verschnitten, ergibt sich der Grad der Beeinträchtigung oder das ökologische Risiko gegenüber der geplanten Nutzung.

Um die Funktionalität der Bewertung zu gewährleisten, wird eine Beschränkung auf die Faktoren vorgenommen, die am ehesten geeignet sind, die Wirkungszusammenhänge zu verdeutlichen. Sie sind auch unter dem Begriff Indikatoren bekannt.

Darüber hinaus muss die Wahl der Indikatoren an die Datenverfügbarkeit angepasst werden. Gemessen an der wenig höheren Aussagequalität vielstufiger Modelle gegenüber einfacheren Varianten, der besseren Datenverfügbarkeit bei weniger differenziert zu treffenden Aussagen und der für Planer und Bearbeiter erforderlichen Information, wird für das Bewertungskonzept im Bebauungsplanverfahren die dreistufige Variante gewählt. Die Aussagen werden in der Form gering, mittel, hoch bzw. in der Entsprechung Stufe 1, Stufe 2, Stufe 3 getroffen. Nachfolgende Tabelle veranschaulicht die für alle Bewertungsschritte zutreffende Matrix.

Funktionseignung des Schutzgutes ↓	Intensität der Nutzung →		
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2
Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3
Stufe 3	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3

Beispiel für die Lesart:

Hohe Funktionseignung des Schutzgutes (Stufe 3) und mittlere Intensität der Nutzung durch die Planung (Stufe 2) führt zu hoher Beeinträchtigung für das Schutzgut (Stufe 3).

Bei dieser Vorgehensweise wird berücksichtigt, dass die Bewertung über logische Verknüpfungen erfolgt und dass der inhaltliche und räumliche Aussagewert maßgeblich von der Aussagekraft und Korrektheit der Indikatoren abhängig ist. Zur Bestätigung der Bewertung werden Abstimmungen mit dem zuständigen Sachgebiet geführt. Die Wahl der Bewertungsstufen ist das Ergebnis eines Erfahrungs- und Abstimmungsprozesses der beteiligten Planer und Fachleute. Für den Fall von Planungen ohne gravierende Nutzungsänderungen erfolgt eine verbal-argumentative Einschätzung.

Als Bewertungsgrundlagen für die Schutzgüter werden der Grünordnungsplan sowie das Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) der HRO aus dem Jahr 2005 herangezogen. Die vorsorgeorientierten Umweltqualitätsziele (UQZ) wurden für diese Umweltmedien entsprechend ihrer lokalen Ausprägung definiert. Sie sind wissenschaftlich fundiert, berücksichtigen jedoch auch politische Vorgaben und wurden breit in der Verwaltung und verschiedenen Ortsbeiräten diskutiert.

Empfindlichkeit/ Vorbelastung für das Schutzgut Mensch/Lärm

geringe Lärmvorbelastung Stufe 1	Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten
erhöhte Lärmvorbelastung Stufe 2	Orientierungswerte der DIN 18005 um weniger als 5 dB(A) überschritten
hohe Lärmvorbelastung Stufe 3	Orientierungswerte DIN 18005 um mehr als 5 dB(A) überschritten

Nutzungsintensität für das Schutzgut Mensch/Lärm

kaum wahrnehmbarer Anstieg der Lärmimmission Stufe 1	Anstieg des Lärmpegels bis 1 dB(A); Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten
wahrnehmbarer Anstieg der Lärmimmission Stufe 2	Anstieg des Lärmpegels >1 < 3 dB(A); Orientierungswerte der DIN 18005 dB(A) überschritten
deutlicher Anstieg der Lärmimmission Stufe 3	Anstieg des Lärmpegels um mehr als 3 dB(A); Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Mensch/Luft

geringe Vorbelastung Stufe 1	Zielwerte für das Jahr 2015 unterschritten
mittlere Vorbelastung Stufe 2	Zielwerte für das Jahr 2015 erreicht bzw. überschritten
hohe Vorbelastung Stufe 3	Grenzwerte TA Luft überschritten

Nutzungsintensität für das Schutzgut Mensch/Luft

geringer Einfluss auf die Luftqualität Stufe 1	Grünflächen, Campingplätze; geringes Verkehrsaufkommen
Einfluss auf die Luftqualität Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete; erhöhtes Verkehrsaufkommen
hoher Einfluss auf die Luftqualität Stufe 3	Freizeitparks, Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze; Starkes Verkehrsaufkommen

Nutzungsintensität/Wirkzonen verkehrsbedingter Luftschadstoffemissionen

Wirkzone/Wirkintensität	10 m (RQ + 2*10m)	50 m (beidseitig)	150 m (beidseitig)
Schutzgut Lufthygiene DTV			
Einteilungskriterium	-	Schadstoffbelastung	-
hoch (3)	generell hoch	≥ 25.000	-
mittel (2)		< 25.000	
gering (1)		-	

Empfindlichkeit von Biotopen im Zusammenhang mit der Vorbelastung.

geringer Biotopwert Stufe 1	häufige, stark anthropogen beeinflusste Biotoptypen; geringe Arten- und Strukturvielfalt
mittlerer Biotopwert Stufe 2	weitverbreitete, ungefährdete Biotoptypen; hohes Entwicklungspotential; mittlere Arten- und Strukturvielfalt
hoher Biotopwert Stufe 3	stark bis mäßig gefährdete Biotoptypen; bedingt bzw. kaum ersetzbar; vielfältig strukturiert, artenreich

Empfindlichkeit von Arten im Zusammenhang mit ihrer Gefährdung.

geringer Schutzgrad/geringe Empfindlichkeit Stufe 1	keine Arten der Roten Liste M-V bzw. der BArt-SchV im Bebauungsplangebiet
mittlerer Schutzgrad/mittlere Empfindlichkeit Stufe 2	gefährdete Arten, potenziell gefährdete im Bebauungsplangebiet
hoher Schutzgrad/hohe Empfindlichkeit Stufe 3	mindestens eine vom Aussterben bedrohte Art; stark gefährdete Arten im Bebauungsplangebiet

Nutzungsintensität von Bebauungsplantypen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere.

geringe Einwirkung Stufe 1	Grünflächen
erhöhte Einwirkung Stufe 2	Feriendörfer, Campingplätze, Wohngebiete, Freizeitparks
hohe Einwirkung Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze, Mischgebiete

Empfindlichkeit/Gewährleistung der Biologische Vielfalt

geringer Schutzgrad/geringe Empfindlichkeit Stufe 1	kein Biotopverbund bzw. Barrieren und lebensfeindliche Nutzungen in räumlicher Nähe
mittlerer Schutzgrad/mittlere Empfindlichkeit Stufe 2	Abstand zu gleichartigen Biotopen < 500 m
hoher Schutzgrad/hohe Empfindlichkeit Stufe 3	bestehender Biotopverbund zwischen gleichartigen Biotopen, einschließlich 200 m Abstand

Nutzungsintensität von Bauflächen im Hinblick auf Biologische Vielfalt

geringe Einwirkung Stufe 1	kein Einfluss auf Biotopverbund
erhöhte Einwirkung Stufe 2	Einfluss auf den Abstand von 500 m innerhalb des Biotopverbundes
hohe Einwirkung Stufe 3	Zerschneidung des Biotopverbundes, einschließlich des 200 m Abstandes

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Fläche

geringe Empfindlichkeit Stufe 1	innerstädtische Siedlungs- und Infrastruktur (u.a. Wohnbebauung, Industrie und Gewerbe, Verkehrsflächen), innerstädtische Brach- und Freiflächen, Baulücken
mittlere Empfindlichkeit Stufe 2	urbane Grünflächen (u.a. Parkanlagen, Grünanlagen, Friedhöfe, Kleingärten), Feriendörfer, Campingplätze
hohe Empfindlichkeit Stufe 3	Grün- und Freiflächen im Außenbereich, landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen

Nutzungsintensität für das Schutzgut Fläche

geringer Flächenverbrauch Stufe 1	Grünflächen; (geringe Flächen(neu)inanspruchnahme - Neuversiegelung < 20 %)
mittlerer Flächenverbrauch Stufe 2	Feriendörfer, Campingplätze, Freizeitparks, Wohngebiete; (mittlere Flächen(neu)inanspruchnahme - Neuversiegelung < 60 %)
hoher Flächenverbrauch Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze, Mischgebiete; (hohe Flächen(neu)inanspruchnahme - Neuversiegelung > 60 %)

Empfindlichkeit von Böden im Zusammenhang mit der Vorbelastung.

Aufgeschüttete, anthropogen veränderte Böden Stufe 1	gestörte Bodenverhältnisse vorherrschend oder hoher Versiegelungsgrad (>60%) und/oder Altlast vorhanden (Regosole, Pararendzina beide auch als Gley oder Pseudogley, Gley aus umgelagertem Material)
Natürlich gewachsene, kulturtechnisch genutzte, häufige Böden	Land- und forstwirtschaftlich oder gartenbaulich genutzte Flächen mit für die Region häufigen

Stufe 2	Böden oder mittlerer Versiegelungsgrad (>20%<60%) und/oder punktuelle Schadstoffbelastungen (Gleye, Braun-, Fahl-, Parabraunerden, Pseudogleye, Podsole, Horti-, Kolluvisole, überprägtes Niedermoor)
Natürlich gewachsene, seltene und/oder hochwertige Böden Stufe 3	Seltene naturnahe Böden (< 1% Flächenanteil); naturgeschichtliches Dokument; hohe funktionale Wertigkeiten z.B. für die Lebensraumfunktion oder Regulation des Wasserhaushaltes, geringer Versiegelungsgrad (<20%), keine stofflichen Belastungen (Niedermoorböden, Humusgleye, Strandrohgleye und Podsole über Staugleyen)

Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Boden.

geringe Flächeninanspruchnahme Stufe 1	Grünflächen, Freizeitparks, Campingplätze (Neuversiegelungsgrad $\leq 20\%$)
erhöhte Flächeninanspruchnahme Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete (Neuversiegelungsgrad $\leq 60\%$)
hohe Flächeninanspruchnahme Stufe 3	Gewerbegebiete, Industriegebiete, Parkplätze (Neuversiegelungsgrad $> 60\%$)

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Gewässer

Anthropogen vollständig überformte und belastete Gewässer Stufe 1	Gewässer ist verrohrt und weist mit Güteklasse III-IV / IV starke bis übermäßige Verschmutzungen durch organische, sauerstoffzehrende Stoffe und damit weitgehend eingeschränkte Lebensbedingungen auf
Gewässer offen, Gewässerbett technisch ausgebaut und mäßig belastet Stufe 2	Gewässer ist nicht verrohrt, weist jedoch eine kulturbetonte naturferne Ausprägung auf und kann mit Gewässergüte II-III / III als belastet durch organische sauerstoffzehrende Stoffe mit eingeschränkter Lebensraumfunktion bezeichnet werden
Naturnahes Gewässer Stufe 3	Gewässer ist weitgehend anthropogen unbeeinflusst und weist mit Gewässergüte I / I-II / II lediglich mäßige Verunreinigungen und gute Lebensbedingungen aufgrund ausreichender Sauerstoffversorgung auf

Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers in Abhängigkeit von Flurabstand sowie Mächtigkeit und Substrat der Deckschicht

Verschmutzungsempfindlichkeit gering Stufe 1	Hoher Grundwasserflurabstand bzw. hoher Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone; Grundwasser geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen
Verschmutzungsempfindlichkeit mittel Stufe 2	mittlerer Grundwasserflurabstand bzw. Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone $< 80\% > 20\%$; Grundwasser teilweise geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden

	Schadstoffen
Verschmutzungsempfindlichkeit hoch Stufe 3	geringer Grundwasserflurabstand bzw. Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone <20 %; Grundwasser ungeschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen

Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Grundwasser

geringe Eintragsgefährdung Stufe 1	Grünflächen, Freizeitparks, Campingplätze
erhöhte Eintragsgefährdung Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete
hohe Eintragsgefährdung Stufe 3	Gewerbegebiete, Industriegebiete, Parkplätze

Nutzungsintensität/Wirkzonen verkehrsbedingter Einträge im Zusammenhang zum Grundwasser

Wirkzone/Wirkintensität	10 m (RQ + 2*10m)	50 m (beidseitig)	150 m (beidseitig)
Schutzgut Grundwasser DTV			
Einteilungskriterium	Verringerung der GW-Neubildung	GW-Gefährdung	GW-Gefährdung
hoch (3)	generell hoch	>12.000	-
mittel (2)		≤ 12.000 – 5.000	> 12.000
gering (1)		≤ 5.000	≤ 12.000

Empfindlichkeit gegenüber Hochwasser.

Hochwasserschutz unbeachtlich Stufe 1	Plangebiet liegt nicht im überflutungsgefährdeten Bereich bzw. Maßnahmen des Hochwasserschutzes (StAUN) sind vorgesehen
Hochwasserschutz muss berücksichtigt werden Stufe 2	Plangebiet liegt im überflutungsgefährdeten Bereich
Überflutungsbereich Stufe 3	Plangebiet liegt im Überflutungsbereich; Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind aus naturschutzfachlichen Gründen nicht vorgesehen (Retentionsraum)

Nutzungsintensität der Planung gegenüber Gewässern und Überflutungsbereichen

Geringer Einfluss der Nutzung Stufe 1	Grünflächen, Freizeitparks, Campingplätze (Neuversiegelungsgrad ≤ 20 %); geringe Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag
erhöhter Einfluss durch die Nutzung Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete (Neuversiegelungsgrad ≤ 60 %); erhöhte Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag
Hoher Einfluss durch die Nutzung Stufe 3	Gewerbegebiete, Industriegebiete, Parkplätze (Neuversiegelungsgrad > 60 %); hohe Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag

Funktionseignung der Klimatoptypen

geringe klimaökologische Bedeutung Stufe 1	Keine Frischluftproduktion (Stadtklimatop, Industrie- Gewerbeflächenklimatop, Innenstadtklimatop) keine Frischluftbahn
mittlere klimaökologische Bedeutung Stufe 2	Mittlere Kaltluftentstehung (Gartenstadtklimatop, Parkklimatop, Waldklimatop) keine Frischluftbahn
hohe klimaökologische Bedeutung Stufe 3	Hohe Kaltluftproduktion (Freilandklimatop, Feuchtfächenklimatop, Grünanlagenklimatop) Frischluftbahn vorhanden

Nutzungsintensität auf das Schutzgut Klima.

geringe Flächenversiegelung / geringe Behinderung einer Frischluftbahn Stufe 1	Grünflächen, Campingplätze
erhöhte Flächenversiegelung / mögliche Behinderung einer Frischluftbahn Stufe 2	Feriendörfer, Freizeitparks, Wohngebiete, Mischgebiete
hohe Flächenversiegelung / Zerschneidung einer Frischluftbahn Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Landschaftsbild

geringer visueller Gesamteindruck Stufe 1	keine differenzierbaren Strukturen, deutlich überwiegender Anteil anthropogener Elemente ($\leq 25\%$ naturnah), geringe Ursprünglichkeit
mittlerer visueller Gesamteindruck Stufe 2	differenzierbare und naturnahe Elemente erlebniswirksam, überwiegend störungsarme, anthropogen überprägte Elemente ($> 25\%$ naturnah); überwiegend ursprünglicher Charakter; Vorsorgeraum für die Entwicklung von Natur und Landschaft
hoher visueller Gesamteindruck Stufe 3	deutlich überwiegender Anteil differenzierbarer und naturnaher, erlebniswirksamer Elemente/Strukturen ($> 75\%$ naturnah); in besonderem Maß ursprünglich; Vorrangraum für die Entwicklung von Natur und Landschaft

Nutzungsintensität verschiedener Bebauungsplangebiete auf das Landschaftsbild

geringe Verfremdung Stufe 1	Grünflächen
erhöhte Verfremdung Stufe 2	Campingplätze, Wohngebiete, Parkplätze, Feriendörfer
hohe Verfremdung Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Mischgebiete, Freizeitparks

Funktionseignung von Kultur- und Sachgütern

geringe denkmalpflegerische Relevanz Stufe 1	keine Werte- oder Funktionselemente im Plangebiet oder angrenzend
mittlere denkmalpflegerische Relevanz Stufe 2	Werte - oder Funktionselemente in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet
hohe denkmalpflegerische Relevanz Stufe 3	Werte- oder Funktionselemente im Plangebiet

Nutzungsintensität von Bebauungsplantypen auf Kultur- Sachgüter

geringer Wertverlust Stufe 1	Grünflächen, Campingplätze (Versiegelungsgrad < 20 %; keine massiven Baukörper)
erhöhter Wertverlust Stufe 2	Wohngebiete, Freizeitparks, Feriendörfer (Versiegelungsgrad < 60 %; massive Baukörper möglich)
hoher Wertverlust Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze, Mischgebiete (Versiegelungsgrad > 60 %; massive Baukörper)

5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Derzeit ist nicht davon auszugehen, dass es im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu erheblichen abwägungsrelevanten Einwänden und Stellungnahmen kommen wird. Es sind momentan keine Belange erkennbar, die in gegensätzlicher Zielrichtung stehen und im Rahmen der Prüfung der Stellungnahmen einer sachgerechten Abwägung bedürften. Für die derzeit bekannten Belange liegen Lösungsansätze vor, die wahrscheinlich während des Aufstellungsverfahrens abgeschlossen werden können. Es wird davon ausgegangen, dass im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB mit dem vorliegenden Vorentwurf eine ausgewogene Planung vorliegt, die es nicht erfordert, dass ein Belang besonders unter der Durchsetzung des ausgewogenen Planungskonzeptes in einem besonders hohen Maß zurücktreten muss.

6 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Flächen für den Gemeinbedarf	18.535 m ²	51,54 %
Waldflächen	3.961 m ²	11,01 %
Naturnahe Grünflächen	11.111 m ²	30,9 %
Wasserflächen	1.814 m ²	5,04 %
Öffentliche Verkehrsflächen	544 m ²	1,51 %
Gesamtfläche des Plangebiets	35.965 m²	100,00 %

7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Bodenordnende Maßnahmen werden daher nicht erforderlich.

7.2 Kosten und Finanzierung

Grundsätzlich sind die im Plangebiet befindlichen Bauflächen durch die vorhandenen Straßen erschlossen. Zur Optimierung der Erschließung ist die Errichtung einer Rechtsabbiegespur in der Dierkower Allee an der Kreuzung mit der Hinrichsdorfer Straße vorgesehen. Die hierfür anfallenden Kosten, die aktuell in ihrer Höhe noch nicht benannt werden können, werden von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock getragen.

Die Zuständigkeit einzelner Organisationseinheiten sowie oder Trägern öffentlicher Belange zur Herstellung, Herrichtung, Unterhaltung der Flächen kann erst im Zuge der Grundstücksbildung geklärt bzw. festgelegt werden.

8 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Für das Bebauungsplangebiet sind Belastungen durch **umweltgefährdende Stoffe** nicht bekannt. Jedoch können bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen werden. Dann ist der Abfallbesitzer bzw. der Abfallerzeuger zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 10 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163), verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 41 KrW-/AbfG.

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.

Es gilt gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten, dass Abfälle, die durch den Abriss der vorhandenen baulichen Anlagen anfallen, separat zu erfassen und für eine ordnungsgemäße Entsorgung (Verwertung bzw. Beseitigung) möglichst sortenrein bereitzustellen sind.

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

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

Sollten bei Tiefbauarbeiten jedoch unvermutet kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

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

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

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

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

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

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

GefStoffV § 8 Abs. 8 i.V.m. Anh. I Nr. 2.4.2. und TRGS 519 Nr. 3.2 Abs. 1

Bei Bauarbeiten aufgefundene Drainagen und Entwässerungsleitungen sind funktionsfähig zu erhalten. Dies gilt auch, wenn sie derzeit trockengefallen sind.

Im Falle des Auffindens solcher Anlagen ist der Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow-Küste" zu benachrichtigen. Beschädigte Rohrleitungen sind fachmännisch zu reparieren.

Gemäß Eisenbahnneuordnungsgesetz –ENeuOG vom 27.12.1993 (BGGL. I S 2378) Artikel 1 §2– ist die Deutsche Bahn AG über die Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn verfügbungsberechtigt. Es ist davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstücksteile, über die die Deutsche Bahn AG gemäß Artikel 1 § 22 ENeuOG verfügbungsberechtigt ist, im allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck dienen und die entsprechenden baulichen Anlagen gemäß Artikel 5 § 18 ENeuOG als planfestgestellte Bahnanlage zu verstehen sind. Die Abstandsflächen sind gemäß § 6 der LBauO M-V einzuhalten. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschließen.

Der planerischen Darstellung des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes ist zu entnehmen, dass es innerhalb des Plangebietes keine Hinweise auf eine Inanspruchnahme von bahneigenen Grundstücken gibt.

Gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) werden durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen. Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche.

Die Bahnstrecke: (6925) Bentwisch – Rostock Seehafen verläuft in Nachbarschaft des Verfahrensgebiets. Daraus resultierende Schäden oder Belästigungen (Risse, Erschütterungen, Lärm etc....) können der Deutschen Bahn AG nicht zu Lasten gelegt werden. Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, zu verzichten.

Eine bestehende Bahnanlage bzw. Eisenbahnstrecke genießt einen sogenannten „Bestandsschutz“ im Hinblick auf jegliche nachträglich entlang der Anlage errichtete Bebauung.

Jegliche Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Bahngelände ist auszuschließen. Dies gilt u.a. auch für die Lagerung von Baumaterialien, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten oder Betreiben von baulichen Anlagen. Die Grundstücksgrenze und das Gelände der DB AG müssen freigehalten werden. Das Gelände sowie die Betriebsanlagen der DB AG dürfen nicht betreten, beplant, betroffen und der planfestgestellte Zustand der, dem öffentlichen Eisenbahnverkehr gewidmeten Betriebsanlagen (Fachplanungsvorbehalt) - unabhängig vom Grundstückseigentum -, nicht geändert werden.

Die Zuwegung bzw. Zugänglichkeit zu Anlagen der DB AG sind für Instandhaltungsmaßnahmen oder im Störfall zu gewährleisten. Das Grundstück ist im Bereich der Flurstücksgrenze zur Deutschen Bahn AG so abzusichern, dass ein Betreten und Befahren der Bahnanlagen nicht möglich ist.

Auf Grund des Bebauungsplans Nr. 13.GB.198 "Feuer- und Rettungswache 3, Dierkower Allee" der Hanse- und Universitätsstadt Rostock darf **kein zusätzliches Oberflächenwasser** in die Bahnanlagen gelangen. Die Ableitung von Abwässern jeglicher Art auf DB-Gelände oder in die Entwässerungsanlagen der DB AG ist nicht zugelassen. Vorhandene Bahnentwässerungssysteme der DB AG sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. müssen bei Beschädigung gemäß Ril 836 „Erdbauwerke und sonstige geotechnische Bauwerke planen, bauen und instand halten“ wieder erneuert werden.

Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich wurde seitens der DB Netz AG nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig – ca. 6 Wochen vor Baubeginn – eine entsprechende Anfrage an die DB Netz AG zu richten. Ggf. sind im Baubereich, vor Baubeginn, entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen. Eventuell vorgefundene Kabel und Leitungen dürfen nicht überbaut werden und sind zu verlegen. Werden unvermutete Kabel und Leitungen aufgefunden, ist umgehend eine Information an die Mailadresse: netzadministration-no@deutschebahn.com zu senden.

Bauvorhaben, die die Standsicherheit von Bahnanlagen bzw. die Betriebssicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden können, benötigen vor Baubeginn die eisenbahntechnische Stellungnahme/Genehmigung des Eisenbahn Bundesamt (EBA) Bonn, Außenstelle Berlin.

Eine konkrete Zustimmung der Deutschen Bahn AG zu Bauvorhaben im Näherungsbereich der Bahnstrecke: (6925) Bentwisch – Rostock Seehafen liegt noch nicht vor.

An Baugenehmigungsverfahren im Näherungsbereich der Bahnstrecke ist die Deutsche Bahn AG zu beteiligen.

Eine Zustimmung für Bau-, Kreuzungs- oder Näherungsmaßnahmen Dritter auf DB AG-Gelände liegt bisher nicht vor. Für Kreuzungen und Näherungen von Versorgungs-, Informations- und Verkehrsanlagen mit Bahnanlagen oder sonstigen Eisenbahngrundstücken sowie sonstige Baumaßnahmen im unmittelbaren Näherungsbereich der Bahnanlage, die im Zuge der Realisierung von Bauleitplanungen erforderlich sind, müssen besondere Anträge mit bahntypischen Lageplänen im Maßstab 1:1000 und entsprechende Erläuterungsberichten an die: DB AG, DB Immobilien, Region Ost, Liegenschaftsmanagement, Caroline Michaelis – Straße 5 – 11 in 10115 Berlin in mind. 5-facher Ausfertigung gestellt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13.GB.198 sind die:

- *Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger),*
- *Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht im Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock Nr. 23 vom 15. November 2017*

zu berücksichtigen.

• • •

HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

Bebauungsplan Nr. 13.GB.198 „Feuer- und Rettungswache 3, Dierkower Allee“

ANLAGE 4 zum Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Prüfung der Stellungnahmen zum Vorentwurf

INHALT

I.	Aufstellungsverfahren, Stand 13.08.2018	2
II.	Behörden und Träger öffentlicher Belange	3
1.	Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (4*)	3
2.	Amt für Raumordnung und Landesplanung, Region Rostock (6*)	3
3.	Bergamt Stralsund (14*)	4
4.	Bundespolizei Bad Bramstedt (17*)	4
5.	Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht, Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern (18*)	5
6.	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (19*)	5
7.	Deutsche Telekom Technik GmbH (20*)	7
8.	EURAWASSER Nord GmbH (23*)	8
9.	Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern (26*)	9
10.	Hauptzollamt Stralsund (27*)	9
11.	Industrie- und Handelskammer (28*)	9
12.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (31*)	10
13.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (32*)	10
14.	Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Billenhagen (33*)	11
15.	Regionalbus Rostock GmbH (37*)	13
16.	Rostocker Straßenbahn AG (38*)	13
17.	Stadtforstamt Rostock (42*)	13
18.	Stadtwerke Rostock (43*)	13
19.	Straßenbauamt Stralsund (44*)	15
20.	Vodafone Deutschland GmbH (45*)	16
21.	Warnow-Wasser- und Abwasserverband (46*)	16
22.	Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow – Küste“ (47*)	18
III.	Nachbargemeinden	18
1.	Gemeinde Bentwisch, Amt Rostocker Heide (3*)	18

IV.	Öffentlichkeit	18
V.	Ämter	18
1.	Amt für Stadtgrün, Naturschutz, und Landschaftspflege, OE 67 (7*)	19
2.	Amt für Umweltschutz, OE 73 (8*)	21
3.	Amt für Verkehrsanlagen, OE 66 (9-11*)	25
4.	Bauamt, Abteilung Bauordnung, OE 60.1 (12*)	26
5.	Bauamt, Abteilung Bauverwaltung und Wohnungswesen, OE 60.2 (13*)	26
6.	Brandschutz- und Rettungsamt, OE 37 (15*)	27
7.	KOE – Eigenbetrieb Kommunale Objektentwicklung, OE 88 (22*)	29
8.	Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt, OE 62 (29*)	30

I. Aufstellungsverfahren, Stand 13.08.2018

[alle angegebenen §§ sind die des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748)]

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB) – pendent –
- Bekanntmachung (§ 2 Abs.1 BauGB)

-
- frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)
 - Bekanntmachung 06.06.2018
 - Bürgerversammlung im Rahmen der Sitzung des Ortsbeirates „Dierkow-Neu“ 12.06.2018
 - frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs.1 BauGB)
 - Anschreiben vom 04.05.2018
 - Frist bis zum 08.06.2018

-
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss – pendent –
 - Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs.1 & § 4 Abs.2 BauGB) – pendent –
 - Bekanntmachung
 - öffentliche Auslegung vom
 - bis zum
 - Anschreiben an Behörden vom
 - Frist bis zum

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (*) gaben

- 1 & 1 versatel Deutschland GmbH (1*)
- 50Hertz Transmission GmbH (2*)
- BUND Rostock (16*)
- e.dis AG Regionalbereich Nord-Mecklenburg (21*)
- Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V (30*)
- Naturschutzbund Deutschland e. V. (34*)
- Polizeiinspektion Rostock (36*)
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (39*)
- Stadtentsorgung Rostock GmbH (41*)

keine Stellungnahmen zum Vorentwurf ab. Bei denen wird davon ausgegangen, dass die von dort zu vertretenden Belange durch den Bebauungsplan Nr. 13.GB.198 nicht berührt werden.

Es wurde zum Vorentwurf versäumt, das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Mittleres Mecklenburg zu beteiligen. Dies ist zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB nachzuholen.

Alle Hinweise der Stellungnahmen sind an die zuständigen Stellen weitergeleitet worden.

II. Behörden und Träger öffentlicher Belange

1. Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (4*)

A) Stellungnahme vom 14.05.18 zum Vorentwurf

„...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).

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 schätzen...“

B) Kenntnisnahme

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze im Plangebiet befinden. Die zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde der Hanse- und Universitätsstadt wurde im Verfahren beteiligt. Hinweise zu Aufnahmepunkten wurden nicht geäußert.

2. Amt für Raumordnung und Landesplanung, Region Rostock (6*)

A) Stellungnahme vom 31.05.18 zum Vorentwurf

„...2. Beurteilungsgrundlagen

Die Vorentwürfe der 15. Änderung des FNP und des B-Plans Nr. 13.GB.198 „Feuer- und Rettungswache 3, Dierkower Allee“ der Hanse- und Universitätsstadt Rostock werden raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms M-V (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.

3. Ergebnis der Prüfung

Die Vorentwürfe der 15. Änderung des FNP und des B-Plans Nr. 13.GB.198 „Feuer- und Rettungswache 3, Dierkower Allee“ der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sind mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Entsprechend LEP-Programmsatz Z 3.1 (2), gesellschaftliche Teilhabe und Daseinsvorsorge, „ist eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge

zu gewährleisten ...". Feuerwehren und Rettungsdienste erfüllen als essentielle kommunale Daseinsvorsorgeeinrichtungen eine wichtige Pflichtaufgabe.

Die bauleitplanerische Vorbereitung des Neubaus einer Feuer- und Rettungswache am Standort Dierkower Allee wird deshalb als Beitrag zur Sicherstellung der Daseinsvorsorge im Rostocker Nordosten aus landes- und regionalplanerischer Sicht ausdrücklich befürwortet.

Gemäß Programmsatz G 6.4 (8) des RREP, Straßenbahn/Stadtbahn, sollen potenzielle Übergangsstellen zwischen dem Rostocker Straßenbahnnetz und der Eisenbahn (hier: Straßenbahnwendeschleife Lorenzstraße/ nördlich liegende Bahnanlagen) zur Sicherung der Entwicklungsoption eines systemübergreifenden Stadtbahnnetzes von entgegenstehenden Nutzungen freigehalten werden. Dem wird mit der geplanten Abgrenzung des B-Plangebietes entsprochen.

4. Sonstige Hinweise

Ich weise darauf hin, dass das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern mit Rechtsverordnung vom 27. Mai 2016 (LEP-LVO M-V) verbindlich geworden ist und somit das LEP 2005 ersetzt. Die Unterlage ist daher darauf und nicht - wie den Begründungsteilen zur FNP-Änderung bzw. zum Bebauungsplan irrtümlich geschehen - auf das alte LEP abzustellen.

Zum Umweltbericht des B-Planvorentwurfs werden raumordnerisch keine Hinweise gegeben.

Die Planungen sind im Amt unter der ROK-Nr. 2_037/02 (FNP) bzw. 2_015/18 (B- Plan Nr. 13.GB.198) erfasst...

B) Kenntnisnahme/ Berücksichtigung

Zu 3.) Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Vorentwurf des Bebauungsplans mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Zu 4.) Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Angaben zum Landesraumentwicklungsprogramm M-V werden in der Begründung korrigiert.

3. Bergamt Stralsund (14*)

A) Stellungnahme vom 28.05.18 zum Vorentwurf

„...die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme Bebauungsplan Nr. 13.GB.198 "Feuer- und Rettungswache 3, Dierkower Allee" der Hanse- und Universitätsstadt Rostock berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG).

Für den Bereich der ö. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht ...“

B) Kenntnisnahme

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die Planung z.Z. keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz oder nach Energiewirtschaftsgesetz berührt werden, dass keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vorliegen.

4. Bundespolizei Bad Bramstedt (17*)

A) Stellungnahme vom 29.05.18 zum Vorentwurf

bringt keine Anregungen oder Bedenken vor.

5. Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht, Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern (18*)

A) Stellungnahme vom 22.05.18 zum Vorentwurf

„...das im Vorentwurf des Bebauungsplanes eingezeichnete Eisenbahngleis (außer Betrieb) hat Anschluss an das Straßennetz der Rostocker Straßenbahn AG (RSAG). Es handelt sich nicht um eine Eisenbahnbetriebsanlage Nichtbundeseigener Eisenbahnen. Mir ist nicht bekannt, dass das im Vorentwurf eingezeichnete Bahngleis (außer Betrieb) zukünftig genutzt werden soll. Planungen Nichtbundeseigener Eisenbahnen und der RSAG für die gekennzeichnete Fläche sind mir nicht bekannt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es somit keine Eisenbahnbetriebsanlagen Nichtbundeseigener Eisenbahnen. Nichtbundeseigene Eisenbahnen sind durch die Planung daher nicht betroffen.

Zum vorgelegten Bebauungsplan Nr. 13.GB.198 „Feuer- und Rettungswache 3, Dierkower Allee“ und zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Rostock habe ich keine Einwände...“

B) Kenntnisnahme

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine Eisenbahnbetriebsanlagen Nichtbundeseigener Eisenbahnen befinden und Nichtbundeseigene Eisenbahnen durch die Planung nicht betroffen sind.

6. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (19*)

A) Stellungnahme vom 04.06.18 zum Vorentwurf

„...Die DB Immobilien fungiert als Dienstleister innerhalb des DB Konzerns für immobilienrelevante Aufgaben.

Die DB Netz AG stellt die Infrastruktur für den Bahnbetrieb zur Verfügung. Sie übernimmt damit diejenigen Aufgaben, die als Ausfluss der grundsätzlichen Bestimmungen Gemeinwohlcharakter haben. Dementsprechend ist die Deutsche Bahn AG, DB Netz AG, entsprechend den Beschlüssen zur Neuordnung im Bahnbereich und ihre Auswirkungen auf das Bauplanrecht, Träger öffentlicher Belange.

Grundsätzlich richtet sich das Interesse darauf, dass alle von der Deutschen Bahn AG im Einzugsbereich der Planverfahren wahrzunehmenden Belange prinzipiell Berücksichtigung finden.

Zum Bebauungsplan Nr. 13.GB.198 "Feuer- und Rettungswache 3, Dierkower Allee" der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gibt es aus Sicht der Deutschen Bahn AG grundsätzlich keine Einwände, sofern die nachfolgenden Hinweise und Forderungen der Verfahrensbeteiligten der DB AG berücksichtigt werden

Infrastrukturelle Belange

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 13.GB.198 "Feuer- und Rettungswache 3, Dierkower Allee" der Hanse- und Universitätsstadt Rostock stellen wir aus Sicht der DB AG fest, dass sich gemäß der planerischen Darstellung der Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplans südwestlich der Bahnstrecke: (6925) Bentwisch - Rostock Seehafen in Höhe km: 3,82 - 4,12 bahnrechts befindet.

Gemäß Eisenbahnneuordnungsgesetz (ENeuOG) vom 27.12.1993 (BGGL. I S 2378) Artikel 1 §2 ist die Deutsche Bahn AG über die Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn Verfügungsberechtigt. Es ist davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstücksteile, über die die Deutsche Bahn AG gemäß Artikel 1 § 22 ENeuOG Verfügungsberechtigt ist, im allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck dienen und die entsprechenden baulichen Anlagen gemäß Artikel 5 § 18 ENeuOG als planfestgestellte Bahnanlage zu verstehen sind.

Die Abstandsflächen sind gemäß § 6 der LBauO M-V einzuhalten. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschließen.

Der planerischen Darstellung des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes ist zu entnehmen, dass es innerhalb des Plangebietes keine Hinweise auf eine Inanspruchnahme von bahneigenen Grundstücken gibt.

Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen.

Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche.

Die Bahnstrecke: (6925) Bentwisch - Rostock Seehafen verläuft in Nachbarschaft des Verfahrensgebiets. Daraus resultierende Schäden oder Belästigungen (Risse, Erschütterungen, Lärm etc....) können der Deutschen Bahn AG nicht zu Lasten gelegt werden.

Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, zu verzichten.

Eine bestehende Bahnanlage bzw. Eisenbahnstrecke genießt einen sogenannten "Bestandsschutz" im Hinblick auf jegliche nachträglich entlang der Anlage errichtete Bebauung. Jegliche Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Bahngelände ist auszuschließen. Dies gilt u.a. auch für die Lagerung von Baumaterialien, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten oder Betreiben von baulichen Anlagen.

Die Grundstücksgrenze und das Gelände der DB AG müssen freigehalten werden. Das Gelände sowie die Betriebsanlagen der DB AG dürfen nicht betreten, beplant, betroffen und der planfestgestellte Zustand der, dem öffentlichen Eisenbahnverkehr gewidmeten Betriebsanlagen (Fachplanungsvorbehalt) - unabhängig vom Grundstückseigentum -, nicht geändert werden.

Die Zuwegung bzw. Zugänglichkeit zu Anlagen der DB AG sind für Instandhaltungsmaßnahmen oder im Störfall zu gewährleisten.

Das Grundstück ist im Bereich der Flurstücksgrenze zur Deutschen Bahn AG so abzusichern, dass ein Betreten und Befahren der Bahnanlagen nicht möglich ist.

Auf Grund des Bebauungsplans Nr. 13.GB.198 "Feuer- und Rettungswache 3, Dierkower Allee" der Hanse- und Universitätsstadt Rostock darf kein zusätzliches Oberflächenwasser in die Bahnanlagen gelangen. Die Ableitung von Abwässern jeglicher Art auf DB-Gelände oder in die Entwässerungsanlagen der DB AG ist nicht zugelassen.

Vorhandene Bahnentwässerungssysteme der DB AG sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. müssen bei Beschädigung gemäß Ril 836 „Erdbauwerke und sonstige geotechnische Bauwerke planen, bauen und instand halten" wieder erneuert werden.

Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden.

Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich wurde seitens der DB Netz AG nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig - ca. 6 Wochen vor Baubeginn - eine entsprechende Anfrage an die DB Netz AG zu richten. Ggf. sind im Baubereich, vor Baubeginn, entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen. Eventuell vorgefundene Kabel und Leitungen dürfen nicht überbaut werden und sind zu verlegen.

Werden unvermutete Kabel und Leitungen aufgefunden, ist umgehend eine Information an die Mailadresse: [REDACTED] zu senden.

Wir bitten, um Kenntnisnahme und Beachtung.

Hinweisen möchten wir darauf, dass Bauvorhaben, die die Standsicherheit von Bahnanlagen bzw. die Betriebssicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden können, vor Baubeginn die eisenbahntechnische Stellungnahme/Genehmigung des Eisenbahn Bundesamt (EBA) Bonn, Außenstelle Berlin benötigen.

Mit diesem Schreiben ergeht keine konkrete Zustimmung der Deutschen Bahn AG zu Bauvorhaben im Näherungsbereich der Bahnstrecke: (6925) Bentwisch - Rostock Seehafen.

Wir bitten daher, uns ggf. an Baugenehmigungsverfahren im Näherungsbereich der Bahnstrecke zu beteiligen.

Abschließend möchten wir darauf hinweisen dass, diese Stellungnahme nicht als Zustimmung für Bau-, Kreuzungs- oder Näherungsmaßnahmen Dritter auf DB AG-Gelände gilt und nicht die Belange von Bundesbehörden wie dem Eisenbahnbundesamt und dem Bundeseisenbahnvermögen berücksichtigt.

Für Kreuzungen und Näherungen von Versorgungs-, Informations- und Verkehrsanlagen mit Bahnanlagen oder sonstigen Eisenbahngrundstücken sowie sonstige Baumaßnahmen im unmittelbaren Näherungsbereich der Bahnanlage, die im Zuge der Realisierung von Bauleitplanungen erforderlich sind, müssen besondere Anträge mit bahntypischen Lageplänen im Maßstab 1:1000 und entsprechende Erläuterungsberichten an die:

DB AG, DB Immobilien Region Ost Liegenschaftsmanagement
Caroline - Michaelis - Straße 5 - 11
10115 Berlin
(in mind. 5-facher Ausfertigung) gestellt werden.

Sollten Ihrerseits weitere Rückfragen bestehen, stehen wir Ihnen unter o.g. Rufnummer zur Verfügung. Bitte verwenden sie dazu unser Aktenzeichen (CS.R-0-L(A) Ma TÖB-BLN-18-29787)...

B) Kenntnisnahme/ Berücksichtigung

Es ist zutreffend, dass mit dem Bebauungsplan keine Inanspruchnahme von bahneigenen Grundstücken beabsichtigt ist. Die Abstandsflächen gemäß § 6 der Landesbauordnung M-V werden eingehalten.

Die Hinweise werden bei der weiteren Planung und Realisierung des Vorhabens berücksichtigt. Sie werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

7. Deutsche Telekom Technik GmbH (20*)

A) Stellungnahme vom 14.05.18 zum Vorentwurf

„... 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 / Änderung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen den o. g. Bebauungsplan und die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Rostock haben wir keine grundsätzlichen Einwände, bitten jedoch zu beachten, dass sich im von Ihnen angezeigten Planungs- und Änderungsbereich bereits hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom befinden (siehe Lageplan).

Dabei handelt es sich um eine Kabelkanalanlage (dinglich gesichert) mit 12 Kabelkanalrohren. Diese Kabelkanalrohre sind überwiegend mit Kabeln bezogen.

Eine Umverlegung dieser Telekommunikationslinie kann nur unter dem Vorbehalt der technischen Realisierbarkeit und unter Kostentragung des Auftraggebers erfolgen. Die Erstattung der der Telekom entstehenden Kosten auf Grund eventuell erforderlich werdender Umverlegungen der vorhandenen Telekommunikationslinie ist sicherzustellen. Ein Überbauen dieser Kabelkanalanlage wird abgelehnt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit eventuellem Straßen- oder Wegebau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen für die Feuer- und Rettungswache 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 zu Koordinierungen ist der Fachreferent [REDACTED]

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

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

Wir bitten Sie, die Planunterlagen nur für interne Zwecke zu nutzen und nicht an Dritte weiterzugeben...

B) Kenntnisnahme/ Berücksichtigung

Die vorhandene hochwertige Telekommunikationslinie wird bei der Planung berücksichtigt. Die Hinweise werden bei der Realisierung der Planung berücksichtigt und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

8. EURAWASSER Nord GmbH (23*)

A) Stellungnahme vom 12.06.09 zum Vorentwurf

„...im Rahmen der Beteiligung öffentlicher Träger möchten wir zu den o.g. Vorentwürfen die nachstehend näher beschriebenen Anregungen bzw. Bedenken vorbringen:

Grünordnung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen sind laut Planunterlagen als naturnahe Grünflächen und als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Teile des Plangebietes stellen sich als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V dar. In diesem Bereich liegen sehr sensible öffentliche Hauptleitungen, die einen entscheidenden Einfluss auf der Ver- und Entsorgung von Rostock haben. Wir machen darauf aufmerksam, dass es im Falle einer Havarie zu erheblichen Störungen in der naturnahen Grünfläche kommen wird.

Die Hauptwasserleitung DN 1000 St und der Schmutzwassersammler DN 600 GFK sind nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gesichert. Eine Schutzstreifenbreite von 8-12 m ist festgesetzt. Zu Gunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes ist im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen. Dem Versorgungsträger ist hiermit das Recht eingeräumt, auf der Fläche des Schutzstreifens die Leitung/ Zubehör zu betreiben, zu unterhalten, instand zu setzen und zu erneuern und das Grundstück zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Anlagen auf eigene Gefahr jederzeit im erforderlichen Umfang zu betreten und bei Notwendigkeit zu befahren. Während des Bestehens der Leitung dürfen weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden, vorgenommen werden. Baumpflanzungen sowie Anpflanzung von Gehölzen stimmen wir innerhalb des Schutzstreifens nicht zu.

In der Begründung zum Bebauungsplan wurde dargelegt, dass ein Grünordnungsplan erarbeitet wird. Wir bitten Sie, uns in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser kann über die auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhandene Trinkwasserleitung ON 200 abgesichert werden. Bei der Gebäudeausrüstung für die feuerwehrtechnischen Einrichtungen (Schlauchwäsche, Pumpenprüfstand, Löschfahrzeugbefüllung) ist das DVGW-Regelwerk einzuhalten. In jeden Fall ist bei potentielltem Kontakt mit Wässern der Kategorie 5 ein freier Auslauf vorzusehen. Im weiteren Planungsverlauf ist der zukünftigen Betreiber der öffentlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen einzubeziehen.

Löschwasser

Mit der Hansestadt/ Gemeinde ist die notwendige Löschwassermenge abzustimmen. Um über das vorhandene Trinkwassernetz eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zu beziehen, ist

1. eine Verbindung zwischen der HTL ON 900 St und der Versorgungsleitung DN 200 in Höhe Toitenwinkler Allee/ Hinrichsdorfer Straße herzustellen und
2. ein weiterer Löschwasserhydrant auf der Trinkwasserleitung ON 200 anzuordnen.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist dem Schmutzwassersammler DN 600 GFK zuzuleiten.

Niederschlagswasser

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

Alternativ ist ein Anschluss an das öffentliche Netz möglich. Eine Einleitmenge wird durch den Betreiber der Anlagen vorgegeben. Als Übergabepunkt in das öffentliche Netz wird der Schacht R11980140 empfohlen. Dieser befindet sich südlich des Geltungsbereiches des 8-Plans auf der südlichen Seite der Dierkower Allee. Alternativ ist ein Anschluss an den Schacht R11980134 möglich. Der Schacht R11980134 und die zugehörige Haltung (DN 400) befinden sich derzeit noch im Besitz eines anderen Rechtsträgers, gehen aber anschließend direkt in das öffentliche Netz über. Vor dem Anschluss der Feuer- und Rettungswache wäre daher eine Übernahme der beiden Bauwerke durch den Betreiber des öffentlichen Netzes zu prüfen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung...

B) Kenntnisnahme/ Berücksichtigung

Die Hinweise zur Grünordnung, zum vorhandenen Leitungsbestand, zur Trinkwasser- und Löschwasserversorgung und zur Ableitung des Schmutzwassers werden bei der weiteren Planung berücksichtigt und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die EURAWASSER Nord GmbH wird in die weiteren Planungen mit einbezogen.

9. Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern (26*)A) Stellungnahme vom 04.06.18 zum Vorentwurf

bringt keine Anregungen oder Bedenken vor.

10. Hauptzollamt Stralsund (27*)A) Stellungnahme vom 04.06.18 zum Vorentwurf

„1. Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen den Entwurf.

2. Darüber hinaus gebe ich folgende Hinweise:

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV –). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14. Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.

Für Rückfragen steht der Unterzeichner gern zur Verfügung...

B) Berücksichtigung

Die Hinweise werden berücksichtigt und in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

11. Industrie- und Handelskammer (28*)A) Stellungnahme vom 18.05.18 zum Vorentwurf

bringt keine Anregungen oder Bedenken vor.

12. Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (31*)

A) Stellungnahme vom 01./19.06.18 zum Vorentwurf

„...Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

Aus Sicht des Lärmschutzes wird nachfolgend Stellung genommen. Grundlage der Prüfung bilden folgende Unterlagen:

- [1] Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13.GB.198 „Feuer- und Rettungswache“ der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Vorentwurf vom April 2018
- [2] Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13.GB.198 „Feuer- und Rettungswache“ der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Vorentwurf vom 08.05.2018
- [3] Schalltechnische Untersuchung B-Plan 13.GB .198 Dierkower Allee/ Feuerwache Ost“, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, [REDACTED] vom 26.04.2018

Die akustische Plausibilität von [3] kann seitens des LUNG bestätigt werden. Die Resultierende Schalldämmung der Außenbauteilenach DIN 4109 aus [3], Abs. 5 - Zusammenfassung -, ist in die Festsetzungen von [1] zu übernehmen...”

B) Kenntnisnahme

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die akustische Plausibilität der Schalltechnischen Untersuchung seitens des LUNG bestätigt wird. Die Festsetzungen zum Bebauungsplan werden entsprechend der [Stellungnahme A6 vom 30.07.18, Immissionsschutz](#) ergänzt,

13. Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (32*)

A) Stellungnahme vom 15.06.18 zum Vorentwurf

„...zu dem im Bezug stehenden Vorhaben bitten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.

Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.

Bitte wenden Sie sich entsprechend der „Hinweise zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen nach §§ 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 sowie 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)“ bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. die zuständige kreisfreie Stadt.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.

Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten...”

B) Kenntnisnahme/ Berücksichtigung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan übernommen. Die untere Verwaltungsstufe in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurde an der Planung beteiligt.

14. Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Billenhagen (33*)

A) Stellungnahme vom 24.05.18 zum Vorentwurf

„...Die vorgelegten Antragsunterlagen wurden hinsichtlich Waldbetroffenheit zum LWaldG M-V geprüft. Durch das Vorhaben kommt es zu bau- und anlagenbedingten Verlusten von Wald- und Waldrandstrukturen.

Vorhabenbeschreibung

Die Hansestadt Rostock führt derzeit ein B-Planaufstellungsverfahren „Feuer- und Rettungswache 3“ durch. Ziel der Planungen soll sein, den vorgeschlagenen Geltungsbereich verbindlich zu sichern und die erforderliche Planungssicherheit zu schaffen.

Waldbetroffenheit (s. Anlage)

Im Geltungsbereich ist Waldfläche von 4.099 m² betroffen. Es handelt sich vorwiegend um Wald aus verschiedenen Laubbaumarten, vorwiegend Grauweide, Birke im Vorwaldstadium.

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

Ein entsprechender Antrag auf Waldumwandlung an das für Sie zuständige Forstamt Billenhagen ist entsprechend zu stellen. Ihr Antrag soll sowohl die Waldbilanz mit Kartendarstellung der betroffenen Fläche, d. h. Erfassung, Bilanzierung, Begründung des öffentlichen Interesses mit Alternativprüfung und Beschreibung der umzuwandelnden Waldfläche als auch die dafür vorgesehene Kompensationsmaßnahme enthalten.

Waldbilanz

Gemarkung Flurbezirk VI, Flur 1, Flurstücke 55/76, 55/73, 55/70 und 55/74 (anteilig) mit einer Flächengröße von 4.099 m².

Kompensation

Gemäß § 15 Absatz 5 Satz 1 LWaldG ist der Antragsteller verpflichtet, die nachteiligen Folgen der Umwandlung auszugleichen. Regelmäßig erfolgt dieser Ausgleich durch die Durchführung einer Ersatzaufforstung, die der Antragsteller auf seine Kosten zu veranlassen hat. Die Ermittlung des forstrechtlichen Ausgleichs erfolgt gemäß „Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlung und Kompensation in M-V1 auf der Grundlage des § 15 LWaldG M-V. Dabei werden die Waldfunktionen (Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion) in jeweils 5 Kategorien bewertet. Die Bewertung ergab letztendlich ein Ersatzaufforstungsverhältnis von 1:1 und entspricht einer Kompensationsfläche von 0,41 ha oder 10.557 Waldpunkte (siehe Anlage).

In erster Linie wird der Vorhabensträger zur Aufforstung und Pflege einer Fläche, die nicht Wald ist und die der umgewandelten Fläche nach Größe, Lage, Beschaffenheit und künftiger Funktion gleichwertig werden kann, verpflichtet. Anstelle einer Ersatzaufforstung kann auch die notwendige Kompensation über Ablösung mit Waldpunkten aus dem Kompensationsflächenpool der Landesforst M-V erfolgen. Nähere Informationen erhalten Sie vom Fachgebiet 20 [REDACTED]

Ein geeigneter Nachweis ist dem Forstamt Billenhagen unverzüglich zu übergeben. Im weiteren Verfahrensverlauf kann vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde eine Waldumwandlungserklärung (§ 15a LWaldG M-V) in Aussicht gestellt werden...”



B) Kenntnisnahme/ Berücksichtigung

Bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans ist berücksichtigt worden, dass es durch das Vorhaben zu bau- und anlagenbedingten Verlusten von Wald- und Waldrandstrukturen kommen wird.

Die Hinweise werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock stellt einen Antrag auf Waldumwandlung an das Forstamt Billenhagen. Die Ablösung des Ausgleichsbedarf (10.557 Waldpunkte a 2,40 € Netto) soll über den Kompensationsflächenpool der Landesforst erfolgen.

15. Regionalbus Rostock GmbH (37*)

A) Stellungnahme vom 15.05.18 zum Vorentwurf

bringt keine Anregungen oder Bedenken vor.

16. Rostocker Straßenbahn AG (38*)

A) Stellungnahme vom 09.06.18 zum Vorentwurf

„...Das Bahngleis am östlichen Rand des B-Plangebietes ist für eine evtl. spätere Nutzung durch Straßenbahnen oder Stadtbahnen zu erhalten.

Für die notwendigen technischen Anlagen zur Betreibung der Trasse ist ein ausreichender Seitenraum freizuhalten (beidseitig der Gleisachse jeweils ca. 5 m)...“

B) Berücksichtigung

Der Hinweis wird bei der Planung berücksichtigt. Das Bahngleis liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Eine Inanspruchnahme durch das Vorhaben ist nicht beabsichtigt.

Der geforderte Seitenraum von beidseits 5 m der Gleisachse zur Betreibung der Trasse wird gewährleistet.

17. Stadtförstamt Rostock (42*)

A) Stellungnahme vom 17.05.18 zum Vorentwurf

bringt keine Anregungen oder Bedenken vor.

18. Stadtwerke Rostock (43*)

A1) Leitungsauskunft vom 14.06.18

„...Sie erhalten Auskunft über folgende Leitungsbestände:

- *Stromnetz der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH*
- *Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG*
- *Informationskabelnetz der Stadtwerke Rostock AG*
- *Straßenbeleuchtung des Amtes für Verkehrsanlagen Rostock*

Die beigegeführten Pläne/Kopien sind Eigentum der Stadtwerke Rostock AG bzw. der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH. Diese sind ohne vorherige schriftliche Einwilligung keinem Dritten zu überreichen oder zugänglich zu machen, ausgenommen zur dienstlichen Verwendung, soweit es die genannte Anfrage betrifft.

In dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Leitungsbestände:

- *Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG*
- *Lichtsignalanlagen des Amtes für Verkehrsanlagen Rostock*
- *Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hansestadt Rostock*

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

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

Tipp: Ab sofort können Sie auch unser Online-Planauskunftsportal für Ihre Anfragen zur Netzauskunft unter <https://netzauskunft.swrag.de> nutzen...

B1) Berücksichtigung

Die Leitungsauskunft wird bei der Planung berücksichtigt.

A2) Stellungnahme vom 15.05.18, informationstechnische Anlagen

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

- *Kabelschutzrohr leer*

Bitte beachten Sie:

- *Die Lagepläne beschreiben nur den Trassenverlauf und nicht die Tiefenangaben.*
- *Anlagen sind vereinzelt nicht durch Kabelwarnband markiert.*
- *Bitte setzen Sie Baumaschinen in Leitungsnähe (> 1,0 m) erst ein, wenn Sie die eindeutige*
- *Lage der Leitung festgestellt und eine Gefährdung ausgeschlossen haben.*
- *Arbeiten Sie in unmittelbarer Nähe der Leitung (< 0,5 m), ist Handsehachtung erforderlich.*
- *Maßnahmen zur Baufreimachung gehen bei Erfordernis zu Lasten des Verursachers.*
- *Bei Änderung der geplanten Bauausführung holen Sie bitte eine neue Stellungnahme ein.*
- *Gesetzliche Vorschriften (z.B. Landesbauordnung, Baugesetzbuch) und das geltende technische Regelwerk sind einzuhalten.*

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

Bei Fragen wenden Sie sich an die Auskunft [REDACTED] ...“

B2) Berücksichtigung

Das Vorhandensein eines leeren Kabelschutzrohrs im Plangebiet wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.

A3) Stellungnahme vom 16.05.18, Beleuchtungsanlagen

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

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

- *Um für die Stadt Rostock eine effektive und kostengünstige Beleuchtung zu realisieren, ist die Planung mit der Stadtwerke Rostock AG (SWR AG) - Hauptabteilung Licht - zu koordinieren.*
- *Die Planung der Beleuchtungsanlage muss nach Projektierungsvorschrift, Beleuchtungskatalog und Einmessvorschrift des Amtes für Verkehrsanlagen erfolgen.*
- *Das Aufstellen von Bäumen/ Grünanlagen ist in der Planungsphase rechtzeitig zwischen Grün- und Elektroplaner (speziell Lichtplaner) abzustimmen...*

B3) Berücksichtigung

Die Hinweise werden bei der Erschließungsplanung und der Realisierung des Vorhabens berücksichtigt. Die Planung und Ausführung der Beleuchtungsanlagen erfolgt in Abstimmung dem Amt für Verkehrsanlagen.

A4) Stellungnahme vom 15.05.18, Stromnetz

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

Bitte beachten Sie:

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

Freizeichnungshinweis

Die SWR NG mbH weist ausdrücklich darauf hin, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage- und Verlegetiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden.

Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Versorgungseinrichtungen des Versorgungsunternehmens.

Stillgelegte Versorgungseinrichtungen sind in den Plänen unter Umständen nicht dargestellt, können in der Örtlichkeit jedoch vorhanden sein.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus dem Plan ist nicht zulässig.

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

Im unteren Bereich des Gebietes befinden sich 20kV Kabel, die nicht mehr in Betrieb sind. Diese können bei Bedarf von der SWRNG geschnitten und entsorgt werden.

In der Nordspitze des Gebietes befindet sich ein aktives 20kV Kabel das mittels gesteuerter Durchörterungen verlegt wurde. Über dieses Kabel kann die Stromversorgung für die geplante Feuerwache sichergestellt werden. Es ist eine Trafostation, benötigte Fläche 6x4m, im Baugebiet einzuplanen. Bitte teilen Sie uns mit, wie hoch der Leistungsbedarf ist und die Stromversorgung erfolgen soll.

Haben Sie Fragen? Dann wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter [REDACTED]
[REDACTED] ...“

B4) Berücksichtigung

Die Hinweise auf vorhandene Stromversorgungsanlagen werden bei der weiteren Planung und Realisierung berücksichtigt.

Die Fläche für die benötigte Trafostation wird mit dem Mitarbeiter abgestimmt und im Plangebiet zur Verfügung gestellt.

A5) Stellungnahme vom 24.05.18, Fernwärmenetz

„...Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Im genannten Bereich befinden sich derzeit keine Versorgungsanlagen der Hauptabteilung Wärmenetz.

Die zukünftige Versorgung mit Fernwärme wäre, mit einer Netzerweiterung, möglich.

Haben Sie Fragen? Dann wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter [REDACTED]
[REDACTED] ...“

B5) Kenntnisnahme/ Berücksichtigung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine Versorgungsanlagen der Hauptabteilung Wärmenetz im Plangebiet befinden, eine Versorgung mit Fernwärme aber möglich ist. Der Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.

19. Straßenbauamt Stralsund (44*)

A) Stellungnahme vom 23.05.18 zum Vorentwurf

bringt keine Anregungen oder Bedenken vor, da sich die an das Plangebiet angrenzende Straße - L 22 - in der Baulastträgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock befindet.

20. Vodafone Deutschland GmbH (45*)

A) Stellungnahme vom 08.06.18 zum Vorentwurf

„...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:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- *Kabelschutzanweisung Vodafone*
- *Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland*
- *Zeichenerklärung Vodafone*
- *Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland...*

B) Kenntnisnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

21. Warnow-Wasser- und Abwasserverband (46*)

A) Stellungnahme vom 12.06.18 zum Vorentwurf

„...die vorgelegten Unterlagen zu dem o. g. B-Plan haben wir gemeinsam mit unserer Betreiberfirma, EURAWASSER Nord GmbH, geprüft. Wir haben folgende Hinweise zur Planung.

Über die geplante Fläche verlaufen jeweils eine Trinkwasserhaupttransportleitung (HTL, ON 1000 St, Bj. 1993) sowie ein Schmutzwasserhauptkanal (ON 600 GFK, Bj. 1992), die durch Dienstbarkeiten gesichert sind.

Trinkwasser

Das Grundstück ist bisher nicht an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Der Anschluss ist mit unserer Betreiberfirma, ab 01.07.2018 Nordwasser GmbH, abzustimmen. Eine Anbindung an die HTL ist nicht möglich.

Löschwasser

Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist mit dem WWAV und der Nordwasser GmbH abzustimmen.

Schmutzwasser

Das Grundstück ist bisher nicht an öffentliche Anlagen des WWAV zur zentralen SW- Ableitung angeschlossen. Der Anschluss ist mit unserer Betreiberfirma, ab 01.07.2018 Nordwasser GmbH, abzustimmen.

Niederschlagswasser

Im unmittelbaren Bereich der geplanten Fläche befinden sich keine Anlagen des WWAV zur Ableitung des Niederschlagswassers. Das Niederschlagswasser ist dem Sammler in der Lorenzstraße zuzuführen. Auf dem Grundstück ist eine ausreichende Retention vorzusehen. Die technischen Einzelheiten sind mit dem WWAV und der Nordwasser GmbH abzustimmen.

Grünordnung/ Ausgleichspflanzungen

Die mit Leitungsrecht im Grundbuch gesicherten Trassen der vorhandenen Hauptleitungen (IW, SW) sind von jeglicher Art von Bewuchs freizuhalten. Eine Bepflanzung der Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Die Leitungstrassen sind auch planungsrechtlich freizuhalten. Einer Festlegung im B-Plan als „Fläche für Wald“ können wir nicht zustimmen.

Einsatz erneuerbarer Energien

Der über die Fläche verlaufende Hauptkanal transportiert das Schmutzwasser aus einem großen Einzugsgebiet, zu dem auch der Seehafen Rostock gehört. Durch einen recht hohen Anteil industrieller/ gewerblicher Abwässer ist ein gleichmäßiger Abwasserstrom mit ausreichendem und konstantem thermischen Energiegehalt das ganze Jahr über gegeben, der zur Beheizung der Gebäude an dem Standort genutzt werden kann.

Entsprechende Ideen zur Nutzung würden wir im Rahmen unserer Möglichkeiten unterstützen...“

B) Berücksichtigung/ Kenntnisnahme

Der Leitungsbestand wird bei der Planung berücksichtigt. Die Lage der vorhandenen Leitungen wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Trinkwasser / Löschwasser / Schmutzwasser

Die Hinweise werden bei der weiteren Planung berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen.

Niederschlagswasser

Der Hinweis wird bei der weiteren Planung berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen.

Maßnahmen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser auf dem Grundstück werden im Rahmen der konkreten Objektplanung betrachtet, geprüft und festgelegt. Die Planung erfolgt in Abstimmung mit dem WWAV und der Nordwasser GmbH.

Grünordnung/ Ausgleichspflanzungen

Der Hinweis, dass die Trassen der vorhandenen Hauptleitungen von jeglichem Bewuchs freizuhalten sind, wird zur Kenntnis genommen. Neuanpflanzungen sieht der Bebauungsplan in diesem Bereich nicht vor. Die Pflege der Leitungstrasse obliegt dem Rechtsträger bzw. der Betreiberfirma.

Lage der Bestandsleitungen Schmutzwasser und Trinkwasser widersprechen sich mit der Darstellung als Waldfläche. Die Flächen im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches wurden von der unteren Forstbehörde verbindlich als „Wald“ im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V festgestellt. Die Fläche wird künftig in der Planzeichnung, Textteil A als naturbelassene Grünfläche dargestellt und muss damit einer Waldumwandlung unterzogen werden. In welcher Art die Ablösung erfolgen soll (Ökokonto oder Ersatzaufforstung) muss die Betreiberin der Anlagen in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde, dem Forstamt Billenhagen, vorbereiten und umsetzen.

Eine daraufhin angepasste Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die abgeleiteten Festsetzungen zur Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen) und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) müssen spätestens zum Zeitpunkt der Auslegung bzw. Behörden- und Trägerbeteiligung vorliegen und in der Planzeichnung, Textteil B sowie in der Begründung ergänzt bzw. aktualisiert sein.

Einsatz Erneuerbarer Energien

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung entsprechend ergänzt. Eine Entscheidung über den Einsatz erneuerbarer Energien erfolgt im Rahmen der konkreten Objektplanung. Im Rahmen der Bauleitplanung wird kein verbindlicher Regelungsbedarf gesehen. Darüber hinaus bietet sich der Einsatz von Fernwärme am geplanten Standort an. (Siehe S. 16, [A5 - Stellungnahme vom 24.05.18, Fernwärmenetz!](#))

22. Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow – Küste“ (47*)

A) Stellungnahme vom 05.06.18 zum Vorentwurf

„...im Bereich des o.g. Bauvorhabens befinden sich keine Anlagen des WBV.
Ob bei den stehenden Gewässern Ableitungen vorhanden sind, ist uns nicht bekannt...“

B) Kenntnisnahme

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine Anlagen des Wasser- und Bodenverbandes befinden.

III. Nachbargemeinden

1. Gemeinde Bentwisch, Amt Rostocker Heide (3*)

A) Stellungnahme vom 11.06.18 zum Vorentwurf

bringt keine Anregungen oder Bedenken vor. Planerische Belange der Gemeinde sind durch die Planung nicht berührt.

IV. Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 13.GB.198 „Feuer- und Rettungswache 3, Dierkower Allee“ erfolgte im Rahmen der Sitzung des Ortsbeirates - Dierkow Neu - am Dienstag, den 12. Juni 2018 ab 18:30 Uhr im Stadtteil- und Begegnungszentrum (SBZ) Dierkow, Kurt-Schumacher-Ring 160, 18146 Rostock. In der Sitzung wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Der Öffentlichkeit wurde dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Im Rahmen der Sitzung gab es keine nennenswerten bzw. abwägungsrelevanten Hinweise und Anregungen durch die Öffentlichkeit.

V. Ämter

Von den beteiligten Ämtern (**) gaben

- Gesundheitsamt (24**)
- Hafen- und Seemannsamt (25**)
- Ortsamt Ost (35**)
- Stadtamt (40*)

keine Stellungnahmen zum Vorentwurf ab. Bei denen wird davon ausgegangen, dass die von dort zu vertretenden Belange durch den Bebauungsplan Nr. 13.GB.198 nicht berührt werden.

• • •

Der folgende Teil ist nicht öffentlich, da es sich um ämterinterne Abstimmungen handelt.

Beschlussvorlage	Datum:	18.09.2018
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in:	OB, Roland Methling
	bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Büro des Oberbürgermeisters	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter:		

Tag der offenen Tür im Rathaus 2019: Termin und Kurzkonzzept		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
04.10.2018	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung Vorberatung	
17.10.2018	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Tag der offenen Tür im Rathaus 2019 findet am 27. April 2019 statt.
2. Das als Anlage beigefügte Kurzkonzzept wird als Grundlage für Organisation und Durchführung bestätigt.

Beschlussvorschriften: § 22 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern

bereits gefasste Beschlüsse: 2018/AN/3723 vom 27. Juni 2018

Sachverhalt:

Mit Beschluss Nr. 2018/AN/3723 vom 27. Juni 2018 wurde der Oberbürgermeister beauftragt, einen Tag der offenen Tür im Rathaus auszurichten und der Bürgerschaft ein entsprechendes Kurzkonzzept mit Datum und wesentlichen Inhalten des Tages der offenen Tür zur Beschlussfassung vorzulegen.

Das beigefügte Kurzkonzzept enthält Aussagen zum Ziel eines Tages der offenen Tür, zum Motto, zu inhaltlichen Themenkomplexen und Veranstaltungsformaten sowie zur Organisation, Kosten und deren Finanzierung.

Als Veranstaltungstag schlägt die Verwaltung Sonnabend, 27. April 2019, vor. Maßgeblich für den Termin sind die zeitliche Nähe zum Europa- und Kommunalwahldatum sowie terminliche Abstimmungen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Rostocker Ostermarkt 2019 auf den Neuen Markt.

Unter Federführung des Büros des Oberbürgermeisters soll ein kleines Organisationsteam

gebildet werden, das die weiteren Vorbereitungen koordiniert.

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:
nein

Roland Methling

Anlage:

Kurzkonzept Tag der offenen Tür 2019 (7 Seiten)



Tag der offenen Tür 2019

Kurzkonzzept



1. Ziel	1
2. Motto	2
3. Datum	2
4. Themenkomplexe	2
5. Formate	3
6. Organisation	4
7. Kosten	4
Anlage	9

1. Ziel

Während eines Tages der offenen Tür sollen möglichst viele Bereiche der Stadtverwaltung die Chance erhalten, ihre vielfältige Arbeit und ihre zahlreichen Leistungen bürgerfreundlich darzustellen. Dabei unterschiedlichste Formate besondere Gesprächsangebote machen. Durch die Angebote soll die Breite des Wirkens der Stadtverwaltung zum Ausdruck gebracht, zugleich aber auch Hemmschwellen im Umgang mit der Verwaltung abgebaut werden.

Weitere Schwerpunkte werden 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. Besondere Akzente können die laufenden Prozesse zur Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes und zur Erarbeitung eines Leitfadens zur Bürgerbeteiligung setzen. Ebenso sollte die Möglichkeit bestehen, sich über die zahlreichen ehrenamtlichen Tätigkeiten in diesem Bereich zu informieren, u.a. auch als sachkundige Einwohnerin bzw. als sachkundiger Einwohner in einem Ausschuss der Bürgerschaft oder einem (Orts-)Beirat.

Über die am 26. Mai 2019 erstmals zeitgleich stattfindenden Wahlen der Bürgerschaft und der Oberbürgermeisterin bzw. des Oberbürgermeisters soll umfassend informiert werden. Ein Aspekt ist dabei auch die Gewinnung von Wahlhelferinnen und Wahlhelfern.

Die Einbeziehung von Informations- und Beratungsangeboten kommunaler Unternehmen wird ebenso geprüft wie Kooperationen mit weiteren Partnern der Stadtverwaltung im ehrenamtlichen und im Dienstleistungsbereich.

Tage der offenen Tür sind 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.

2. Motto

Während des Tages der offenen Tür 2019 steht örtlich das Rathaus im Mittelpunkt. Es war der lokale Ausgangspunkt der kommunalen Selbstverwaltung und ist seit nahezu acht Jahrhunderten Sitz der Stadtverwaltung. Kaum ein anderes Gebäude in der Stadt repräsentiert zugleich die Geschichte, aber auch die unterschiedlichen Epochen des Wachstums und Werdens der Stadt.

Zugleich steht das Rathaus stellvertretend für die Werte des Gemeinwesens Kommune. Es ist der zentrale Ort für kommunale Entscheidungen und kommunales Selbstbewusstsein. Zweifelsohne gehört das Rathaus in Rostock zu den bedeutendsten Sehenswürdigkeiten der Stadt und wirkt Stadtbild prägend.

Für den Tag der offenen Tür 2019 wird daher das Motto gewählt:

„Unser Rostock – unser Rathaus“.

3. Datum

Am 26. Mai 2019 geben die Rostockerinnen und Rostocker nicht nur ihre Stimmen ab für die künftige Zusammensetzung des Europaparlaments. Zum ersten Mal wählen sie auch zeitgleich eine neue Bürgerschaft und eine neue Oberbürgermeisterin bzw. einen neuen Oberbürgermeister. Der Tag der offenen Tür sollte daher in zeitlicher Nähe zu den Kommunalwahlen am 26. Mai 2019 stattfinden.

Die zeitliche Nähe zum Wahltermin ermöglicht effektive Werbung für die Übernahme eines Ehrenamtes als Wahlhelferin bzw. Wahlhelfer. Zugleich kann der Tag der offenen Tür Plattform sein, sich über die Rahmenbedingungen der Kommunalwahl, die Wahlordnung sowie über Kandidatinnen und Kandidaten zu informieren.

Da mit einem Demokratiefest auf dem Neuen Markt und weiteren Angeboten Teile des Tages auch draußen stattfinden werden, ist ein Zeitpunkt zu wählen, der aller Voraussicht nach machbare Witterungsbedingungen ermöglicht.

Bevorzugter Monat ist daher der April 2019. Als Wochentag sollte ein Sonnabend gewählt werden, um auch berufstätigen Rostockerinnen und Rostockern die Chance des Besuches der Angebote zu geben. Nach Rücksprache mit der Großmarkt Rostock GmbH ist durch die Veranstaltung des Ostermarktes vom 12. bis 23. auf dem Neuen Markt nur der Termin

Sonnabend, 27. April 2019,

realisierbar.

4. Themenkomplexe

Die Angebote zum Tag der offenen Tür 2019 sollen thematisch gegliedert werden. Die nachfolgenden Begriffe können sich ggf. noch sprachlich verändern.

Unser Rathaus

(z.B. Gebäude und seine Geschichte; Funktionen, die mit dem Rathaus verbunden sind; Perspektiven für das Rathaus und seine unmittelbare Umgebung)

Vom Werden und Wachsen unserer Stadt

(z.B. Stadtgeschichte, Doppeljubiläum, Stadt-, Verkehrs- und Zukunftsplanung)

Wissen ist alles

(z.B. Bildungsangebote der Kommune: Kindertagesstätten, Schulen; Wissenschaftseinrichtungen; Digitalisierung)

Ordnung ist das halbe Leben

(z.B. ordnungspolitische Leistungen; Satzungsrecht und dessen Durchsetzung)

Lebenswertes Rostock

(z.B. Kultur; Sport; Umwelt; Natur; Freizeit)

Mitmachen und Einmischen

(z.B. Bürgerbeteiligung, Bürgerschaft, Ausschüsse, Ortsbeiräte; Wahlen und Wahlhelfer; Ehrenamt; Klarschiff.HRO)

Demokratiefest

(z.B. Parteien und Wählergruppen; Einmischen und Mitmachen; Partner und freie Träger)

5. Formate

Neben der thematischen Gliederung soll es unterschiedliche Formate geben, in denen Angebote präsentiert werden und zum Mitmachen angeregt wird. Die Wahl des jeweils passenden Formats wird durch die Inhalte, die räumlichen und personellen Möglichkeiten bestimmt.

Besichtigungen

(z.B. Büro des Oberbürgermeisters und des Präsidenten der Bürgerschaft sowie weitere ausgewählter Büros und Räume)

Führungen

(z.B. Rathaus insgesamt, Stadtarchiv, Standesamt)

Vorträge

(z.B. geschichtliche Themen; Informations- und Beratungsangebote über Verwaltungs- und Verbraucherthemen)

Informationsstände

(z.B. in der Rathaushalle oder in ausgewählten Gangbereichen)

Talkrunden

(z.B. zu Themen, die einen Querschnitt von Bürgerschaft und Stadtverwaltung bilden)

Sprechstunden

(z.B. besondere Beratungsangebote, Abbau von Schwellenängsten)

Alle für die Nutzung des Rathauses festgelegten Regularien sind zu beachten und einzuhalten.

6. Organisation

Unter Federführung des Büros des Oberbürgermeisters wird ein kleines Organisationsteam gebildet, das innerhalb von Verwaltung und Bürgerschaft die Vorbereitungen koordiniert und folgende Arbeitsschritte absolviert:

- Sammeln von Ideen und Angeboten bei den Organisationseinheiten, Gremien und Beteiligungen mit beiliegendem Fragebogen (vgl. Anlage).
- Bewertung der eingegangenen Angebote und inhaltliche Formung des Programms
- Planung der organisatorischen Umsetzung des Programms
- Prüfung der notwendigen Ausstattungen
- Absicherung der räumlichen und personellen Kapazitäten
- Marketing und Werbung
- Absicherung der Durchführung
- Auswertung

Zur Mitarbeit im Organisationsteam werden Vertreterinnen und Vertreter aus Querschnittsämtern, maßgeblich am Programm beteiligten Organisationseinheiten und der Bürgerschaft eingeladen.

Das „Demokratiefest“ soll als separater Baustein von der Koordinationsstelle „Partnerschaft für Demokratie“, jedoch in Koordination mit dem Organisationsteam vorbereitet und durchgeführt werden.

7. Kosten

Bei der Vorbereitung und Organisation werden soweit wie möglich bereits vorhandene Ressourcen genutzt. 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.

Anlage

Formular „Rückmeldung (2 Seiten)“

Konzept:

Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Büro des Oberbürgermeisters, Presse- und Informationsstelle

Stand:

18. September 2018

von: _____

____ . ____ . 2018
Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter:

an: 03.3

Tel. _____
Gz. _____

RÜCKMELDUNG: „Tag der offenen Tür“ der Stadtverwaltung 2019

Für den „Tag der offenen Tür“ der Stadtverwaltung bieten wir an, uns mit folgendem Beitrag zu beteiligen
(bitte für weitere Vorschläge jeweils einen Antwortbogen verwenden):

Themenkomplex zur inhaltlichen Einordnung (bitte Zutreffendes ankreuzen)

Unser Rathaus

Vom Werden und Wachsen der Stadt

Wissen ist alles

Lebenswertes Rostock

Ordnung ist das halbe Leben

Mitmachen und Einmischen

Demokratiefest auf dem Neuen Markt

Format (bitte zutreffendes ankreuzen)

Besichtigung

Führung

Vortrag

Informationsstand

Gesprächsrunde

Sprechstunde

Raumbedarf (bitte Zutreffendes ankreuzen)

eigene Räume Welche?

Vortragssaal für mindestens _____ Personen

Standfläche innen mindestens _____ m²

Ausstellungstafeln vorhanden
falls nicht vorhanden: _____ Tafeln werden benötigt

Außenfläche mindestens _____ m²

Kontakt

Name: _____

Tel. _____

E-Mail: _____

Unterschrift

Informationsvorlage	Datum:	27.08.2018
Federführendes Amt: Hafen- und Seemannsamt	fed. Senator/-in:	S 2, Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski
Beteiligte Ämter: Amt für Kultur, Denkmalpflege und Museen Amt für Umweltschutz Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Eigenbetrieb TZR & W	bet. Senator/-in:	
	bet. Senator/-in:	

Machbarkeitsstudie zur Mühlendammschleuse einschließlich Warnowschiffahrt Einbindung in ein touristisches Konzept zum Erhalt als funktionsfähiges und erlebbares Denkmal unter Berücksichtigung von Denkmalpflege, Natur-, Umwelt- und Gewässerschutz, touristischer und Freizeitschiffahrt sowie ein technischer Variantenvergleich		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
04.10.2018	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung Kenntnisnahme	
17.10.2018	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Sachverhalt: durch Informationsvorlage 2018/IV/4000 ergänzt

Um den Erhalt der Mühlendammschleuse (MDS) gewährleisten zu können, wurde durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock eine Machbarkeitsstudie über die Möglichkeit einer Wiederaufnahme des touristischen Boots- und Schiffsverkehrs zwischen Ober- und Unterwarnow einschließlich einer touristischen Basiseinrichtung mit der Einbindung einer funktionstüchtigen Mühlendammschleuse in Auftrag gegeben. Die Studie soll eine Entscheidung herbeiführen, inwieweit es sich wirtschaftlich trägt, einen Schleusenbetrieb in das touristische Gesamtkonzept der Warnowschiffahrt einzuordnen.

Die MDS ist ein technisches Denkmal, das aufgrund seiner Lage an der Grenze zwischen Ober- und Unterwarnow besonderen Auflagen hinsichtlich Natur- und Trinkwasserschutz unterliegt. Diese Aspekte als auch die mögliche bauliche Umsetzung und spätere touristisch-wirtschaftliche Nutzung stehen im Mittelpunkt der Studie. Die MDS hat ortsgeschichtliche, wirtschaftsgeschichtliche und technikgeschichtliche Bedeutung für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Sie besitzt einen wesentlichen Aussagewert für das Leben sowie für die wirtschaftlichen und verkehrstechnischen Verhältnisse und deren Entwicklung in der Zeit um 1900 und darüber hinaus.

Im Rahmen der Erstellung der Studie wurden verschiedene technische Untersuchungen, Planungen und Analysen erarbeitet und abschließend in einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung miteinander verglichen und ausgewertet.

Folgende drei technische Varianten wurden in Zusammenarbeit mit den Trägern öffentlicher Belange erarbeitet und im Rahmen der Machbarkeitsstudie miteinander verglichen:

<u>Variante I</u>	Instandsetzung (automatischer Schleusenbetrieb)
<u>Variante II</u>	Sportbootbetrieb (manueller Schleusenbetrieb)
<u>Variante III</u>	Schließung der MDS (Verfüllen / Bootsschleppe / Fischpass)

Die Warnow ist von der Unterwarnow bis zur Bahnbrücke Rostock-Stralsund Bundeswasserstraße. Hier gelten unter anderem die Vorschriften des Schifffahrtsrechtes und des Bundeswasserstraßengesetzes. Südlich der Bahnbrücke schließen sich Naturräume mit verschiedenen Schutzgebietskategorien an. Das Untersuchungsgebiet im Bereich der Oberwarnow liegt zum überwiegenden Teil in den Natura-2000-Gebieten. Weiterhin befindet sich das Gebiet der MDS innerhalb der Trinkwasserschutzzone II der Trinkwasserfassung Warnow-Rostock. Südlich der Eisenbahnbrücke Rostock-Stralsund beginnt die Trinkwasserschutzzone I.

In Folge der Untersuchung des touristischen Potentials der MDS wurden touristische Nutzungen wie Paddeln und Rudern, Fahrgastschiffahrt, Fahrradtourismus etc. auf der Oberwarnow untersucht. „Die Analyse der Zielgruppen und Potentiale zeigt, dass keine erfolgsversprechenden Ansatzpunkte zur Förderung des Tourismus an der Warnow mit einem besonderen Angebot am Standort MDS bestehen. Dieses Ziel ist unter den bestehenden Rahmenbedingungen und Restriktionen durch Maßnahmen an der MDS nicht erreichbar.“ (sh. Studie S.41 ff).

Weiterhin wird aber auch aufgezeigt, dass andere Zielgruppen für touristische Angebote bereitstehen und erfolgreich angesprochen werden können. Es wird davon ausgegangen, dass touristische Nutzung am Standort MDS auch trotz der vorherrschenden Rahmenbedingungen und Restriktionen (Lage in der Trinkwasserschutzzone II) grundsätzlich möglich bzw. nicht ausgeschlossen ist, da die Praxis zeigt, dass eine intensive Freizeitnutzung in unmittelbarer Umgebung stattfindet.

Daher wurde das Nutzungskonzept als Stufenkonzept mit zunehmender Nutzungsintensität erarbeitet. Folgende fünf Stufen wurden zum Ansatz gebracht und in einer Nachfrageprognose für drei Modelle miteinander verglichen:

Stufe 1:	Einrichtung eines einfachen Wasserwanderrastplatzes
Stufe 2:	Errichtung eines hochwertigen Wasserwanderzentrums
Stufe 3:	Einrichtung eines kleinen Informationszentrums
Stufe 4:	Ausbau zu einem attraktiven touristischen Ausflugsziel
Stufe 5:	Aufwertung zum Erlebnis-Standort im Rostock Tourismus
Modell 1:	beinhaltet die Entwicklungsstufen 1-3
Modell 2:	beinhaltet die Entwicklungsstufen 1-4
Modell 3:	beinhaltet die Entwicklungsstufen 1-5.

Die Ausbauvariante II sieht vor, dass die vorhandene Schleusenanlage in ihrer Länge und Breite verkleinert wird. Mittels der zusätzlichen Schaffung eines Vorhafens auf der Oberwarnow sowie der Einbeziehung der touristischen Nutzungskonzepte wird die MDS erlebbar und direkt begehbar gemacht. Weiterhin wird die Möglichkeit gegeben, direkt ans Wasser zu gelangen. Dabei ist weniger die Größe der Schleuse als vielmehr das Geschehen in und an der Schleuse relevant („lebendiger“ Schleusenbetrieb).

Um den Belangen des Denkmalschutzes gerecht zu werden, werden zugängliche, begehbare Sichtfenster, welche einen Blick auf die alte Widerlagergründung ermöglichen, ebenfalls vorgesehen.

Durch den Umbau der MDS wird erreicht, dass Kosten gegenüber einer Sanierung des Bestandes eingespart werden können. Diese und andere Effekte wirken sich positiv auf Attraktivität der MDS und somit auf die Wirtschaftlichkeit aus, denn je höher die Umsetzung der Entwicklungsmodelle, umso höher auch die prognostizierte Umsatzentwicklung.

Im Fazit der Machbarkeitsstudie unter Einbeziehung aller betrachteten Aspekte empfehlen die Gutachter die Ausbauvariante II in Verbindung mit dem touristischen Konzept der Entwicklung der Mühlendammschleuse zum Erlebnis-Standort (Stufe 1-5) unter Einbeziehung in die künftigen Tourismuskonzepte „Grüne Stadt am Wasser“ und „Fahrradtourismus“ umzusetzen. Damit wird nicht nur eine angemessene touristische Nachfrage am Standort MDS erzielt, sondern auch ein relevanter Beitrag zur Förderung des Tourismus in Rostock und Umgebung erreicht.

in Vertretung

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

Anlagen:

- Machbarkeitsstudie Mühlendammschleuse

Auftraggeber: **Hanse- und Universitätsstadt Rostock**
Der Oberbürgermeister
Senator für Bau und Umwelt
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Vorhaben: **Machbarkeitsstudie zur Mühlendammschleuse**
einschließlich Warnowschifffahrt

Projektpartner:



BTE Tourismus- und Regionalberatung
Kreuzbergstr. 30
10965 Berlin

WAGENER & HERBST
Management Consultants GmbH

WAGENER & HERBST Management Consultants GmbH
Zeppelinstraße 136
14471 Potsdam

IL-Auftrags-Nr.: **2017 - 0246**

Rostock, 30.08.2018

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung.....	8
1.1	Ursprüngliche Aufgabenstellung und Zielsetzung	8
1.2	Anpassungen der Aufgabenstellung und erweiterte Betrachtungen.....	8
2	Herangehensweise	9
2.1	Projektorganisation.....	9
2.1.1	Projektpartner und Aufgabenschwerpunkte	9
2.1.2	Vorgehensweise	9
3	Technische Machbarkeit	12
3.1	Einleitung	12
3.2	Örtliche Verhältnisse	14
3.2.1	Hydrologische Verhältnisse	14
3.2.2	Hochwasserschutz.....	14
3.2.3	Trinkwasserschutz	14
3.2.4	Baugrundverhältnisse	16
3.2.5	Wasserqualität	16
3.3	Korrosion von Stahlbauteilen	16
3.4	Entwurfparameter	16
3.4.1	Bemessungswasserfahrzeuge	16
3.4.2	Nutzeraufkommen	16
3.4.3	Schleusenabmessungen (L/B/H/T).....	17
3.4.4	Wahl und Anordnung der Verschlussorgane, Revisionsverschlüsse sowie Füll- und Entleerungssysteme.....	17
3.4.5	Ausbildung der Vorhäfen	19
3.4.6	Sicherung Bestand	23
3.4.7	Schutz des Denkmals Mühlendammschleuse.....	25
3.4.8	Grobkostenermittlung - Abschätzung der Bau-, Betriebs- und Planungskosten ...	26
3.4.9	Tangierende Planungen	31
3.4.10	Erhöhung aus HW-Schutzkonzept	31
3.4.11	Gesamtvergleich der Grobkosten aller Varianten	33
4	Umweltfachliche Machbarkeit	33
4.1	Herangehensweise.....	33
4.2	Naturraumausstattung	34
4.2.1	Einordnung des Untersuchungsgebietes	34
4.2.2	Schutzgebietskulisse	34
4.3	Zwangspunkte aus dem Naturschutz für die Machbarkeit.....	36
4.3.1	Ökologische Durchgängigkeit der Mühlendammschleuse	39
4.4	Entwicklungspotenziale aus der Sicht des Naturschutzes.....	40

5	Touristische Potenziale	41
5.1	Analyse der Potenziale und Zielgruppen	41
5.1.1	Potenziale des Standorts Mühlendammschleuse	41
5.1.2	Tourismus an der Warnow.....	43
5.1.3	Konsequenzen für die Machbarkeitsstudie	48
5.2	Entwicklung eines mehrstufigen Nutzungskonzepts	49
5.3	Abschätzung der erzielbaren Nachfrage	52
5.3.1	Ermittlung des Nachfragepotenzials.....	52
5.3.2	Nachfrageprognosen für drei Modelle	54
5.4	Zusammenfassung und Empfehlungen	57
6	Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.....	58
6.1	Vorgehensweise	58
6.2	Vergleichsgegenstand	60
6.2.1	Investitionsvarianten	60
6.2.2	Touristische Entwicklungsstufen und Nutzungsmodelle	61
6.3	Wirtschaftliche Effekte des Tourismus	63
6.3.1	Besucherpotenzial	63
6.3.2	Ausgaben von Tagesausflüglern in Mecklenburg-Vorpommern	63
6.3.3	Wertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen.....	65
6.4	Ausgaben nach Ausflüglern und touristischen Nutzungsmodellen	66
6.5	Touristische Umsätze und Ausbauvarianten.....	69
6.5.1	Erwartete touristische Umsätze Ausbauvariante I	69
6.5.2	Erwartete touristische Umsätze Ausbauvariante II	71
6.5.3	Erwartete touristische Umsätze Ausbauvariante III	72
6.6	Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte.....	72
6.6.1	Wertschöpfung.....	73
6.6.1.1	<i>Einkommenswirkungen und Wertschöpfung</i>	73
6.6.1.2	<i>Beschäftigungseffekte</i>	75
6.6.2	Steuereinnahmeeffekte.....	77
6.7	Kosten.....	79
6.7.1	Bau- und Planungskosten.....	79
6.7.2	Förderfähige Kosten	80
6.7.3	Investitionskosten der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.....	80
6.7.4	Laufende Kosten.....	81
6.7.5	Abschreibungen und Restwerte	82
6.7.6	Finanzierung und Diskontierung.....	82
6.8	Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	84
6.8.1	Qualitativer Vergleich der Ausbauvarianten	84
6.8.2	Quantitativer Variantenvergleich	86
6.8.3	Wirtschaftlichkeit Ausbauvariante I.....	87

6.8.4	Wirtschaftlichkeit Ausbauvariante II.....	88
6.8.5	Wirtschaftlichkeit Ausbauvariante III.....	89
7	Empfehlungen zum weiteren Vorgehen	91
8	Literatur- und Quellenverzeichnis	93
	Anlagenverzeichnis.....	95
	Anlage 1: Ausgaben ausgewählter Übernachtungsgäste	96
	Anlage 2: Umsätze und Beschäftigungseffekte	97
	Anlage 3: Fiskalische Einnahmen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock durch touristische Aktivitäten an der Mühlendammschleuse	98
	Anlage 4: KfW Kommunalkreditzinsen März 2018	100
	Anlage 5: Sensitivitätsbetrachtung: Kosten-Nutzen Vergleich bei Diskontierung gemäß BMVP	101
	Anlage 6: Tagesscharfe Unterschreitungshäufigkeiten von Oberwasserpegel – Unterwasserpegel < 0,05m an der MDS / dargestellt als Anzahl der Ereignisse – Ein Ereignis = 1h.....	103

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Variante I - Instandsetzung (automatischer Schleusenbetrieb)	12
Abbildung 2: Variante II - Sportbootbetrieb (manueller Schleusenbetrieb)	13
Abbildung 3: Variante III - WSA - Vorschlag (Verfüllen / Bootsschleppe / Fischpass).....	13
Abbildung 4: Eigene Auswertung der vorliegenden Schleusenstatistik (WSA Stralsund, 11.01.2016)	17
Abbildung 5: Darstellung der 4 Torlinien an Variante I.....	18
Abbildung 6: Darstellung der 3 Torlinien an Variante II.....	18
Abbildung 7: Planauszug oberer Vorhafen Variante I, IL SE	19
Abbildung 8: Planauszug unterer Vorhafen Variante I, IL SE	19
Abbildung 9: oberer Vorhafen Blickrichtung UW, Foto: muehlendammschleuse.de	20
Abbildung 10: oberer Vorhafen Blickrichtung OW, Foto: muehlendammschleuse.de	20
Abbildung 11: westlicher unterer Vorhafen Blickrichtung UW, Foto: M. Kuhl	20
Abbildung 12: östlicher unterer Vorhafen Blickrichtung UW, Foto: M. Kuhl	20
Abbildung 13: Planauszug oberer Vorhafen Variante II, IL SE	21
Abbildung 14: Planauszug unterer Vorhafen Variante II, IL SE	21
Abbildung 15: Planauszug oberer Vorhafen Variante II, IL SE	21
Abbildung 16: Planauszug oberer Vorhafen Variante III, IL SE	22
Abbildung 17: Planauszug unterer Vorhafen Variante III, IL SE	22
Abbildung 18: Planauszug Variante I, IL SE	23

Abbildung 19: Auszug Statik Instandsetzung Kammerwände, INROS Planungsgesellschaft mbH Rostock, März 1992	23
Abbildung 20: Planauszug Variante II, IL SE	24
Abbildung 21: Auszug Statik Instandsetzung Kammerwände, INROS Planungsgesellschaft mbH Rostock, März 1992	24
Abbildung 22: Ausbildung begehbare Sichtfenster auf Bestandskonstruktion aus 1887	25
Abbildung 23: Planausschnitt Bestandsunterlagen Mühlendammschleuse, WSA Stralsund	31
Abbildung 24: Bestand westl. Fluttorlinie i.R. Unterwasser, Foto: M. Kuhl	32
Abbildung 25: Bestand östl. Fluttorlinie i.R. Unterwasser, Foto: M. Kuhl.....	32
Abbildung 26: Bestand west. Fluttorlinie i.R. Oberwasser, Foto: M. Kuhl.....	32
Abbildung 27: Bestand östl. Fluttorlinie i.R. Oberwasser, Foto: M. Kuhl	32
Abbildung 28: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Rostock – 01.12.2009.....	34
Abbildung 29: Übersicht die Schutzgebietskulisse.....	36
Abbildung 30: Jungfische (links) und verendete Fische (rechts) am Oberwehr.....	39
Abbildung 31: Fischotterquerungshilfen an der Mühlendammschleuse	39
Abbildung 32: Lage des Standorts Mühlendammschleuse in Rostock, Quelle: © OpenStreetMap- Mitwirkende (CC BY-SA).....	41
Abbildung 33: Impressionen zur Aufenthaltsqualität an der Mühlendammschleuse, Fotoquelle: Detlev Krause (o. l, u.), Bert Brinkmann (o. r.)	42
Abbildung 34: Umfeld des Standorts Mühlendammschleuse, Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende (CC BY-SA)	43
Abbildung 35: Übersicht über das Wassersportrevier Warnow mit Nebengewässern, Quelle: Landeswassertourismuskonzept Seen- und Flusslandschaft Mecklenburg- Vorpommern.....	44
Abbildung 36: Bestand und Planungen an der Warnow ab Eickhof, Quelle: Landeswassertourismuskonzept Seen- und Flusslandschaft Mecklenburg- Vorpommern.....	45
Abbildung 37: Verlauf des Warnowtal-Rundwegs zwischen Rostock und Bützow, Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende (CC BY-SA)	48
Abbildung 38: Einzugsgebiet des Standorts Mühlendammschleuse, Quelle: BTE, 2018.....	53
Abbildung 39: Nutzungskonzept für den Bereich MDS (Entwicklungsstufen).....	62
Abbildung 40: Investitionsvarianten und touristische Nutzungskonzepte für die MDS	62
Abbildung 41: Ausgabenstruktur nach Ausgabenart in Prozent (dwif, 2013, S. 86)	64
Abbildung 42: Ausgaben Tagesausflügler Fahrrad (dwif, 2010, S. 81)	64
Abbildung 43: Landtouristen Ausgaben pro Person in Euro (dwif, 2013, S. 85).....	65
Abbildung 44: Umsatzentwicklung Touristikbereich Variante I / Modell 1	70
Abbildung 45: Umsatzentwicklung Touristikbereich Variante I / Modell 2.....	70
Abbildung 46: Umsatzentwicklung Touristikbereich Variante I / Modell 3.....	70
Abbildung 47: Umsatzentwicklung Touristikbereich Variante II / Modell 1	71
Abbildung 48: Umsatzentwicklung Touristikbereich Variante II / Modell 2.....	71

Abbildung 49: Umsatzentwicklung Touristikbereich Variante II / Modell 3.....	72
Abbildung 50: Branchen-Anteile an den Tagesbesucherausgaben in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2017 (Hansestadt Rostock, 2017)	73
Abbildung 51: Wertschöpfung Ausbauvarianten I und II / touristisches Entwicklungsmodell 1	74
Abbildung 52: Wertschöpfung Ausbauvarianten I und II / touristisches Entwicklungsmodell 2	74
Abbildung 53: Wertschöpfung Ausbauvarianten I und II / touristisches Entwicklungsmodell 3	74
Abbildung 54: Arbeitsplatzwirkungen Ausbauvarianten I und II / touristisches Entwicklungsmodell 1 ..	76
Abbildung 55: Arbeitsplatzwirkungen Ausbauvarianten I und II / touristisches Entwicklungsmodell 2 ..	76
Abbildung 56: Arbeitsplatzwirkungen Ausbauvarianten I und II / touristisches Entwicklungsmodell 3 ..	77
Abbildung 57: Steuerliche Effekte Ausbauvarianten I und II / touristisches Entwicklungsmodell 1	78
Abbildung 58: Steuerliche Effekte Ausbauvarianten I und II / touristisches Entwicklungsmodell 2	78
Abbildung 59: Steuerliche Effekte Ausbauvarianten I und II / touristisches Entwicklungsmodell 3	79
Abbildung 60: Finanzierungskosten 2020- 2030 (KfW Konditionen) Varianten I und II.....	84
Abbildung 61 (Anlage 1): Ausgaben Fahrradtourist mit Übernachtung (dwif, 2010, S. 82)	96
Abbildung 62 (Anlage 5): Finanzierungskosten 2020- 2030 (BVWP-Konditionen) Variante I / Variante II	101
Abbildung 63 (Anlage 5): Wirtschaftlichkeit als Barwert und interne Verzinsung Ausbauvariante I BVWP.....	102
Abbildung 64 (Anlage 5): Wirtschaftlichkeit als Barwert und interne Verzinsung Ausbauvariante II BVWP.....	102

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Unterschreitungshäufigkeiten für OWP-UWP < 0,05 m	15
Tabelle 2: Kostenstruktur Variante I	26
Tabelle 3: Investitions- und Betriebskosten Variante I	27
Tabelle 4: Kostenstruktur Variante II	28
Tabelle 5: Investitions- und Betriebskosten Variante II	29
Tabelle 6: Kostenstruktur Variante III	30
Tabelle 7: Investitions- und Betriebskosten Variante III	30
Tabelle 8: Vergleich der resultierenden Grobkosten der Varianten I, II und III	33
Tabelle 9: Erfassung des Marktpotenzials einer Attraktion an der Mühlendammschleuse	54
Tabelle 10: Nachfrageprognose für die drei Modelle	55
Tabelle 11: Touristisches Nutzungsmodell und Besucheranzahl pro Jahr und Ausgaben pro Tag	66
Tabelle 12: Tagesausgaben MDS Nutzungsmodell 1	68
Tabelle 13: Tagesausgaben MDS Nutzungsmodell 2	68
Tabelle 14: Tagesausgaben MDS Nutzungsmodell 3	68
Tabelle 15: Kreditberechnung KfW (Ausbauvarianten I und II).....	83
Tabelle 16: Eigenmitteleinsatz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und Finanzierungskonditionen	83

Tabelle 17: Wirtschaftlichkeit Ausbauvariante I - KfW – Finanzierungskonditionen	87
Tabelle 18: Wirtschaftlichkeit Ausbauvariante I – Eigenmittel der Hanse- und Universitätsstadt Rostock	88
Tabelle 19: Wirtschaftlichkeit Ausbauvariante II - KfW – Finanzierungskonditionen	88
Tabelle 20: Wirtschaftlichkeit Ausbauvariante II – Eigenmittel Hanse- und Universitätsstadt Rostock	89
Tabelle 21: Wirtschaftlichkeit Ausbauvariante III – Eigenmittel Hanse- und Universitätsstadt Rostock	90

Abkürzungsverzeichnis

AfA	Absetzung für Abnutzung
BTE	BTE – Tourismus- und Regionalberatung Partnerschaftsgesellschaft mbB
BVWP	Bundesverkehrswegeplan
CAPEX	Investitionsausgaben („Capital Expenditures“)
ESt	Einkommenssteuer
EW	Einkommenswirkung
HRO	Hanse- und Universitätsstadt Rostock
IRR	Interne Verzinsung („Internal Rate of Return“)
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
MDS	Mühlendammschleuse
M&R	Wartung, Instandsetzung und Ersatzinvestitionen (Maintenance & Repair)
MV	Mecklenburg-Vorpommern
NPV	Gegenwartswert, Barwert („Net Present Value“)
OPEX	Laufende betriebliche Aufwendungen („Operational Expenditures“)
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PE	Primäreinkommen
USt.	Umsatzsteuer
W&H	WAGENER & HERBST Management Consultants GmbH
WSA	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt
WSV	Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

1 Aufgabenstellung

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock, vertreten durch den Senator für Bau und Umwelt, beauftragte das Unternehmen INROS LACKNER SE mit der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie zur Mühlendammschleuse einschließlich Warnowschiffahrt. Im weiteren Bearbeitungszeitraum erfolgte die federführende Bearbeitung durch das Hafen- und Seemannsamt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

1.1 Ursprüngliche Aufgabenstellung und Zielsetzung

Der Fokus bei der Arbeit an der vorliegenden Studie war die Einbindung der Mühlendammschleuse in ein touristisches Konzept. Ausgehend vom Wunsch des Erhalts der Mühlendammschleuse als funktionsfähiges und erlebbares Denkmal wurden folgende Bearbeitungsschwerpunkte festgelegt:

1. Ermittlung des allgemeinen öffentlichen Interesses an durchgängig touristischer Schiffahrt (Ausflugsschiffahrt) Bützow – Rostock
2. Sicherung der Mühlendammschleuse als funktionsfähiges technisches Denkmal
3. Schaffung der Grundlagen und Machbarkeit finanzieller Förderungen und Wiederaufnahme motorisierter Schiffbarkeit

Als Zielsetzung leitete sich daraus ab, Handlungsempfehlungen zu geben auf Basis der technisch-ökonomischen Machbarkeit verschiedener Nutzungskonzepte unter Berücksichtigung der spezifischen Anforderungen von Denkmalpflege, Natur-, Umwelt- und Gewässerschutz sowie von touristischer und Freizeitschiffahrt.

Der Betrachtungsraum/Untersuchungsraum erstreckte sich ausgehend von der Mühlendammschleuse (MDS) in Richtung Oberwarnow bis nach Eickhof und in Richtung Unterwarnow für die touristische Potenzialanalyse bis Warnemünde. Als Betrachtungshorizont der einzel- und gesamtwirtschaftlichen Betrachtungen wurde das Jahr 2030 (orientiert am Hafenentwicklungsplan der Hansestadt) festgelegt.

1.2 Anpassungen der Aufgabenstellung und erweiterte Betrachtungen

Die ursprüngliche Aufgabenstellung wurde nach Auswertung der ersten Ergebnisse für die Studie und der Gespräche in den Arbeitskreistreffen (siehe dazu auch Kapitel 2.) teilweise angepasst und erweitert. Zum einen war nun zusätzlich die technische Machbarkeit unter Einbeziehung der ökonomischen Randbedingungen mit einem Vergleich der folgenden Varianten zu bearbeiten:

Variante I - Instandsetzung (automatischer Schleusenbetrieb)

Variante II - Sportbootbetrieb (manueller Schleusenbetrieb und Anpassung der Schleuse an verschiedene Bootsklassen)

Variante III - WSA - Vorschlag (Verfüllen / Bootsschleppe / Fischpass)

Eine weitere Anpassung der Aufgabenstellung erfolgte für den zu betrachtenden Untersuchungsraum. Nach Klärung der naturschutzrechtlichen Randbedingungen wurde der Betrachtungsraum für die Oberwarnow auf das Gebiet Mühlendammschleuse bis Eisenbahnbrücke (Warnowbrücke, Strecke Rostock-Stralsund) begrenzt. Die Oberwarnow von Warnowbrücke bis Eickhof war ab diesem Zeitpunkt nicht mehr Betrachtungsgegenstand der touristischen und wirtschaftlichen Auswertungen.

2 Herangehensweise

2.1 Projektorganisation

2.1.1 Projektpartner und Aufgabenschwerpunkte

Für die Erfüllung des Auftrages arbeitete die INROS LACKNER SE mit Projektpartnern zusammen. Für das Arbeitspaket der touristischen Fragestellungen wurde mit Beauftragung die Firma Baltic Marine Consult GmbH aus Rostock (BMC) eingebunden. Da BMC die Arbeiten am Projekt nicht fortführen konnte, wurde für den Teil Tourismus die BTE Tourismus- und Regionalberatung Partnerschaftsgesellschaft mbB aus Berlin (BTE) als neuer Projektpartner gewonnen. Das Arbeitspaket Wirtschaftlichkeit wurde von der WAGENER & HERBST Management Consultants GmbH aus Potsdam (W&H) bearbeitet. Die naturschutzfachlichen und naturschutzrechtlichen Betrachtungen wurden von INROS LACKNER (IL) bearbeitet.

2.1.2 Vorgehensweise

Ausgehend von den technischen Zwangspunkten der Mühlendammschleuse (MDS) an sich und den Zwangspunkten aus Sicht des Umweltrechts wurden aus den zum Thema vorliegenden Grundlegendaten technische Entwürfe für die Umgestaltung der MDS ausgefertigt. Eigene Datenerhebungen zu den technischen Varianten oder umweltfachliche Daten wurden nicht erhoben. Die Angaben zu den technischen Varianten erfolgten durch Ableitungen bekannter Projekte im Analogieschluss. Für die touristischen Fragestellungen wurden neben der Auswertung statistischer Daten Befragungen der relevanten Stakeholder (Vereine, Verbände) durchgeführt. Die Betrachtungen der Wirtschaftlichkeitsberechnungen basierend auf den prognostizierten Kosten der Umsetzung technischer Varianten und prognostizieren Besucherzahlen wurde anhand von anerkannten Methoden durchgeführt. Zur detaillierten Darstellung der Herangehensweise wird auf die einzelnen, hier nachfolgenden Fachkapitel verwiesen.

Verwendete Grundlegendaten

Umwelt

Bezirkstag Rostock, Schutzzonenordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow, Beschluss-Nr. 54-15/80 vom 27.03.1980

Buchholz (RA). 2017: Anforderungen an die Befreiung vom Verbot des Verkehrs mit Motorbooten im Trinkwasserschutzgebiet Warnow, Rechtsgutachten im Auftrag des Amtes für Umweltschutz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Abt. Wasser und Boden,

Landesforschungsanstalt für Landwirtschaft und Fischerei M-V, Institut für Fischerei, Stellungnahme Anfrage Verein „Mühlendammschleuse e.V.“ zur Fischdurchlässigkeit, 13.11.2017

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden, Managementplan für das FFH-Gebiet DE 2138-302 „Warnowtal mit Zuflüssen“, Teilgebiet: Nördlicher Teilbereich, 2011

Stadtverordnung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über das Landschaftsschutzgebiet „Carbäkniederung“ vom 22. November 2012

Uni Rostock – im Auftrag des StALU Rostock - Fischwanderungen durch das Hauptwehr der Warnow sowie den Mühlumfluter, Bericht 09 / 2011

Verordnung über das Naturschutzgebiet "Unteres Warnowland" Vom 8. August 2001, GVOBl. M-V 2001, S. 364

Technische Planung

- Bestandszeichnung Bootsschleusenanlage Schleuse Rostock-Mühlendamm, Längsschnitt und Draufsicht vom 14.01.2016, WSV
- Bestandszeichnung aus dem Jahre 1884, Bootsschleusenanlage Schleuse Rostock, Schleusenhäupter OH und UH, Schnitte a-b, c-d und e-f, vom 27.03.1947, WSA Rostock
- Bestandszeichnungen der Stemmtoflügel (Normaltor und Fluttore) aus dem Jahre 1971 und 2004, WSA Stralsund
- Bestandszeichnung Bootsschleusenanlage Schleuse Rostock-Mühlendamm, Automatisierung und Instandsetzung, Kammerwände / Schleusenwandschnitt, WSV
- Bestandszeichnung Bootsschleusenanlage Schleuse Rostock, Querschnitt, 1993, WSA Stralsund
- Schleusenstatistik Mühlendammsschleuse Rostock 2000-2011, 2016, WSA Stralsund
- Baugrundgutachten zu Schleuse am Mühlendamm, Baugrund Stralsund vom 04.05.2016, WSA Stralsund
- Bauwerksübersichtsplan Ersatzneubau der Schleusenbrücke im Zuge des Mühlendamms, 2014, Hansestadt Rostock, Tief- und Hafenbauamt
- Entwurf AU, Teil A – Automatisierung und Instandsetzung der Mühlendammsschleuse, 2010, WSA Stralsund
- Prüfbericht Bootsschleusenanlage Rostock, Berichtsnummer 10-0188, 2010, WSA Stralsund
- Prüfbericht Bootsschleusenanlage Rostock, Berichtsnummer 2016-0001, 2016, WSA Stralsund

Tourismus

- Landeswassertourismuskonzept Seen- und Flusslandschaft Mecklenburg-Vorpommern; BTE 2014, im Auftrag des Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus Mecklenburg-Vorpommern
- Radverkehrsanalyse Brandenburg, Fahrradnutzung im ländlichen Raum. TMB Tourismus-Marketing Brandenburg GmbH; 2017
- Die Hansestadt Rostock mit dem Seebad Warnemünde; Tourismuskonzeption 2022, Hansestadt Rostock, 2012
- Hansestadt Rostock: Mobilitätsplan Zukunft der Hansestadt Rostock, Abschlussbericht Mai 2017

Wirtschaftlichkeit

- Siehe Literaturverzeichnis (siehe Kapitel 8)

Beteiligung an den Stakeholder Arbeitskreism meetings

Im Verlauf des Projektes wurden auf verschiedenen Arbeitsebenen Abstimmungsgespräche geführt. Zum einen fanden regelmäßig Abstimmungen zwischen den Projektbeteiligten und dem AG (Hafen- und Seemannsamt) statt, zum anderen wurden Zwischenergebnisse für eine breitere Diskussion in den sogenannten Arbeitskreisen / Arbeitstreffen vorgestellt und abgestimmt.

Für die Arbeitstreffen / Arbeitskreise wurden folgende Institutionen angefragt und eingeladen:

- Mühlendammschleusenverein (MDS-V)
- Amt für Stadtgrün Rostock (AfS-R)
- Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft (AfSSW-R)
- Hanse- und Universitätsstadt Rostock – Senator Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski (SDrMvWR)
- Amt für Umweltschutz Rostock (AfU-R)
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU-MM)
- Tourismuszentrale Rostock (TZ-R)
- Wasser und Schifffahrtsamt Stralsund (WSA-S)
- Hans-Joachim-Meier – Berater (HJM)
- Amt für Kultur, Denkmalpflege und Museen Rostock (AKDM-R)
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MM - Küstenschutz (StALU-MM-K)

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Abstimmungsgespräche und die Beteiligten.

Art der Abstimmung	Datum	Teilnehmer
1. Anlaufberatung	12.06.2017	AG, W&H, BMC, IL
1. Arbeitsberatung / Arbeitskreis	04.07.2017	AG, W&H, BMC, IL, TZ-R, AfU-R, SDrMvWR, AfSSW-R, AfS-R, MDS-V
2. Arbeitsberatung	12.09.2017	AG, BTE, IL
3. Arbeitsberatung	28.09.2017	AG, BTE, IL, W&H
4. Arbeitsberatung / Arbeitskreis	17.10.2017	AG, W&H, BTE, IL, TZ-R, AfU-R, AfSSW-R, AfS-R, MDS-V, StALU-MM
5. Arbeitsberatung	02.02.2018	AG, HJM, IL, BTE
6. Arbeitsberatung / Arbeitskreis	23.03.2018	AG, W&H, BTE, IL, HJM, SDrMvWR, AfS-R, MDS-V, StALU-MM
7. Arbeitsberatung	16.05.2018	AG, StALU-MM-K, AKDM-R, IL
8. Arbeitsberatung	17.05.2018	AG, W&H, BTE, IL, HJM, SDrMvWR
9. Arbeitsberatung / Abstimmung zum vorliegenden Entwurf	04.07.2018	AG, IL, MDS-V

3 Technische Machbarkeit

3.1 Einleitung

Die bestehende Mühlendammsschleuse wurde am 15. September 1886 eingeweiht und befindet sich derzeit (132 Jahre nach Übergabe) in einem ungenügenden Zustand. Dies wurde unter anderem in den Jahren 2010 und 2016 im Rahmen von Bauwerksprüfungen belegt. Die ermittelten Prüfnoten (Bewertung von 1 bis 4) ergaben im Jahre 2010 eine Note von 3,9 und im Jahre 2016 eine Note von 4,0. Beide Notenbewertungen führen zu dem o.g. mangelhaften Zustand der Schleuse. Gemäß der Definition der erteilten Prüfnoten ist die Standsicherheit des Bauwerks erheblich beeinträchtigt bzw. nicht mehr gegeben. Es ist anzunehmen, dass sich dieser Zustand seit der letzten Bewertung aus 2016 weiter verschlechtert hat. Die Erarbeitung von technischen Lösungsansätzen für die Instandsetzung der Schleuse in 2 Kammerabmessungen bzw. der Ausbildung einer Bootsschleppe mit Fischpass sind der Gegenstand dieses Kapitels. Es handelt sich hierbei nicht um eine Vorplanung im Sinne der HOAI Leistungsphase 1-4, sondern um eine Machbarkeitsstudie.

Im Rahmen der Bearbeitung dieser Machbarkeitsstudie sind die folgenden 3 Planungsvarianten erarbeitet worden.

- Variante I - Instandsetzung (automatischer Schleusenbetrieb)
- Variante II - Sportbootbetrieb (manueller Schleusenbetrieb)
- Variante III - WSA - Vorschlag (Verfüllen / Bootsschleppe / Fischpass)

Diese Varianten gelten als Grundsatzvarianten im Umbau der Mühlendammsschleuse und wurden unter anderem in den gemeinsamen Arbeitskreisen herausgearbeitet (siehe Kapitel 2.1.2).

Im Folgenden sind die Pläne der 3 Varianten dargestellt.



Abbildung 1: Variante I - Instandsetzung (automatischer Schleusenbetrieb)

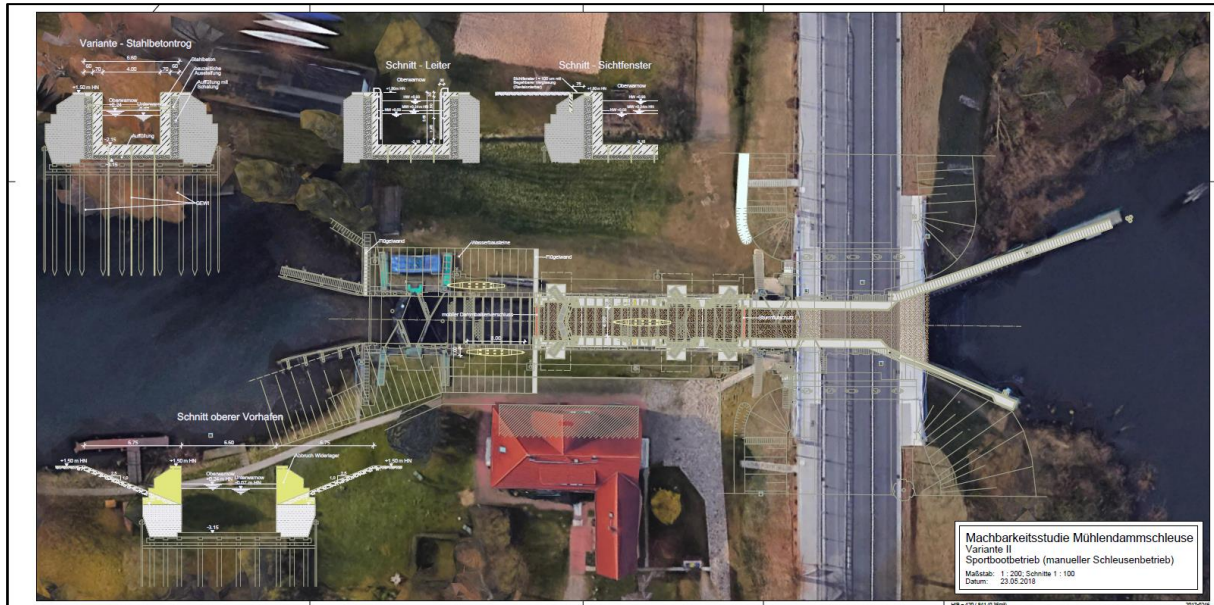


Abbildung 2: Variante II - Sportbootbetrieb (manueller Schleusenbetrieb)



Abbildung 3: Variante III - WSA - Vorschlag (Verfüllen / Bootsschleppe / Fischpass)

3.2 Örtliche Verhältnisse

3.2.1 Hydrologische Verhältnisse

Pegel: Rostock, Mühlendamm, Unterwasser (Pegelstelle 9640018)

Es sind folgende „Gewässerkundliche Hauptwerte“ der 10-Jahresreihe 2000-2010 anzusetzen:

HW	=	+ 1,60 m HN	In 2000-2010
MHW	=	+ 1,12 m HN	In 2000-2010
MW	=	- 0,07 m HN	In 2000-2010
MNW	=	- 1,14 m HN	In 2000-2010
NW	=	- 1,36 m HN	In 2000-2010

Pegel: Rostock, Mühlendamm, Oberwasser (Pegelstelle 9640002)

Es sind folgende „Gewässerkundliche Hauptwerte“ der 10-Jahresreihe 2000-2010 anzusetzen:

HW	=	+ 0,93 m HN	In 2000-2010
MHW	=	+ 0,78 m HN	In 2000-2010
MW	=	+ 0,24 m HN	In 2000-2010
MNW	=	+ 0,09 m HN	In 2000-2010
NW	=	+ 0,03 m HN	In 2000-2010

3.2.2 Hochwasserschutz

Da die Bestandskonstruktion der Mühlendammschleuse nicht den aktuellen Erfordernissen des Hochwasserschutzes entspricht, sind diese entsprechend anzupassen.

Nach Mitteilung des StALU MM beträgt das Bemessungshochwasserstandes für den Gültigkeitszeitraum von 2011 bis 2020 im Bereich der Unterwarnow / Stadthafen Rostock:

$BHW_{2011-2020} = 3,00 \text{ m über NHN.}$

Als Freibord sollen 50 cm angesetzt werden.

Es folgt eine Gesamt-Konstruktionshöhe des Hochwasserschutzes von $3,00 \text{ m NHN} + 0,50 = 3,50 \text{ m über NHN} (=3,35 \text{ m über HN}).$

3.2.3 Trinkwasserschutz

Die Funktion der bestehenden Mühlendammschleuse wird im Hinblick auf die Schutzfunktion des Trinkwassergebietes vor eindringendem Brackwasser auch weiterhin zugrunde gelegt. Demnach wird ein Schleusenbetrieb nur gewährleistet, wenn der Oberwasserspiegel mindestens 5 cm höher als der Unterwasserspiegel beträgt. Andernfalls darf keine Schleusung erfolgen.

Um eine belastbare Bewertung bezüglich der Häufigkeit des Auftretens dieses Grenzwertes zu erhalten, wurden zunächst die historischen Wasserstandsdaten beider Pegel an der MDS (Oberwasserpegel OWP und Unterwasserpegel UWP) beantragt. Die Datenquelle der Rohdaten stammt von der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) und wurde bereitgestellt durch die Bundesanstalt für Gewässerkunde (BfG) in Koblenz. Anschließend erfolgte eine Aufbereitung und Normierung der Rohdaten. Es wurde ein maximaler Schnittmengezeitraum von Ober- und Unterwasserpegel bestimmt, da für beide Pegel unterschiedliche Auswertungszeiträume vorlagen. So konnten die stündlichen Pegelunterschiede ab Nov. 1998 bis Juni 2018 in einer Datenbank ausgewertet werden. Es handelt sich hierbei um ca. 160.000 Datensätze. Unter Nutzung dieser Daten wurden die Unterschreitungen der Pegeldifferenz des OWP-UWP unterhalb von +5 cm kumuliert. Abschließend erfolgte die Darstellung dieser Unterschreitungseignisse je Jahr, Monat und Tag ab Nov. 1998 bis Juni 2018. **Jedes Ereignis entspricht der Dauer einer Stunde.**

In der folgenden Tabelle ist die Unterschreitungshäufigkeit für den vorgegebenen Grenzwert von Oberwasserpegel – Unterwasserpegel < 0,05 m dargestellt.

Tabelle 1: Unterschreitungshäufigkeiten für OWP-UWP < 0,05 m

	Unterschreitungshäufigkeit für OWP - UWP < 0,05 m																				
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Januar	---	2	41	0	18	17	24	54	10	80	35	29	62	3	70	28	31	43	9	78	1
Februar	---	7	0	12	25	0	6	50	3	30	45	17	5	20	15	10	0	43	10	12	11
März	---	2	23	11	12	6	4	4	5	13	142	36	13	5	23	15	32	52	0	14	1
April	---	2	0	6	1	47	0	2	0	21	14	1	9	36	36	0	16	63	3	19	0
Mai	---	3	0	0	0	1	14	0	4	18	4	17	60	3	3	3	26	60	20	19	2
Juni	---	1	8	20	0	24	28	33	7	8	5	63	15	43	2	3	21	160	7	96	0
Juli	---	9	15	0	1	24	12	41	11	18	45	16	48	56	27	31	60	102	37	45	---
August	---	6	13	5	0	62	7	28	22	24	52	16	81	17	37	19	107	92	66	21	---
September	---	6	31	24	50	41	77	36	31	99	31	89	82	32	133	46	125	46	48	69	---
Oktober	---	24	0	0	27	125	50	3	45	35	67	217	35	58	115	33	65	23	137	63	---
November	10	53	4	90	0	2	72	21	101	48	162	9	115	13	52	94	51	49	79	22	---
Dezember	20	3	5	26	1	91	34	33	49	12	59	39	87	63	15	77	41	60	90	20	---
	30	118	140	194	135	440	328	305	288	406	661	549	612	349	528	359	575	793	506	478	15

In obiger Darstellung wird deutlich, dass der Grenzwert von 5 cm in quasi jeder Jahreszeit auftreten kann. Die in Rot gekennzeichneten zwei größten Werte jedes Jahres lassen ebenfalls keinen Rückschluss auf einen Zeitraum der wahrscheinlichsten Unterschreitung des Grenzwertes zu. Um diese Monatsscharfe Darstellung weiter zu untersetzen, sind in Anlage 6 die tagesscharfen Unterschreitungshäufigkeiten von Oberwasserpegel – Unterwasserpegel < 0,05m an der MDS übersichtlich je Jahr in 21 Diagrammen dargestellt.

Beispielsweise ist am 29.06.2017 an insgesamt 23 Stunden des Tages eine Grenzwertunterschreitung aufgetreten, welche per Definition in der Bestandsdokumentation der MDS keine Schleusung zulässt.

Um die Wirkung von anderen Grenzwerten als die derzeit festgeschriebenen 5 cm Pegeldifferenz zu untersuchen, sind mindestens Modellierungen im Planungsgebiet erforderlich. Diese sollten die entsprechende Salinität in Richtung des Trinkwasserschutzbereiches infolge eines möglichen Brackwassereintrages durch variierender Pegeldifferenzen ausweisen.

3.2.4 Baugrundverhältnisse

Es liegen verschiedene Baugrunduntersuchungen vor. Diese Berichte stammen im Wesentlichen aus den Jahren 1974 (VEB Baugrund Berlin, 1992 (BAW-AK bzw. WSA Stralsund) und 2016 (Baugrund Stralsund). Das zuletzt im Jahre 2016 für eine Dammaufschüttung im Bereich der Mühlendammschleuse beauftragte Baugrundgutachten ist jedoch nur bedingt für einen Umbau der Schleuse nutzbar. Für weitergehende Planungen sind Baugrunduntersuchungen und ein geeignetes Baugrundgutachten zu beauftragen.

3.2.5 Wasserqualität

Gemäß der Baugrunduntersuchung aus dem Jahre 2016 ist das anstehende Wasser nach DIN 4030 wie folgt einzustufen:

- Oberwasser (Wasser der Oberwarnow): nicht betonangreifend
- Unterwasser (Wasser der Unterwarnow): schwach angreifend

3.3 Korrosion von Stahlbauteilen

Gemäß der Baugrunduntersuchung aus dem Jahre 2016 ist von folgenden Korrosionswahrscheinlichkeiten auszugehen:

- Oberwasser: Korrosionswahrscheinlichkeit sehr gering
- Unterwasser: Korrosionswahrscheinlichkeit mittel bis hoch

3.4 Entwurfparameter

3.4.1 Bemessungswasserfahrzeuge

Es wird ausdrücklich auf eine sich in den Arbeitskreisen abgezeichnete, unwahrscheinliche Nutzung von Personenschiffahrt hingewiesen. Trotzdem ist in Variante I eine elektrobetriebene Personenfähre berücksichtigt, da die Kammerabmessungen dies erlauben würden. In Variante II eine Reduktion der Abmaße der Schleusenammer vorgenommen, die den realistischen Nutzerkreis berücksichtigt.

Var. I: Max. Abmessungen Elektrofähre: 20 x 4 m

Var. II: Kanus (Kajak, Canadier), Mannschaftscanadier

Var. III: Kanus

3.4.2 Nutzeraufkommen

Eine in den Jahren von 2000 bis 2011 durchgeführte Statistik soll nachfolgend die Schleusungen je Monat in diesem Zeitraum anschaulich wiedergeben.

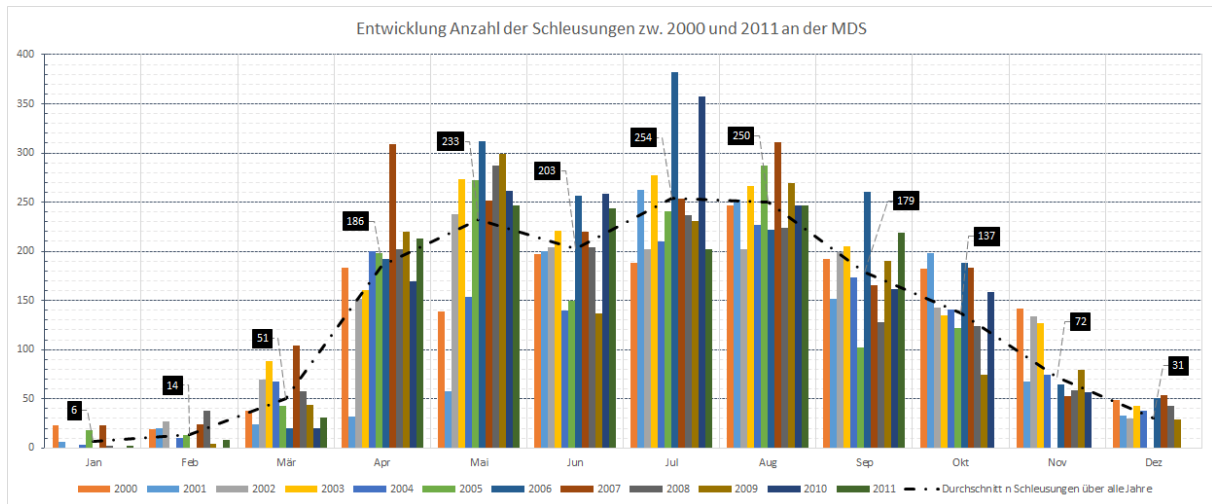


Abbildung 4: Eigene Auswertung der vorliegenden Schleusenstatistik (WSA Stralsund, 11.01.2016)

3.4.3 Schleusenabmessungen (L/B/H/T)

Die Abmessungen der nutzbaren Schleusenkammer betragen:

- Variante I – L / B / T: ca. 40 m / 6,60 m / 3,65 m
- Variante II - L / B / T: ca. 15 m / 4,00 m / 3,65 m

3.4.4 Wahl und Anordnung der Verschlussorgane, Revisionsverschlüsse sowie Füll- und Entleerungssysteme

Die zuvor beschriebene Funktion der bestehenden Mühlendammschleuse im Hinblick auf den Trinkwasserschutz vor eindringendem Brackwasser bleibt bestehen. Ein Schleusenbetrieb erfolgt demnach nur, sobald der Oberwasserspiegel mindestens 5 cm höher als der Unterwasserspiegel liegt.

Ausbildung der Verschlussorgane:

Variante I – Es werden die folgenden 4 Torlinien (wie Bestand) berücksichtigt:

- Oberhaupt, gegen Oberwasser kehrendes Stemmtorpaar (ST OH-OW)
- Oberhaupt, gegen Unterwasser kehrendes Stemmtorpaar (ST OH-UW)
- Unterhaupt, gegen Oberwasser kehrendes Stemmtorpaar (ST UH-OW)
- Unterhaupt, gegen Unterwasser kehrendes Stemmtorpaar (ST UH-UW)



Abbildung 5: Darstellung der 4 Torlinien an Variante I

Das Stemmtor ST UH-UW übernimmt den Hochwasserschutz und wird deshalb bis +3,50 m NHN (vgl. obigen Punkt Hochwasserschutz) geführt. Die Kammerwände werden für dieses Tor entsprechend erhöht und konstruktiv mit den Widerlagerwänden der Mühlendammbrücke verbunden. Um jedoch auch den kommunizierenden Grundwasserstrom infolge eines Hochwasserereignisses am Ausspülen der Konstruktion zwischen Mühlendammbrücke und Schleusenkammer zu hindern, wird hier jeweils unterirdisch eine Schlitzwand angeordnet.

Es werden alle Tore mit Rollschützen ausgerüstet. Als Revisionsverschlüsse kommen im Ober- und Unterhaupt mobile Dammbalken zum Einsatz.

Variante II – Es werden die folgenden 3 Torlinien vorgehalten:

- Oberhaupt, gegen Oberwasser kehrendes Stemmtorpaar (ST OH-OW)
- Unterhaupt, gegen Oberwasser kehrendes Stemmtorpaar (ST UH-OW)
- Unterhaupt, gegen Unterwasser kehrendes Stemmtorpaar (ST UH-UW)

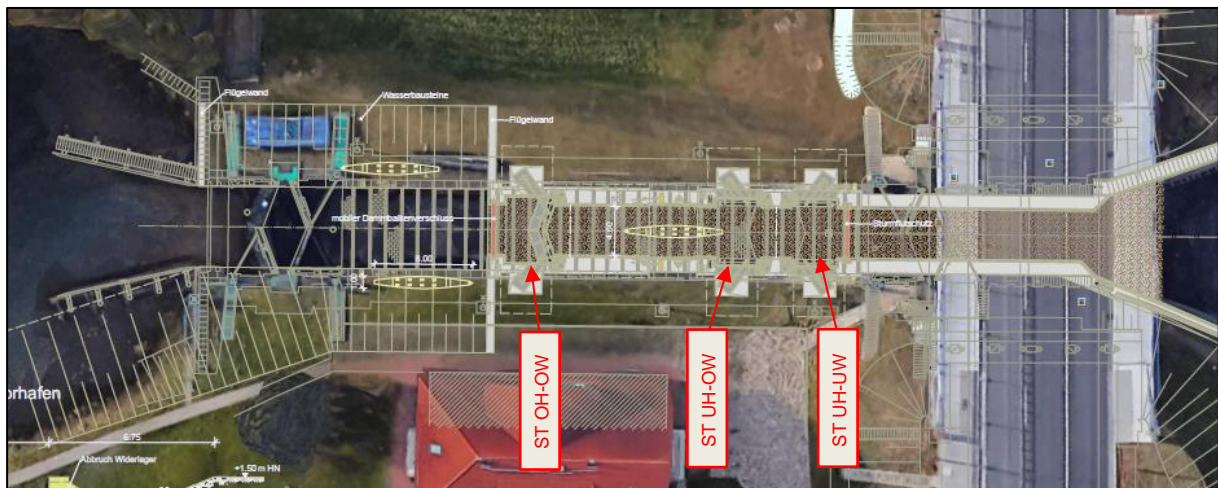


Abbildung 6: Darstellung der 3 Torlinien an Variante II

Auch in dieser Variante übernimmt das Stemmtor ST UH-UW den Hochwasserschutz und wird deshalb ebenfalls bis +3,50 m NHN (vgl. obigen Punkt Hochwasserschutz) geführt. Die Kammerwände werden entsprechend im Bereich des Tores erhöht und konstruktiv mit den Widerlagerwänden der Mühlendammbrücke verbunden. Dem Ausspülen der Konstruktion zwischen Mühlendammbrücke und Schleusenkammer wird wie auch in Variante I mittels unterirdischen Schlitzwänden begegnet. Es werden alle Tore mit Rollschützen ausgerüstet. Als Revisionsverschlüsse kommen im Ober- und Unterhaupt mobile Dammbalken zum Einsatz.

3.4.5 Ausbildung der Vorhäfen

Variante I



Abbildung 7: Planauszug oberer Vorhafen
Variante I, IL SE

Abbildung 8: Planauszug unterer Vorhafen
Variante I, IL SE

Der Wartebereich im oberen Vorhafen ist an beiden Ufern infolge von Verwitterung gemäß der vorhandenen Situation wiederherzustellen. Hierzu sind Ober- und Unterbau sowie ggf. die Tiefgründungselemente zu ersetzen.



Abbildung 9: oberer Vorhafen Blickrichtung UW,
Foto: muehlendammschleuse.de



Abbildung 10: oberer Vorhafen Blickrichtung
OW, Foto: muehlendammschleuse.de

Der Wartebereich im unteren Vorhafen ist ebenfalls an beiden Ufern gemäß der vorhandenen Situation wiederherzustellen. Hierbei sind nach zu erfolgreicher Prüfung ggf. die Tiefgründungselemente noch nutzbar. Die Gehbeläge und Geländer sind jedoch mindestens zu erneuern. Die Pfahlreste am ehemaligen Leitwerk (östlich) sind zu entfernen. Die Bündeldalben am westlichen Ufer sind auf deren Resttragfähigkeit zu überprüfen.



Abbildung 11: westlicher unterer Vorhafen Blickrichtung UW, Foto: M. Kuhl



Abbildung 12: östlicher unterer Vorhafen Blickrichtung UW, Foto: M. Kuhl

Variante II

Abbildung 13: Planauszug oberer Vorhafen
Variante II, IL SE



Abbildung 14: Planauszug unterer Vorhafen
Variante II, IL SE

Der Wartebereich im oberen Vorhafen ist in Böschungsbauweise geplant. Die Wasserbausteine lagern auf dem in dessen Höhe eingekürzten Widerlager auf. Bei Verwendung einer Böschungsneigung von 1:2,5 folgt eine Böschungsbreite von 6,75m je Seite. Der Ein- und Ausstieg für Kanus könnte hier an beiden Ufern mittels fest gegründeten Stegen erfolgen. Im unteren Vorhafen wird der Wartebereich wie in Variante I geplant.



Abbildung 15: Planauszug oberer Vorhafen Variante II, IL SE

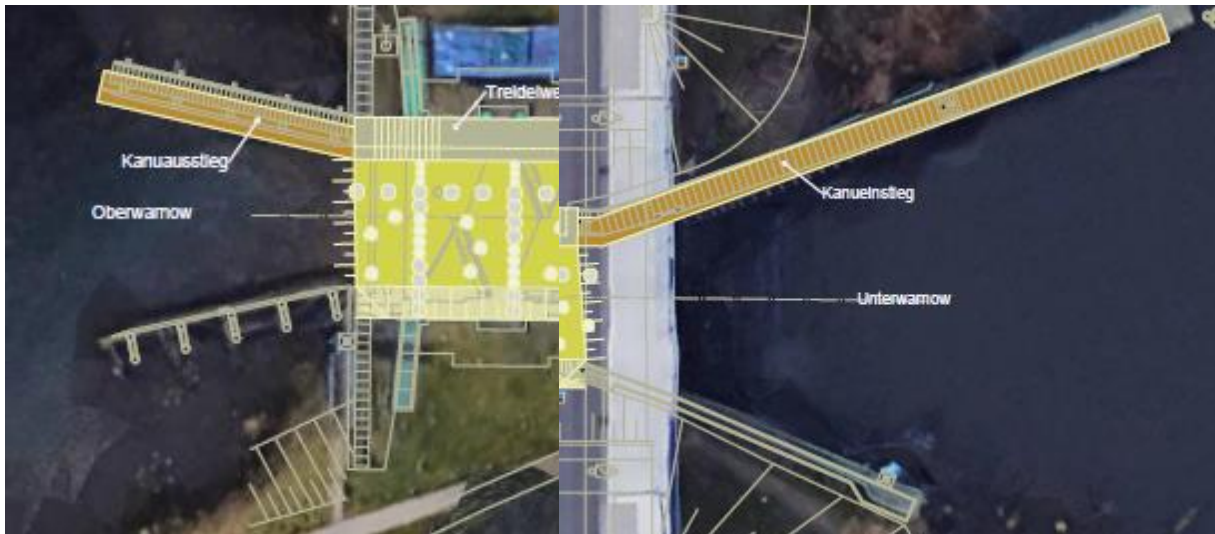
Variante III

Abbildung 16: Planauszug oberer Vorhafen
Variante III, IL SE

Abbildung 17: Planauszug unterer Vorhafen
Variante III, IL SE

Der sich im oberen Vorhafen befindliche Ein- und Ausstieg für Kanus oder vergleichbare Wasserfahrzeuge wird am westlichen Ufer der ehemaligen Mühlendamm Schleuse angeordnet, da sich an diesem Ufer der Treidelweg befindet. Die Steganlagen sind jedoch an beiden Ufern wiederherzustellen, da der Messpegel im OW seine Funktion auch weiterhin behält (derzeit Pegelmessung für Mühlendamm Schleuse und Mühlendammwehr). Aus diesem Grund (Messpegel UW) werden für die Wartebereiche im unteren Vorhafen ebenfalls beide Ufer wie in Variante I und II geplant.

Variante II

Der mit $B_{\text{licht}} = 4,00\text{m}$ im Vergleich zu Variante I ($B_{\text{licht}} = 6,60\text{m}$) verkleinerte Stahlbetontrog trägt die äußeren Lasten z.B. aus Erddruck und Verkehrslast ab. Der verbleibende Raum zwischen dem Trog und der Bestandswiderlagerwand wird mit Sand aufgefüllt.

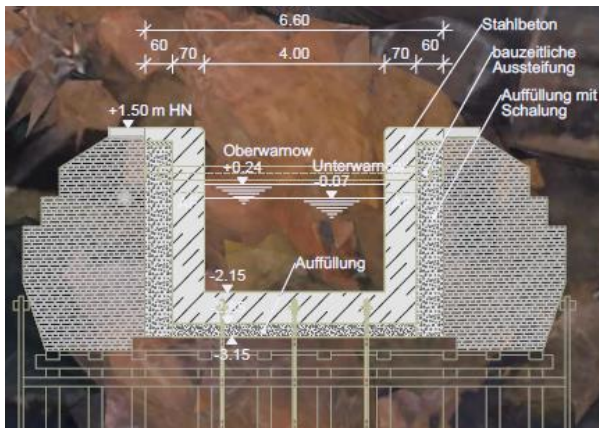


Abbildung 20: Planauszug Variante II, IL SE

2. Standsicherheit der Kammerwände

2.1. Geometrie

Querschnitt H 1:100

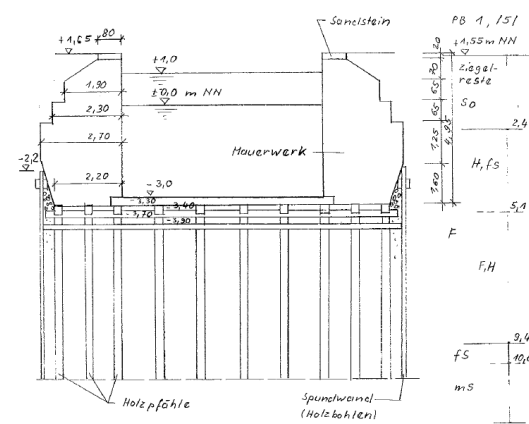


Abbildung 21: Auszug Statik Instandsetzung Kammerwände, INROS Planungsgesellschaft mbH Rostock, März 1992

Da die vorhandenen Widerlager auch zukünftig im Baugrund verbleiben, sind diese in deren Lage so zu sichern, dass diese nicht Gleiten bzw. Kippen. Horizontal- bzw. Schrägverankerungen wären auch hier denkbar.

Für die vertikale Tragfähigkeit der Schleusenkommer ist der Lageverlust zu untersuchen. Ggf. sind GEWI-Pfähle bzw. Stahlrammpfahl zu nutzen. Dies ist jedoch erst nach vorliegenden Baugrunddaten möglich.

Für die bauzeitliche Wasserabsenkung sind Verbauwände (Schotte) im Ober- und Unterhaupt einzubringen. Es ist, wie in Variante I, auch hier zu prüfen, inwieweit die bestehende Holzspundwand dem hydraulischen Grundbruch entgegenwirken kann.

Variante III

Die Sicherung der Widerlager ist entsprechend der Varianten I und II zu berücksichtigen.

3.4.7 Schutz des Denkmals Mühlendammschleuse

Da die vorhandenen Widerlager aus dem Jahre 1886 im Baugrund verbleiben, ist das Denkmal Mühlendammschleuse auch weiterhin als ein Zeugnis des Wasserbaus erlebbar. Dies wird in den Varianten I und II durch ein frei zugängliches, begehbares Sichtfenster unterstützt, welches einen Blick auf die Widerlagergründung ermöglicht. Der Sinn eines Sichtfensters in Variante III ist als gering einzuschätzen, da eine Verfüllung der alten Schleusenammer bzw. die Verbreiterung des Querschnitts dies behindern.

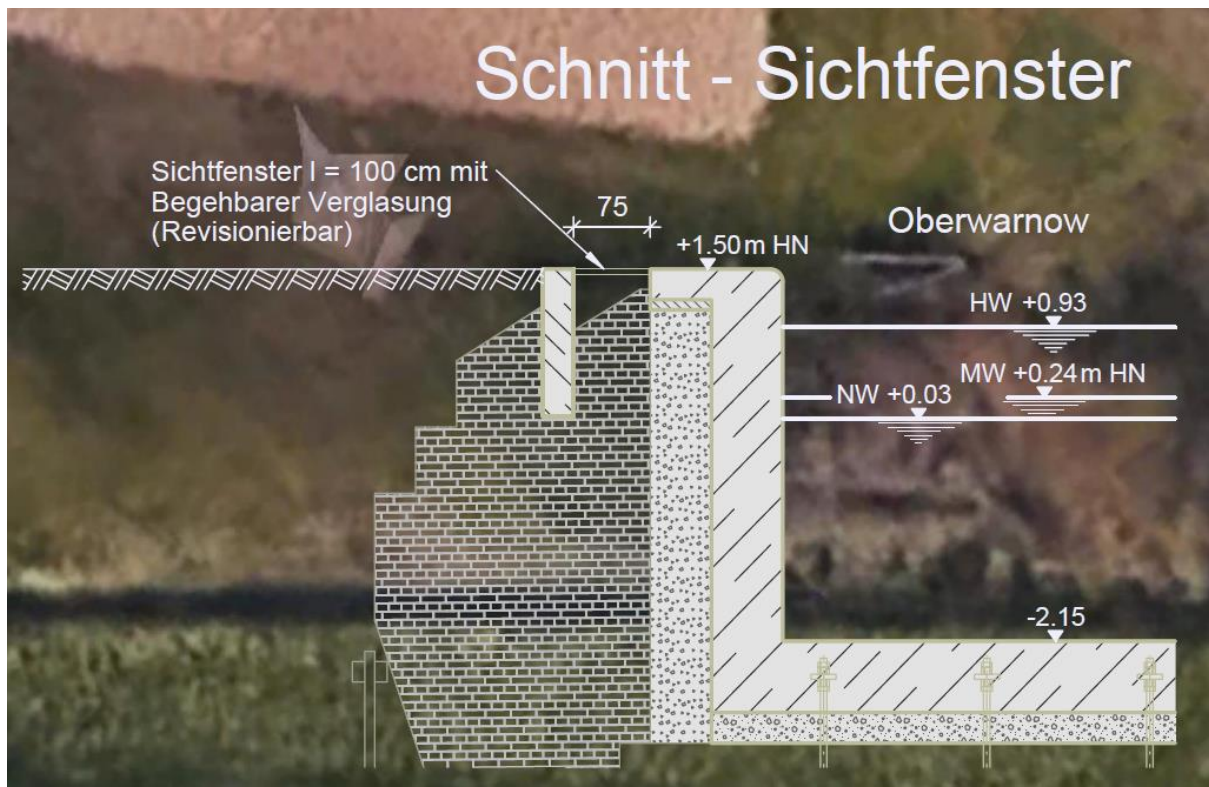


Abbildung 22: Ausbildung begehbare Sichtfenster auf Bestandskonstruktion aus 1887

3.4.8 Grobkostenermittlung - Abschätzung der Bau-, Betriebs- und Planungskosten

Die folgende Ermittlung der Kosten für die einzelnen Varianten entspricht im Detaillierungsgrad einer Grobkostenermittlung und ist damit nicht hinreichend für eine Budgetbildung.

Variante I

Die für die Variante I ermittelten Grobkosten wurden aufgrund von durch die Inros Lackner SE realisierten Referenz-Planungsprojekten ermittelt. Folgende Kostenbestandteile sind hierbei berücksichtigt worden:

Tabelle 2: Kostenstruktur Variante I

Objekt / Gewerk	Beschreibung
1.1	Vorbereitende Arbeiten / BE
1.2	Baugrubenumschließung / -aushub
1.3	Wasserhaltung Schleuse
1.4	Schleuse, Betonbau & Stahlbau inkl. Einbauteile & Ausrüstung
1.5	Schleuse Stahlwasserbau
1.6	Technische Ausrüstung Elt. / MSR-Technik
1.7	Büro, Versorgung, Ausrüstung
1.8	Erdarbeiten / Nassbaggerungen
1.9	Zufahrtstraßen, Wendeanlage, Treidelweg, Flächenbefestigungen
1.10	Befeuerung
1.11	Vorhäfen, Steganlagen, Anleger, Dalben
1.12	Arbeiten auf Flurstück
1.13	Beweissicherung, Dokumentation, Vermessung

Neben den so ermittelten Investitionskosten (Grobkosten) für ein in 2020 angenommenes Baujahr sind in Abhängigkeit der zu erwartenden Nutzungsdauer der verschiedenen Kostenbestandteile ebenfalls die jährlichen Betriebskostenausgaben bzw. ggf. Ersatzinvestitionsausgaben ermittelt worden. Diese können der folgenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 3: Investitions- und Betriebskosten Variante I

		Investitions- summe [€]	Nutzungsdauer gem. BVWP 2030 [a]	Jährliche Instandhaltungs- quote bezogen auf Investitionssumme [%]	Jährliche Betriebs- kosten [€]	Kosten der trotz Instandhaltung (5) notwendigen Ersatzinvestition innerhalb der Nutzungsdauer [€]	Zeitpunkt der Ersatzinvestition aus (7) nach Inbetrieb- nahme [a]
#	Gewerk	1	4	5	6	7	8
1	Schleuse	6.443.949 €	70		83.649	2.493.005	
1.1	Vorbereitende Arbeiten / BE	511.729 €	1	0,0	0	0	-
1.2	Baugrubenumschließung / -aushub	1.248.910 €	1	0,0	0	0	-
1.3	Wasserhaltung Schleuse	293.816 €	1	0,0	0	0	-
1.4	Schleuse, Betonbau & Stahlbau inkl. Einbauteile & Ausrüstung	1.762.440 €	70	1,0	17.624	0	-
1.5	Schleuse Stahlwasserbau	790.468 €	70	2,0	15.809	0	-
1.6	Technische Ausrüstung Elt / MSR-Technik	521.294 €	35	3,0	15.639	521.294 €	35
1.7	Büro, Versorgung, Ausrüstung	163.336 €	35	1,0	1.633	163.336 €	35
1.8	Erdarbeiten / Nassbaggerungen	410.699 €	70	1,0	4.107	0	-
1.9	Zufahrtstraßen, Wendeanlage, Treidelweg, Flächenbefestigungen	161.748 €	25	2,5	4.044	323.496 €	25
1.10	Befeuerung	63.482 €	20	4,0	2.539	126.964 €	20
1.11	Vorhäfen, Steganlagen, Anleger, Dalben	422.315 €	15	5,0	21.116	1.266.946 €	15
1.12	Arbeiten auf Flurstück	45.484 €	25	2,5	1.137	90.968 €	25
1.13	Beweissicherung, Dokumentation, Vermessung	48.227 €	70	0,0	0	0	-

Die Planungskosten für die Variante I betragen ca. 975.000 EUR und beinhalten die Leistungsbilder Ingenieurbauwerk, Tragwerksplanung und Technische Ausrüstung in den Leistungsphasen 1 bis 9 (inkl. örtliche Bauüberwachung) sowie die Erstellung einer Risikobeurteilung nach Maschinenbaurichtlinie.

➔ Resultierende Kosten in Variante I

Grobkosten (Baujahr 2020): ca. 6.444.000 EUR

Abschätzung jährliche Betriebskosten: ca. 85.000 EUR

Abschätzung Ersatzinvestitionen: ca. 2.500.000 EUR

Abschätzung Planungskosten: ca. 975.000 EUR

Variante II

Die für die Variante II ermittelten Grobkosten wurden aufgrund von durch die Inros Lackner SE realisierten Referenz-Planungsprojekten ermittelt. Folgende Kostenbestandteile sind hierbei berücksichtigt worden:

Tabelle 4: Kostenstruktur Variante II

Objekt / Gewerk	Beschreibung
1.1	Vorbereitende Arbeiten / BE
1.2	Baugrubenumschließung / -aushub
1.3	Wasserhaltung Schleuse
1.4	Schleuse, Betonbau & Stahlbau inkl. Einbauteile & Ausrüstung
1.5	Schleuse Stahlwasserbau
1.6	Technische Ausrüstung Elt. / MSR-Technik
1.7	Büro, Versorgung, Ausrüstung
1.8	Erdarbeiten / Nassbaggerungen
1.9	Zufahrtstraßen, Wendeanlage, Treidelweg, Flächenbefestigung
1.10	Befeuerung
1.11	Vorhäfen, Steganlagen, Anleger, Dalben
1.12	Arbeiten auf Flurstück
1.13	Beweissicherung, Dokumentation, Vermessung

Auch hier sind neben den ermittelten Investitionskosten (Grobkosten) für ein in 2020 angenommenes Baujahr in Abhängigkeit der zu erwartenden Nutzungsdauer der verschiedenen Kostenbestandteile ebenfalls die jährlichen Betriebskostenausgaben bzw. ggf. Ersatzinvestitionsausgaben ermittelt worden. Diese sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 5: Investitions- und Betriebskosten Variante II

		Investitions- summe [€]	Nutzungsdauer gem. BVWP 2030 [a]	Jährliche Instandhaltungs- quote bezogen auf Investitionssumme [%]	Jährliche Betriebs- kosten [€]	Kosten der trotz Instandhaltung (5) notwendigen Ersatzinvestition innerhalb der Nutzungsdauer [€]	Zeitpunkt der Ersatzinvestition aus (7) nach Inbetrieb- nahme [a]
#	Gewerk	1	4	5	6	7	8
1	Schleuse	6.050.247 €	70		82.514	2.554.660	
1.1	Vorbereitende Arbeiten / BE	511.729 €	1	0,0	0	0	-
1.2	Baugrubenumschließung / -aushub	1.125.688 €	1	0,0	0	0	-
1.3	Wasserhaltung Schleuse	293.816 €	1	0,0	0	0	-
1.4	Schleuse, Betonbau & Stahlbau inkl. Einbauteile & Ausrüstung	1.537.624 €	70	1,0	15.376	0	-
1.5	Schleuse Stahlwasserbau	865.298 €	70	2,0	17.306	0	-
1.6	Technische Ausrüstung Elt / MSR-Technik	521.294 €	35	3,0	15.639	521.294 €	35
1.7	Büro, Versorgung, Ausrüstung	163.336 €	35	1,0	1.633	163.336 €	35
1.8	Erdarbeiten / Nassbaggerungen	269.652 €	70	1,0	2.697	0	-
1.9	Zufahrtstraßen, Wendeanlage, Treidelweg, Flächenbefestigungen	161.748 €	25	2,5	4.044	323.496 €	25
1.10	Befeuerung	63.482 €	20	4,0	2.539	126.964 €	20
1.11	Vorhäfen, Steganlagen, Anleger, Dalben	442.867 €	15	5,0	22.143	1.328.601 €	15
1.12	Arbeiten auf Flurstück	45.484 €	25	2,5	1.137	90.968 €	25
1.13	Beweissicherung, Dokumentation, Vermessung	48.227 €	70	0,0	0	0	-

Die Planungskosten für die Variante II betragen ca. 866.000 EUR und beinhalten die Leistungsbilder Ingenieurbauwerk, Tragwerksplanung und Technische Ausrüstung in den Leistungsphasen 1 bis 9 (inkl. örtliche Bauüberwachung) sowie die Erstellung einer Risikobeurteilung nach Maschinenbaurichtlinie.

➔ Resultierende Kosten in Variante II

Grobkosten (Baujahr 2020): ca. 6.050.000 EUR

Abschätzung jährliche Betriebskosten: ca. 83.000 EUR

Abschätzung Ersatzinvestitionen: ca. 2.600.000 EUR

Abschätzung Planungskosten: ca. 866.000 EUR

Variante III

Die für die Variante III ermittelten Grobkosten wurden aufgrund von durch die Inros Lackner SE realisierten Referenz-Planungsprojekten ermittelt. Folgende Kostenbestandteile sind hierbei berücksichtigt worden:

Tabelle 6: Kostenstruktur Variante III

Objekt / Gewerk	Beschreibung
1.1	Vorbereitende Arbeiten / BE
1.2	Erdarbeiten / Abbrüche
1.3	Wasserbau
1.4	Betonarbeiten
1.5	Wegebau - Fußwege
1.6	Stellflächen Krauträumung
1.7	Abbrucharbeiten
1.8	Allgemeines/BE/Verkehrssicherung
1.9	Elektrotechnik
1.10	Baugrubenumschließung
1.11	Tiefgründung + Sohlplatte

Wie in den Varianten I und II sind neben den ermittelten Investitionskosten (Grobkosten) für ein in 2020 angenommenes Baujahr in Abhängigkeit der zu erwartenden Nutzungsdauer der verschiedenen Kostenbestandteile ebenfalls die jährlichen Betriebskostenausgaben bzw. ggf. Ersatzinvestitionsausgaben ermittelt worden (siehe folgenden Tabelle).

Tabelle 7: Investitions- und Betriebskosten Variante III

		Investitions- summe [€]	Nutzungsdauer gem. BVWP 2030 [a]	Jährliche Instandhaltungs- quote bezogen auf Investitionssumme [%]	Jährliche Betriebs- kosten [€]	Kosten der trotz Instandhaltung (5) notwendigen Ersatzinvestition innerhalb der Nutzungsdauer [€]	Zeitpunkt der Ersatzinvestition aus (7) nach Inbetrieb- nahme [a]
#	Gewerk	1	4	5	6	7	8
1	Schleuse	2.601.452 €	70		16.473	520.690	
1.1	Vorbereitende Arbeiten / BE	335.925 €	1	0,0	0	0	-
1.2	Erdarbeiten / Abbrüche	258.806 €	70	1,0	2.588	0	-
1.3	Wasserbau	441.476 €	40	1,5	6.622	441.476 €	40
1.4	Betonarbeiten	0 €	70	1,0	0	0 €	-
1.5	Wegebau - Fußwege	15.498 €	25	2,5	387	30.996 €	25
1.6	Stellflächen Krauträumung	3.048 €	70	0,0	0	0 €	-
1.7	Abbrucharbeiten	16.127 €	1	0,0	0	0 €	-
1.8	Allgemeines/BE/Verkehrssicherung	58.833 €	1	0,0	0	0 €	-
1.9	Elektrotechnik	48.218 €	35	3,0	1.447	48.218 €	35
1.10	Baugrubenumschließung	337.722 €	1	0,0	0	0 €	-
1.11	Tiefgründung + Sohlplatte	1.085.798 €	70	0,5	5.429	0 €	-

Die Planungskosten für die Variante III betragen ca. 437.000 EUR und beinhalten die Leistungsbilder Ingenieurbauwerk, Tragwerksplanung und Technische Ausrüstung in den Leistungsphasen 1 bis 9 (inkl. örtliche Bauüberwachung) sowie die Erstellung einer Risikobeurteilung nach Maschinenbaurichtlinie.

➔ Resultierende Kosten in Variante III

Grobkosten (Baujahr 2020):	ca. 2.601.000 EUR
Abschätzung jährliche Betriebskosten:	ca. 17.000 EUR
Abschätzung Ersatzinvestitionen:	ca. 500.000 EUR
Abschätzung Planungskosten:	ca. 437.000 EUR

3.4.9 Tangierende Planungen

Zu berücksichtigen sind unter anderem die bautechnische Planung der 2014 fertiggestellten Mühlendammschleuse und die Vorgaben aus dem Hochwasserschutzkonzept (vgl. nächster Punkt).

3.4.10 Erhöhung aus HW-Schutzkonzept

Die bestehende Oberkante der Fluttore von 2,70 m NHN = 2,55 m HN (vgl. nachfolgender Planausschnitt) ist für das aktuelle Hochwasserschutzkonzept im Rostocker Stadthafen nicht mehr ausreichend.

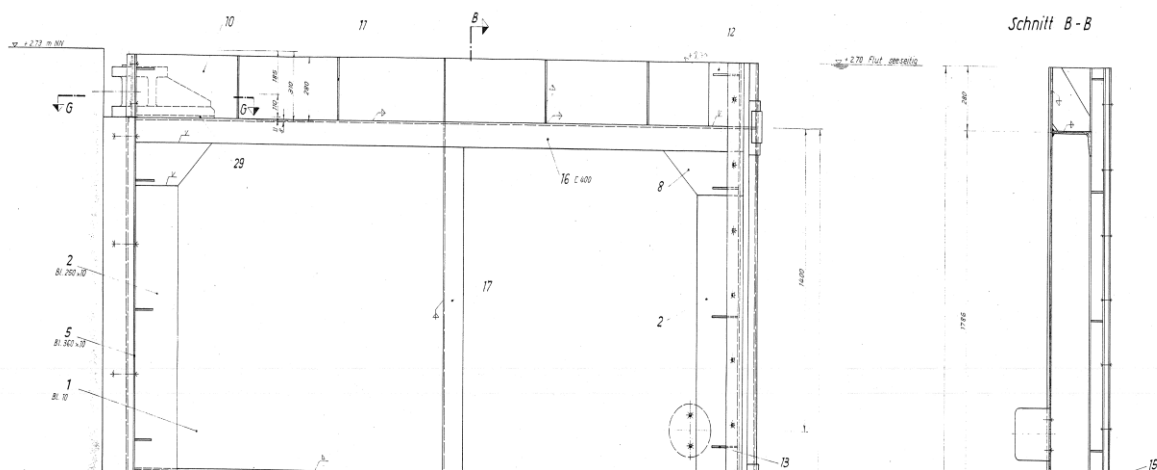


Abbildung 23: Planausschnitt Bestandsunterlagen Mühlendammschleuse, WSA Stralsund

Gemäß des Punktes Hochwasserschutz ist demnach eine Fluthöhe von 3,50 m über NHN (=3,35 m über HN) zu berücksichtigen. Dies ist in der Erhöhung der bisherigen Fluttorehöhe bzw. der benachbarten vorhandenen HW-Schutzwände entsprechend zu berücksichtigen. Um einem Unterspülen der HW-Schutzwände während eines Hochwasserfalles vorzubeugen, wird eine Schlitzwand unterhalb dieser HW-Schutzwände angeordnet. Die vorhandenen HW-Schutzwände wurden auf +2,40m HN bzw. +2,55m NHN angetroffen.



Abbildung 24: Bestand westl. Fluttorlinie i.R. Unterwasser, Foto: M. Kuhl



Abbildung 25: Bestand östl. Fluttorlinie i.R. Unterwasser, Foto: M. Kuhl



Abbildung 26: Bestand westl. Fluttorlinie i.R. Oberwasser, Foto: M. Kuhl



Abbildung 27: Bestand östl. Fluttorlinie i.R. Oberwasser, Foto: M. Kuhl

Da die Kosten infolge der Erhöhung von +2,55m NHN auf 3,50 m NHN durch das Land aufgebracht werden, sind diese Aufwendungen aufgrund der bislang bekannten Randbedingungen hier getrennt ausgewiesen worden.

Kosten infolge der Erhöhung von +2,55m NHN auf 3,50 m NHN:

Abbruch oberhalb +1,30m HN:	1.400,00 EUR
Herstellen Schlitzwand unterhalb +1,30m HN:	37.000,00 EUR
Neubau HW-Schutzwand bis +3,50m NHN:	30.000,00 EUR
Kosten Erhöhung Fluttor auf +3,50m NHN:	75.000,00 EUR

	<u>145.000,00 EUR</u>

3.4.11 Gesamtvergleich der Grobkosten aller Varianten

Tabelle 8: Vergleich der resultierenden Grob- und Planungskosten der Varianten I, II und III

	Variante I	Variante II	Variante III
Resultierende Grobkosten (Nicht zur Budgetbildung geeignet; Baujahr 2020), ca.	6.444.000 €	6.050.000 €	2.601.000 €
Abschätzung Planungskosten	975.000 €	866.000 €	437.000 €

Innerhalb einer Nutzungsdauer von 70 Jahren für die Schleuse ist von folgenden, überschlägig ermittelten Kosten für Betrieb und Instandhaltung je Variante I, II und III auszugehen:

Tabelle 9: Vergleich der Folgekosten der Varianten I, II und III

	Variante I	Variante II	Variante III
Abschätzung jährliche Betriebskosten	85.000 €	83.000 €	17.000 €
Abschätzung Ersatzinvestitionen	2.500.000 €	2.600.000 €	500.000 €

4 Umweltfachliche Machbarkeit

4.1 Herangehensweise

Die naturschutzfachliche Untersuchung umfasste folgende Arbeitsschritte:

- Erfassung der Bestandsgrundlagen auf der Basis der vorliegenden, vom AG bereitgestellten Untersuchungen und Datenrecherchen der öffentlich zugänglichen Informationsquellen (keine eigenen Erhebungen)
- Prüfen der Empfindlichkeiten der Schutzgebiete in Bezug auf die im Rahmen des Arbeitspakets Tourismus erarbeiteten Nutzungsszenarien
- Einschätzung der Auswirkungen der Nutzungsszenarien auf den Zustand der Schutzgebiete und Aufzeigen der sich daraus ergebenden Konfliktschwerpunkte
- Beschreibung von möglichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen der Nutzungsszenarien auf die Schutzgebiete
- Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit für die Nutzungsszenarien und Aufzeigen der naturschutzrechtlichen Genehmigungsanforderungen

FFH-Managementplan vor, der gleichzeitig große Teile des Vogelschutzgebietes DE 2137-401 „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“ umfasst. In ihrem Erhaltungszustand zu sichernde oder zu verbessernde „Zielobjekte“ sind:

- Lebensraumtypen sowie 14 Arten nach Anhang I und II der FFH-Richtlinie
- 21 Brutvogel- und 6 Zugvogelarten nach EU-Vogelschutzrichtlinie

Vorhaben sind daher grundsätzlich auf ihre Verträglichkeit mit dem Schutzzweck/Erhaltungszielen des Schutzgebietes (definiert über die o.g. „Zielobjekte“) zu überprüfen. Im FFH-Managementplan wurde z.B. die „Wiederbelebung der Personenschifffahrt (Schwaan - Bützow, Rostock - Schwaan) als prüfpflichtige Vorhaben aufgeführt, das ggf. zu erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes führen kann. Eine Fahrstrecke auf der Warnow zwischen Schwaan und Bützow existiert bereits – eine FFH-Prüfung des Vorhabens liegt den Gutachtern nicht vor. Insgesamt wird bereits im FFH-Managementplan aus dem Jahr 2011 jegliche Ausweitung der touristischen Angebote als kritisch hinsichtlich der europarechtlichen Bestimmungen bewertet.

Das Gebiet der Mühlendamm Schleuse selbst und die Oberwarnow einschließlich des Warnowtals liegen innerhalb mindestens der Trinkwasserschutzzone II der Trinkwasserversorgung Warnow-Rostock, südlich der Eisenbahnbrücke Rostock-Stralsund beginnt die Trinkwasserschutzzone I.

Die Mühlendamm Schleuse grenzt an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) L 148 Carbäkniederung (Erlass 13.12.2012). Der Schutzzweck des LSG ist wie folgt definiert.

- die Erhaltung und Entwicklung einer großflächigen Niederung von der Unterwarnow bis in das Hinterland;
- der Erhalt des für die Region typischen Landschaftsbildes in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit;
- die Sicherung ökologisch besonders wertvoller natürlicher, naturnaher und historisch gewachsener Landschaftsstrukturen;
- die Sicherung von Lebensräumen, insbesondere für gefährdete Tier- / Pflanzenarten;
- der Schutz und die nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen;
- Sicherung des Landschaftsraumes für eine Natur schonende Erholungsfunktion.

Darüber hinaus ist das Gebiet südlich der Bahnbrücke Rostock-Stralsund als Naturschutzgebiet (NSG) N224 Unteres Warnowland seit 1990 (mit Erweiterung 2001) ausgewiesen. In südliche Richtung erstreckt sich das NSG entlang und einschließlich der Warnow bis auf Höhe Benitz. Für das NSG sind folgende Schutzzwecke benannt (auszugsweise zitiert).

- Schutzzweck ist die Erhaltung, Pflege und Entwicklung eines größeren, unverbauten und weitgehend naturnah gebliebenen Flussabschnittes der Warnow inmitten einer reizvollen jungeszeitlichen Urstromtallandschaft mit einer Vielzahl erhalten gebliebener Halbkultur-Lebensräume als Folge der Siedlungsgeschichte im Raum Rostock. Besonders zu schützen sind der nur sehr langsam fließende, schwach mäandrierende Fluss mit seinen Stillwasserbereichen und Gelegegürteln, die im Wesentlichen aus alten Torfstichen hervorgegangenen Randgewässer, die angrenzenden Bruchwälder, Sümpfe und Feuchtwiesen und einmündenden Bäche der Seitentäler sowie die Wälder und Grünländer der Talhänge.
- Das Naturschutzgebiet dient dem besonderen Schutz der innerhalb des Gebietes vorhandenen natürlichen Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse.

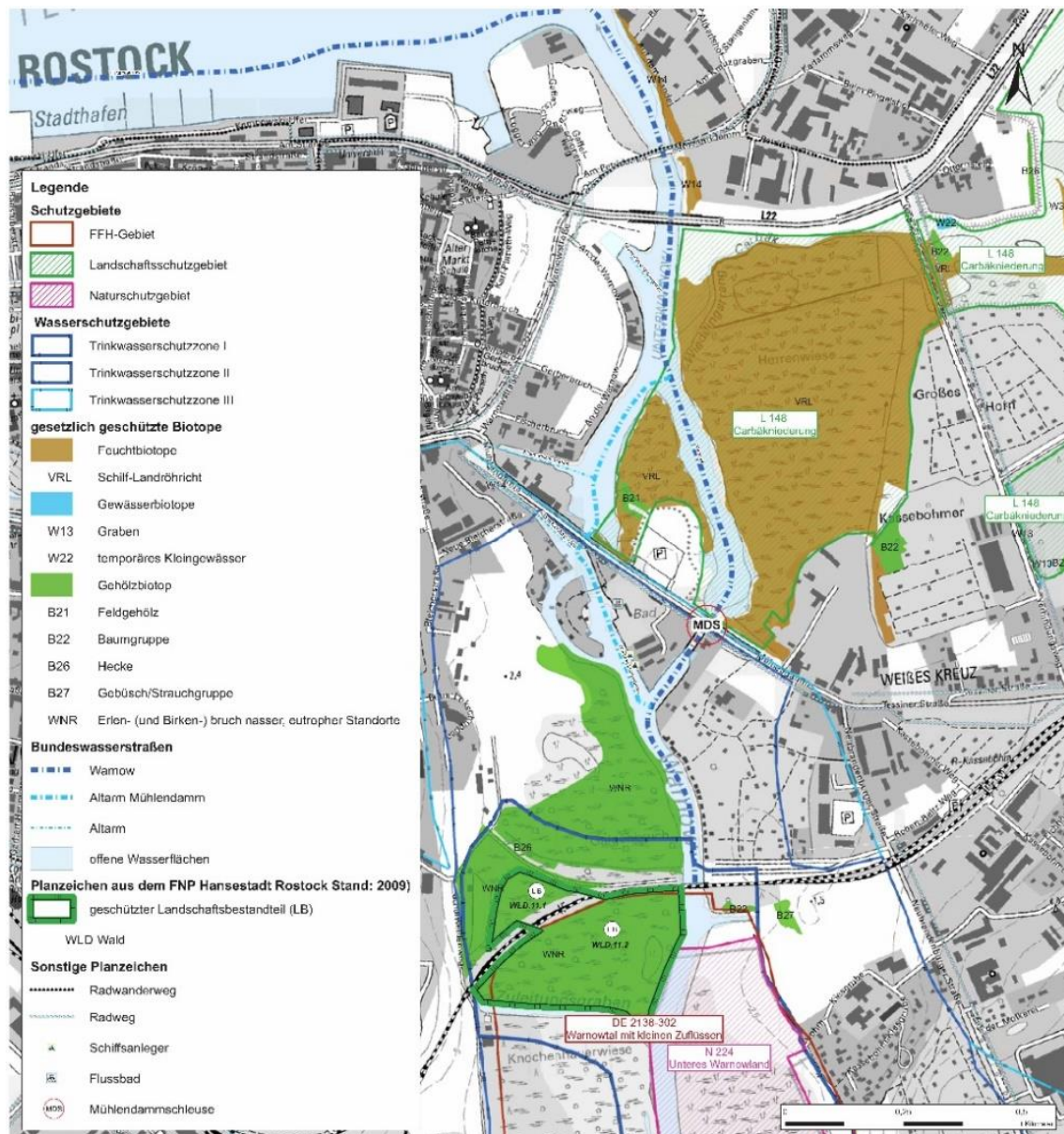


Abbildung 29: Übersicht die Schutzgebietskulisse

4.3 Zwangspunkte aus dem Naturschutz für die Machbarkeit

Mit der Schutzgebietskulisse und den sich daraus ableitenden Bestimmungen, Maßnahmen aus Managementplänen und den Geboten und Verboten aus den Schutzgebieten sind Nutzungs- und Entwicklungseinschränkungen für den Ausbau und die Nutzung einer touristischen Infrastruktur verbunden. Die wesentlichen Zwangspunkte sind nachfolgend aufgeführt:

LSG L 148 Carbakniederung

Aus der Verordnung des Landschaftsschutzgebiets geht hervor, dass alle Handlungen verboten sind, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Unter anderem ist es verboten:

- Bodenbestandteile abzubauen, Aufschüttungen, Aufspülungen oder Abgrabungen vorzunehmen;
- Straßen oder sonstige Verkehrsflächen neu anzulegen;
- bauliche Anlagen, auch wenn sie keiner Baugenehmigung bedürfen, zu errichten;

- Grünland in eine andere Nutzungsform zu überführen;

Die bestehenden baulichen Anlagen (Dalben, Stege) auf der Unterwarnow Seite der Mühlendamm Schleuse und die in den hier vorgestellten Varianten aufgezeigten Konstruktionen der unteren Vorhäfen liegen in der LSG Fläche. Es ist demnach in einem späteren Verfahrensschritt zu prüfen, ob die geplanten Konstruktionen dem Schutzzweck zuwider laufen und ggf. eine Ausnahme oder Befreiung möglich ist.

Naturschutzgebiet (NSG) N224 Unteres Warnowland

Die Naturschutzgebietsverordnung schützt vor allem den Bestand der unverbauten und weitgehend naturnahen Flussabschnitte einschließlich der Uferstrukturen. Damit gehen unter anderem folgende Verbote einher:

- Bodenbestandteile abzubauen, Aufschüttungen, Auf- oder Abspülungen oder Abgrabungen vorzunehmen,
- (...)
- Straßen, Wege, Plätze jeder Art oder sonstige Verkehrsflächen anzulegen oder zu ändern,
- Leitungen jeder Art zu verlegen, Masten, Einfriedungen oder Einzäunungen zu errichten oder zu ändern,
- bauliche Anlagen jeder Art zu errichten, zu erweitern oder zu ändern, auch wenn sie keiner Baugenehmigung bedürfen,
- Gewässer einschließlich ihrer Ufer zu ändern, zu beseitigen, zu schaffen oder umzugestalten oder Handlungen vorzunehmen, (...)
- (...)
- zu baden, zu lagern, zu zelten, Wohnwagen oder Wohnmobile aufzustellen, zu lärmern, Tonwiedergabegeräte zu benutzen, Feuer anzuzünden oder zu unterhalten, Fluggeräte jeder Art starten oder landen zu lassen oder Modellboote zu betreiben,
- Hunde frei laufen zu lassen,
- das Naturschutzgebiet außerhalb der gekennzeichneten Wege zu betreten oder außerhalb gekennzeichneten Wege mit Fahrrädern zu befahren oder außerhalb ausgewiesener Reitwege zu reiten,
- im Naturschutzgebiet mit Kraftfahrzeugen jeder Art, einschließlich Fahrrädern mit Hilfsmotor, zu fahren oder Kraftfahrzeuge zu parken,
- die Gewässer mit Wasserfahrzeugen jeder Art zu befahren oder zu tauchen,
- (...)
- Dauergrünland oder Ödland umzubringen oder eine Nutzungsartenänderung vorzunehmen,
- (...).

Die hier formulierten Verbote legen nahe, dass die Entwicklung einer touristischen Infrastruktur, einschließlich der Befahrung der Warnow, der Neuanlage von Anlegestellen und uferparallelen Wegen, wie Rad- und Erlebnispfaden dem Schutzzweck zuwiderlaufen. Eine Genehmigungsfähigkeit von Maßnahmen und Strukturen für eine erweiterte touristische Nutzung der Oberwarnow ist daher im Naturschutzgebiet eher in Frage zu stellen.

Trinkwasserschutzzone I und II der Trinkwasserfassung Warnow-Rostock

Die Schutzzonenordnung verbietet den Verkehr mit Motorbooten in den Schutzzonen I und II im Bereich zwischen der Eisenbahnbrücke Rostock-Stralsund und der ehemaligen Bezirks-grenze Rostock (flussaufwärts, am Huckstorfer Bach). Weiterhin sind in der Schutzzone II der

Neubau von Bungalows, Bootshäusern und ähnlichen Anlagen verboten sowie alle Maßnahmen, die den Zustrom von Besuchern fördern. Laut dem Rechtsgutachten von Herrn Buchholz (RA Buchholz 2017, siehe verwendete Grundlagen) gilt dieses Verbot nur solchen Maßnahmen, die den zuvor genannten Beispielen der Schaffung entsprechender Infrastruktur vergleichbar sind. Dazu gehört eine Anlegestelle für einen Fahrgastschiffverkehrsverkehr, nicht aber - so seine Rechtsauffassung - der Fahrgastschiffverkehrsverkehr selbst. Eine Genehmigungsfähigkeit von Maßnahmen und Strukturen für eine erweiterte touristische Nutzung der Oberwarnow ab Eisenbahnbrücke Rostock-Stralsund einschließlich regelmäßiger Bootsverkehr im Sinne von Linienverkehr (Elektroantrieb eingeschlossen) ist daher in den Schutzzonen I und II lt. Trinkwasserschutzverordnung eher in Frage zu stellen. Sie bedarf einer Ausnahmegenehmigung und damit einer strengen Prüfung nach dem Naturschutzrecht und einer wasserrechtlichen Befreiung.

Weiterhin dient die bestehende Mühlendammschleuse dem Schutz des Trinkwassergebietes Rostocks vor eindringendem Brackwasser. Ein Eindringen von Brackwasser wird verhindert, indem die Schleuse geschlossen wird bzw. bleibt, sowie der Oberwasserspiegel der Warnow 5 cm höher ist, als der Unterwasserspiegel. Es finden sich in den bekannten Unterlagen und Quellen keine Aufzeichnungen und Aussagen darüber, ob und wenn ja, in welchem Ausmaß eine Schleusung unter Missachtung dieses 5 cm Kriteriums einen Einfluss auf die Trinkwasserqualität hat. Hierzu ist eine Modellierung der potenziellen Ausbreitung von Brackwasser, welches im Mittel an der Mühlendammschleuse einen Salzgehalt von < 2 PSU hat, unter verschiedenen Szenarien notwendig, die gleichzeitig den Einfluss auf die Ökologie des möglicherweise brackwasserbeeinflussten Gebietes der Oberwarnow betrachtet.

Natura 2000

Der Managementplan für das Schutzgebiet FFH-Gebiet DE 2138-302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ sieht eine Vielzahl an Maßnahmen vor, die das Fließgewässer und die angrenzenden Habitate, die teilweise in einem guten bis hervorragenden Zustand sind, zu erhalten. Als Schutzmaßnahme formuliert der Managementplan den Erhalt des Fließgewässers hinsichtlich Hydrologie, Trophie, Naturnähe und struktureller Ausstattung. Dies wirkt vor allem positiv auf den Lebensraumtyp (LRT) 3260 – Fließgewässer mit flutender Wasservegetation, den Erhaltungszustand des Bibers, des Fischotters und der Fische. Als wünschenswerte Entwicklungsmaßnahme wird eine Verbesserung der Habitateigenschaften der Warnow durch das Herstellen der ökologischen Durchgängigkeit am Mühlendammwehr aufgezeigt.

Der Managementplan nimmt ebenfalls Bezug auf die Nutzung der Warnow. Darin heißt es:

An den Ufern der Warnow findet sich eine Vielzahl von Bootsstegen und –häusern. Bisher konnte keine Verschlechterung der Erhaltungszustände von LRT oder Arten durch diese Freizeitnutzung ermittelt werden. Allerdings führt diese Nutzung zum einen zu einem partiellen Verbau der Ufer, zum anderen sind Störungen durch Lärmemissionen anzunehmen. Damit wird sowohl das Fließgewässer (LRT 3260) als auch störungsempfindliche Arten (Fischotter, Biber, Vögel) wahrscheinlich beeinträchtigt, wenn auch nicht erheblich. Um einen günstigen Erhaltungszustand der LRT und Arten jedoch dauerhaft zu gewährleisten, sollte das Ausmaß der Freizeitnutzung in jedem Fall beschränkt und im Vergleich zum aktuellen Zustand nicht ausgeweitet werden.

Alle Pläne, die dem Ausbau der Nutzung zum Ziel haben, so der Managementplan, bedürfen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung.

4.3.1 Ökologische Durchgängigkeit der Mühlendammsschleuse

Laut Managementplan ist die ökologische Durchgängigkeit durch das unterhalb des FFH-Teilgebietes gelegene Mühlendammwehr behindert. Das Gutachten der Universität bescheinigt eine grundsätzliche Durchgängigkeit für wandernde Fischarten. Die bei den Untersuchungen erzielten direkten und indirekten Nachweise der Durchwanderung des Mühlenwehrsystems durch Aale, Meerforellen und Flussneunaugen, lassen lt. Gutachter (Herrn Dr. Winkler) den Schluss zu, dass dieses Bauwerksystem kein ernsthaftes Wanderhindernis für alle mittleren und großen Arten darstellt. Entscheidend ist hierbei aber nicht nur das Hauptwehr der Mühlendammsschleuse, sondern auch die Funktionsfähigkeit der „Nebenwege“, wie der Bleichergraben.

Unabhängig von der bescheinigten Durchgängigkeit ist der derzeitige Zustand der MDS für die Fische unzureichend. Das erste Stemmtor des oberen Wehres schließt technisch bedingt nicht vollständig, das zweite hingegen vollständig. Zwischen dem ersten und zweiten Stemmtor ist ein Unterschied im Wasserstand zu verzeichnen. Somit gelangen vor allem Jungfische in den Zwischenraum und sitzen darin fest. Wie in diesem Frühjahr beobachtet wurde, verenden die Fische hier (siehe nachfolgende Abbildungen). Eine technisch funktionstüchtige Schleuse ist aus Sicht des Fischschutzes erforderlich.



Abbildung 30: Jungfische (links) und verendete Fische (rechts) am Oberwehr

Die Durchgängigkeit für den Fischotter wurde beim Neubau der Mühlendammbrücke auf den Widerlagern der alten Brücke geschaffen (siehe nachfolgende Abbildung). Eine Otterquerungshilfe ist bei der Neukonzipierung der Mühlendammsschleuse ebenfalls vorzusehen.



Abbildung 31: Fischotterquerungshilfen an der Mühlendammsschleuse

4.4 Entwicklungspotenziale aus der Sicht des Naturschutzes

Aufgrund der zuvor aufgezeigten Beschränkungen für die Entwicklung einer touristischen Infrastruktur, die sich aus den Verordnungen der verschiedenen Schutzgebiete ableiten lassen, wurde im Verlauf der Studie der Betrachtungsraum geändert. Die Mühlendammschleuse wurde als Zentrum einer touristischen Entwicklung, als erlebbares technisches Denkmal mit touristischer Infrastruktur und Blickrichtung Oberwarnow bis Eisenbahnbrücke Rostock-Stralsund einerseits und Unterwarnow andererseits Mittelpunkt der Betrachtung. Die sich daraus entwickelnden touristischen Angebote sind in einem späteren Zeitpunkt auf die Vereinbarkeit mit den jeweiligen Schutzgebietsverordnungen zu prüfen. Grundsätzlich lassen die naturschutzfachlichen und naturschutzrechtlichen Gegebenheiten im neuen Betrachtungsraum eine touristische Entwicklung zu. Die vorgestellten technischen Varianten der Vorhäfen an der Unterwarnowseite der Mühlendammschleuse stehen dem Schutzzweck des LSG Carbäkniederung nicht entgegen. Bei der Konzipierung vorgesehene Ausstiegshilfen sollten sich auf der Westseite (Parkplatzseite) des Vorhafens befinden.

5 Touristische Potenziale

Arbeitsziel ist die Entwicklung eines erfolgversprechenden touristischen Nutzungskonzepts für die Mühlendammsschleuse und die angrenzenden Flächen, dass die Potenziale des Standorts aufgreift und einen Beitrag zur Förderung des Tourismus in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und an der Warnow leistet.

Das Nutzungskonzept fußt auf der Analyse der Potenziale des Standorts und der Zielgruppen für ein touristisches Angebot an der Mühlendammsschleuse und ist Grundlage für die Abschätzung der erzielbaren touristischen Nachfrage am Standort nach Umsetzung des Nutzungskonzepts.

5.1 Analyse der Potenziale und Zielgruppen

5.1.1 Potenziale des Standorts Mühlendammsschleuse

Der Standort Mühlendammsschleuse befindet sich in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt (ca. 1,2 km bis zum Steintor), an der Zufahrt von der A19 (Abfahrt Rostock-Süd).

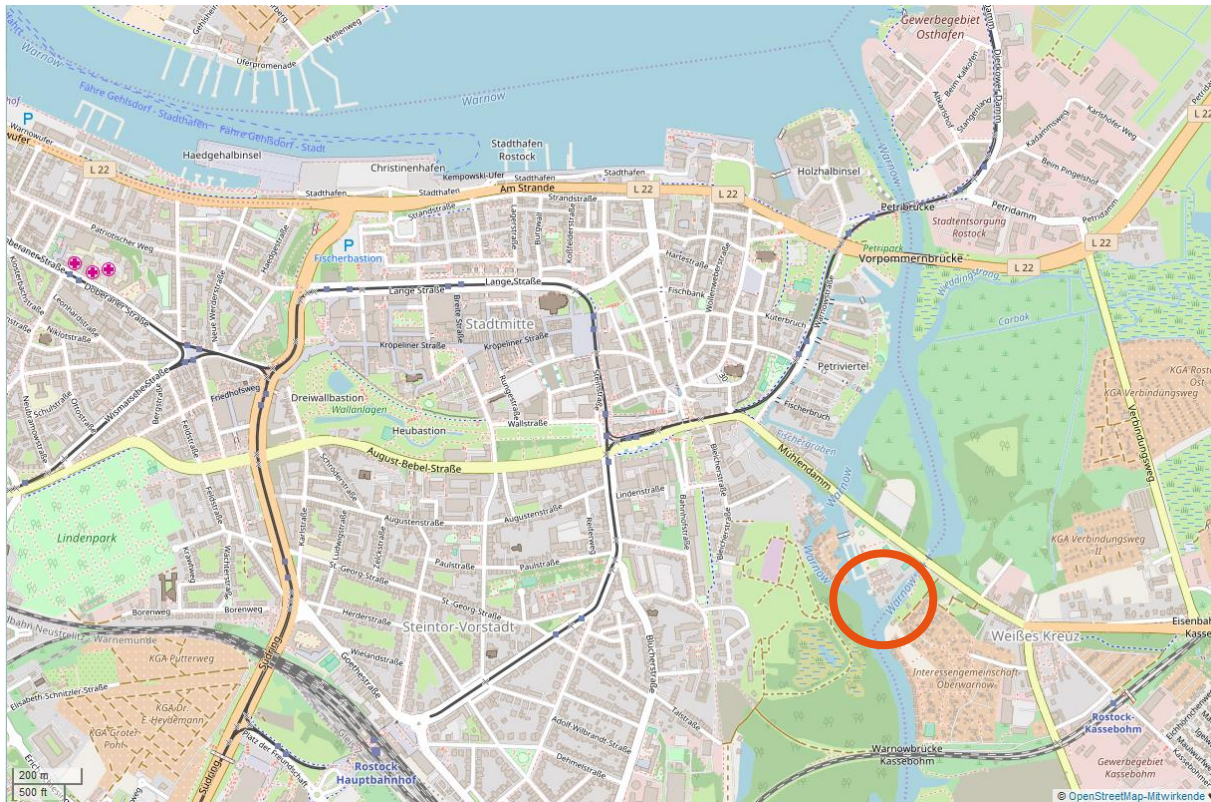


Abbildung 32: Lage des Standorts Mühlendammsschleuse in Rostock, Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende (CC BY-SA)

Das Areal an der Mühlendammsschleuse bietet eine direkte Erlebbarkeit der historischen Schleusenanlage und eine gute Aussicht auf die idyllische Warnow, die unterhalb der Schleuse zur salzwasserhaltigen Unterwarnow wird.

Das aktuell erarbeitete und beschlossene Konzept für die BuGa-Bewerbung der Hansestadt für das Jahr 2025 steht unter dem Motto „Grüne Stadt am Wasser“; die Leitlinien für die Stadtentwicklung greifen das Motto auf. Damit ist sichergestellt, dass auch bei einem Misserfolg der Bewerbung der Grundgedanke des BuGa-Konzepts weiterverfolgt wird. Der Standort Mühlendammschleuse eignet sich hervorragend für die Errichtung eines Erlebnisstandorts zum Thema/Motto „Grüne Stadt am Wasser“.

Das Areal an der Mühlendammschleuse umfasst auch das solide große Schleusenhaus und große Grünflächen. Somit sind die Voraussetzungen für die Einrichtung von Indoor- und Outdoor-Angeboten vorhanden.



Abbildung 33: Impressionen zur Aufenthaltsqualität an der Mühlendammschleuse, Fotoquelle: Detlev Krause (o. l), Bert Brinkmann (o. r.), IL (u.)

Im Umfeld des Standorts Mühlendammschleuse befinden sich das Flussbad Rostock, zwei Wassersportvereine und zwei gewerbliche Bootsverleiher. Das Flussbad wird von einem Verein getragen, der mit vielfältigem Programm und mit der Vermietung für Veranstaltungen erfolgreich ist. Damit ist der Bereich an der Mühlendammschleuse bereits heute ein erfolgreiches Ausflugsziel.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Großparkplatz, in ca. 50 m Entfernung eine Bushaltestelle. Besucher des Flussbades und der Mühlendammschleuse können somit komfortabel anreisen; Besucher der Innenstadt können hier ihren Pkw abstellen.



Abbildung 34: Umfeld des Standorts Mühlendammschleuse, Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende (CC BY-SA)

5.1.2 Tourismus an der Warnow

Ausgangspunkt für die Machbarkeitsstudie war der Gedanke, dass die Mühlendammschleuse als Endpunkt der Warnow einen bedeutenden Beitrag zur Förderung des Tourismus an der Warnow leisten kann bzw. soll. Relevante touristische Nutzungen sind Paddeln und Rudern („muskelbetriebener Wassersport“) und Fahrgastschiffahrt auf der Warnow sowie Fahrradtourismus auf dem Warnowtal-Rundweg.

Muskelbetriebener Wassertourismus auf der Warnow

Die Warnow ist ein beliebtes Revier für Paddeltouristen. Dabei muss unterschieden werden zwischen der Oberwarnow (bis Eickhof), die mit größerem Gefälle und kleinen Stromschnellen als besonders attraktiv gilt, und dem weiteren Verlauf der Warnow ab Eichhof bis Mühlendammschleuse, auf dem sich die Warnow langsam durch die Tiefebene schlängelt.

Im Landeswassertourismuskonzept¹ wurden der Bestand der wassertouristischen Infrastruktur und die Planungen sowie die Restriktionen und Defizite erfasst. Die Bestandsaufnahme zeigt:

- Die Warnow verläuft ab Eickhof bis zur Mühlendammschleuse in Natura-2000-Kulisse (hellgrün), ab Huckstorf bis zur Eisenbahnbrücke südlich der Mühlendammschleuse weist die Kulisse Schutzkategorien mit hoher Schutzintensität auf. Nach Aussage des zuständigen Staatlichen Amts für Landwirtschaft und Umwelt wird der muskelbetriebene Wassersport in dem sensiblen Bereich ab Huckstorf im aktuellen Umfang toleriert, Maßnahmen zur Steigerung und Förderung des Wassertourismus in diesem Bereich werden abgelehnt.

¹ Landeswassertourismuskonzept Seen- und Flusslandschaft Mecklenburg-Vorpommern; BTE 2014, im Auftrag des Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus Mecklenburg-Vorpommern

- Die Tagesetappe zwischen Schwaan und Rostock ist mit rd. 24 km relativ lang und bietet abgesehen von dem Wasserwanderrastplatz in Papendorf keine attraktiven bzw. lohnenswerten Anlegemöglichkeiten. Die nächsten Dörfer mit Gastronomie liegen weit von der Warnow entfernt.

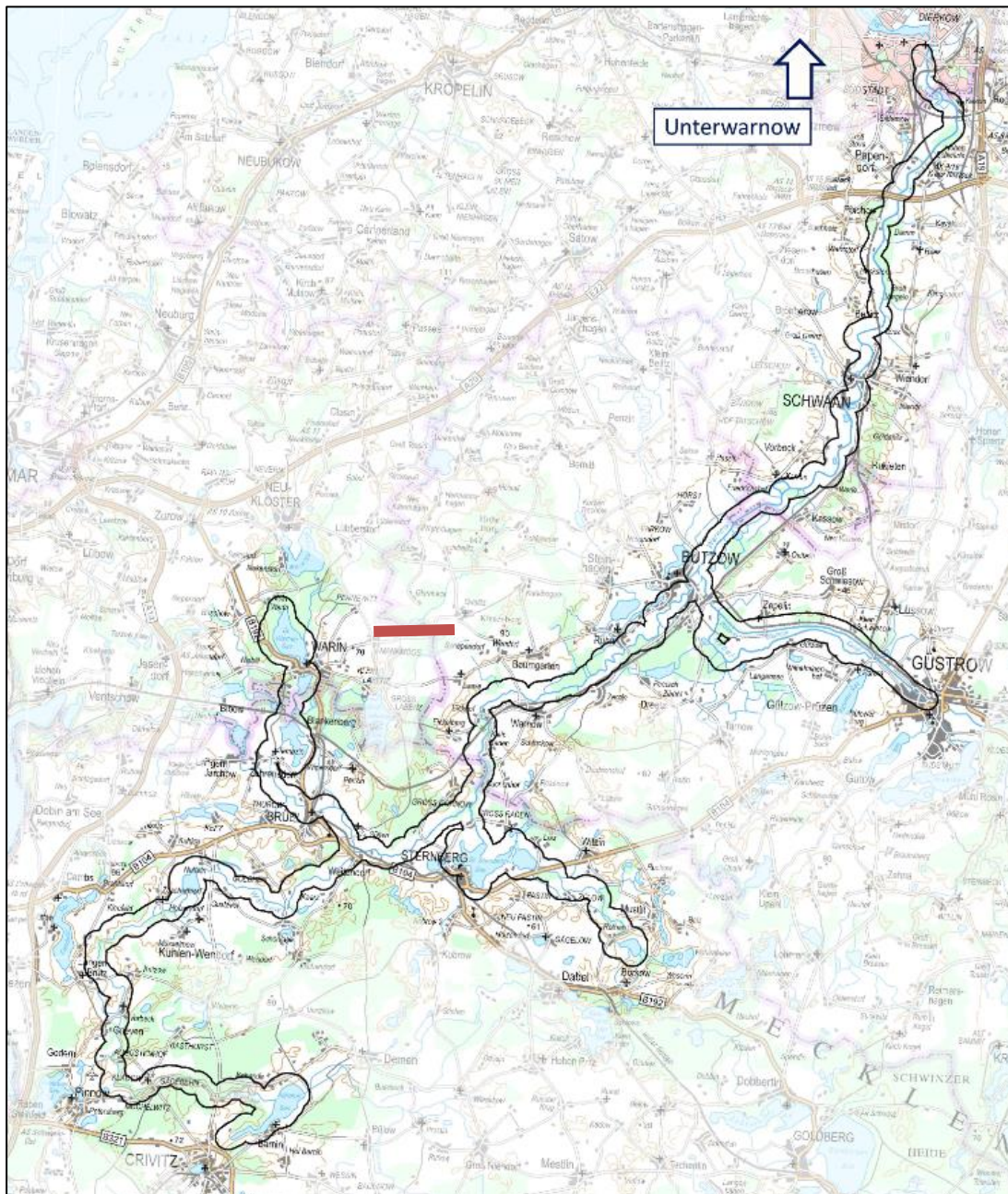


Abbildung 35: Übersicht über das Wassersportrevier Warnow mit Nebengewässern,
Quelle: Landeswassertourismuskonzept Seen- und Flusslandschaft Mecklenburg-Vorpommern

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass aufgrund des geringen touristischen Erlebniswerts der langen Etappe ab Schwaan, angesichts der Konkurrenz hochattraktiver Gewässer in Mecklenburg-Vorpommern und unter Berücksichtigung der Restriktionen des Naturschutzes keine Perspektive besteht, den muskelbetriebenen Wassertourismus (Paddeln und Rudern) auf der Warnow (ab Eickhof bzw. ab Schwaan) mit einem neuen attraktiven Angebot an der Mühlendammsschleuse in spürbarem Ausmaß zu fördern.

Paddler und Ruderer bleiben dennoch Zielgruppen für ein wassertouristisches Angebot an der Mühlendammsschleuse: Neben den grob geschätzt maximal rd. 3.000 Wassertouristen auf der Warnow² sind auch Paddler und Ruderer auf der Unterwarnow relevant, die, mit dem Erlebnis einer Schleusung und eines Wasserwanderrastplatzes an der Mühlendammsschleuse, ein neues attraktives Ziel bekommen.

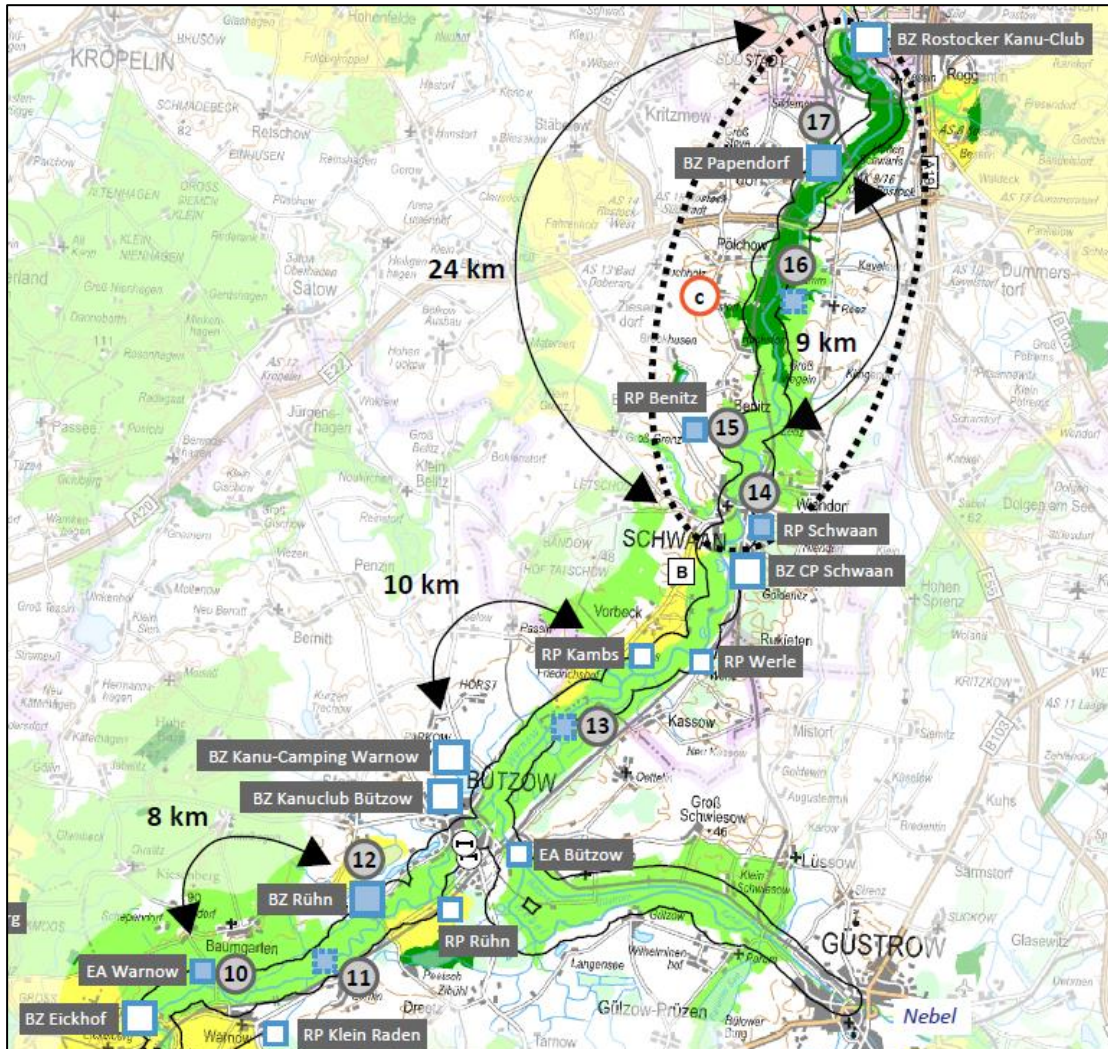


Abbildung 36: Bestand und Planungen an der Warnow ab Eickhof,
Quelle: Landeswassertourismuskonzept Seen- und Flusslandschaft Mecklenburg-Vorpommern

² Erfahrungen aus anderen Revieren belegen, dass die Anzahl der touristischen Paddler und Ruderer auf dem Gewässer maximal ein Zehntel der Anzahl an Fahrradtouristen auf dem flussbegleitenden Radweg beträgt.

Fahrgastschiffahrt auf der Warnow

Zwischen Schwaan und Bützow verkehrt der Warnowlöper, ein Fahrgastschiff (Ponton-Konstruktion mit Elektromotor) mit 19 Sitzplätzen. Die einfache Fahrt von rd. 17 km dauert ca. 3 Stunden. Es werden ganzjährig 3 Fahrten pro Woche angeboten (Mi/Sa/So), die Durchführung der Fahrten ist abhängig von der Anzahl an Anmeldungen. Zusätzlich werden gebuchte Gruppen-Fahrten durchgeführt. Im Jahr 2016 erzielte der Warnowlöper über 3.000 Passagiere; dies wird von den Betreibern als Erfolg bezeichnet.³

Die Gutachter sehen jedoch keine Perspektive auf eine erfolgreiche Fahrgastschiffahrt zwischen Schwaan und Rostock. Die Dauer der einfachen Fahrt⁴ wäre zu lang und der Erlebniswert zu gering. Für Rostock-Touristen, die einen Ausflug mit einem Fahrgastschiff unternehmen wollen, bestehen attraktive Alternativen. Das Nachfragepotenzial am Standort Schwaan wird bereits mit der Fahrt nach Bützow ausgeschöpft. Darüber hinaus ist nicht erkennbar, dass dieses Angebot die naturschutzfachliche Zustimmung erhält.

Die Fahrgastschiffe auf der Unterwarnow sind große Schiffe mit Sonnendeck und Aufbau, die aufgrund ihrer Höhe den Mühlendamm nicht unterqueren können und damit die Mühlendamm-Schleuse nicht nutzen können. Bei der Sanierung der Mühlendamm-Schleuse müssen daher die Maße der großen Fahrgastschiffe nicht berücksichtigt werden.

Fahrgastschiffahrt wird damit als Nachfragepotenzial für den Standort Mühlendamm-Schleuse nicht völlig ausgeschlossen. Es ist durchaus denkbar, dass neue Verkehrskonzepte zu kleinen wendigen Wasserbussen führen, die auch Ausflugsfahrten zur Mühlendamm-Schleuse durchführen könnten. Aber es fehlt aktuell die Grundlage, um diese Nutzung in die Planung und Erfolgsabschätzung aufzunehmen. Die Maße dieser denkbaren Wasserbusse sind nicht bekannt; es wird erwartet, dass diese auch in einer kleineren Mühlendamm-Schleuse (Variante II) hinreichend Raum finden.

Motorbetriebener Wassertourismus auf der Warnow und Unterwarnow

Die Warnow darf nur in dem kurzen Abschnitt von rd. 300 Metern Länge zwischen der Eisenbahnbrücke und der Mühlendamm-Schleuse mit Motorbooten befahren werden, da dieser Bereich als Bundeswasserstraße ausgewiesen ist. Warnow-aufwärts ist das Befahren mit Motorbooten nicht erlaubt; es ist auch nicht erkennbar, dass dieses Verbot aufgehoben werden könnte.

Als wassertouristische Zielgruppe kommen daher nur Motoryacht-Touristen auf der Unterwarnow in Frage. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Ostsee ein klassisches Segelrevier ist und dass daher die weit überwiegende Zahl der Yachttouristen mit Segelyachten, die den Mühlendamm nicht unterqueren können, anzutreffen ist.

Die Zielgruppe ist daher auf den deutlich kleineren Teil der Motoryachttouristen beschränkt. Dazu kommen Touristen, die an der Unterwarnow Motorboote für Ausflüge auf der Warnow mieten.

³ Quelle: Bützower Zeitung vom 11.01.2017

⁴ Die Fahrt von Bützow nach Schwaan dauert ca. drei Stunden, die Distanz beträgt rd. 15 km. Bei einer durchschnittlichen Geschwindigkeit von fünf km/h würde die einfache Fahrt von Schwaan nach Rostock (rd. 24 km) rd. vier Stunden dauern. Dazu kommt der Zeitaufwand für die Rückfahrt mit dem Schiff oder mit der Bahn

Fahrradtourismus an den Warnow

Der Fernradweg an der Warnow verläuft als Rundweg auf beiden Seiten der Warnow zwischen dem Schweriner See und Rostock. Der östliche Rundkurs führt in Rostock über den Mühlendamm direkt am Standort Mühlendamm Schleuse vorbei.

Im Gegensatz zu den meisten Flussradwegen ist der Fernradweg jedoch nicht flussbegleitend im engeren Sinne, sondern verläuft überwiegend mehrere Kilometer fernab der Warnow. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass bei der Planung des Radwegs keine flussbegleitenden landwirtschaftlichen Nutzwege verfügbar waren. Damit zählt der Warnowtal-Rundweg nicht zu den bevorzugten und meist erfolgreichen flussbegleitenden Radwegen in Deutschland.

Der westliche Warnowtal-Rundweg ist ab Schwaan identisch mit dem erfolgreichen Fernradweg Berlin-Kopenhagen. Hierzu liegen aus der Radverkehrsanalyse in Brandenburg⁵ verlässliche Kennwerte vor:

- Die Befragung und Hochrechnung ergibt, dass jährlich rd. 14.000 Fahrradtouristen mehrtägig explizit diesen Fernradweg befahren. Dieser Wert gilt damit auch für den Abschnitt in Mecklenburg-Vorpommern.
- Die Fernradtouristen auf der Reise zwischen Berlin und Kopenhagen sind nur rd. 50% der Fahrradtouristen auf diesem Fernradweg, die weiteren 50% sind Fahrradtouristen, die die Trasse aus anderen Motiven befahren (z. B. im Rahmen eines Tagesausflugs ab Urlaubsquartier, zu einem bestimmten Ziel).

Daraus kann gefolgert werden, dass auch der Fernradweg zwischen Schwaan und Bützow westlich der Warnow jährlich von rd. 28.000 Fahrradtouristen befahren wird.

⁵ Radverkehrsanalyse Brandenburg, Fahrradnutzung im ländlichen Raum. TMB Tourismus-Marketing Brandenburg GmbH; 2017

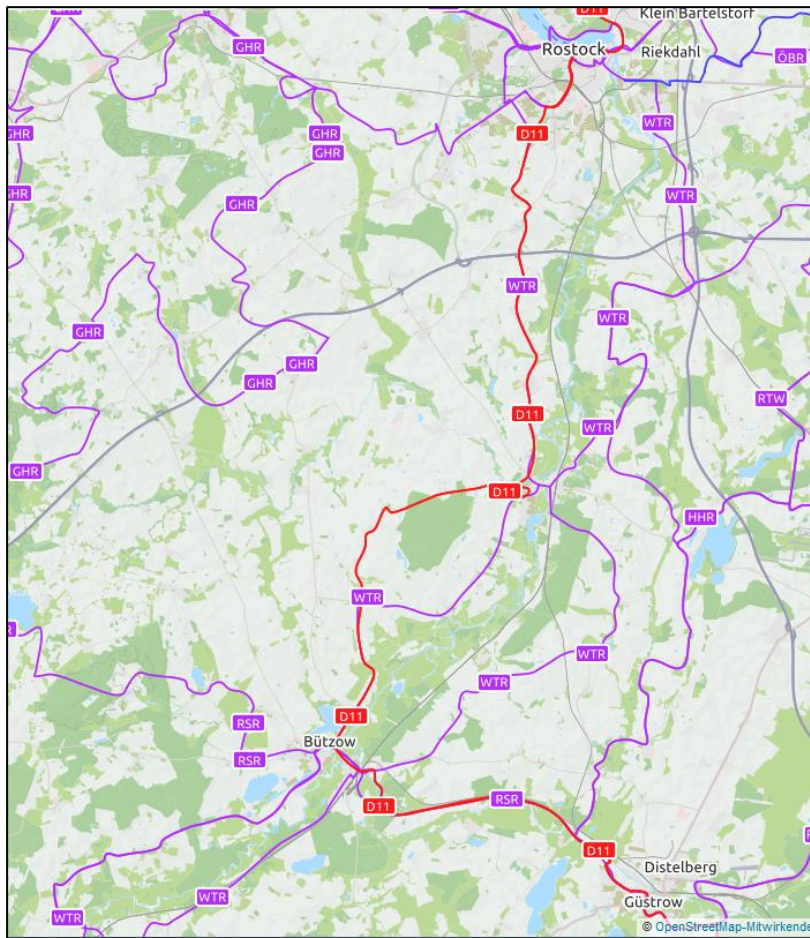


Abbildung 37: Verlauf des Warnowtal-Rundwegs zwischen Rostock und Bützow,
Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende (CC BY-SA)

Der erfolgreiche Fernradweg Berlin-Kopenhagen verläuft jedoch nicht über den Mühlendamm, sondern führt über den Südring zum Kröpeliner Tor bzw. zur Innenstadt Rostocks. Ein besonderes Angebot für Fernradtouristen am Standort Mühlendamm Schleuse ist aus Gutachtersicht zu peripher für die Masse der Fernradtouristen und erreicht nur einen kleinen Teil der Zielgruppe.

Daraus ergibt sich, dass auch mit einem hochwertigen fahrradtouristischen Angebot am Standort Mühlendamm Schleuse kein relevanter Beitrag zur Förderung des Fahrradtourismus an der Warnow geleistet werden kann.

Dennoch ist die Zielgruppe Fahrradtouristen für das Konzept hochinteressant: Die Gutachter gehen davon aus, dass ein beachtlicher Teil der Übernachtungsgäste an der Ostseeküste auch an fahrradtouristischen Angeboten interessiert ist und Tagesausflüge mit dem Fahrrad unternimmt. Mit einer Optimierung des fahrradtouristischen Angebots (insbesondere Wegweisung) kann Rostock die Zielgruppe „Urlaubsradler“ besser ansprechen. Der Standort Mühlendamm Schleuse wäre für die Einrichtung eines fahrradtouristischen Portals sehr gut geeignet.

5.1.3 Konsequenzen für die Machbarkeitsstudie

Die Analyse der Zielgruppen und Potenziale zeigt, dass keine erfolgversprechenden Ansatzpunkte zur Förderung des Tourismus an der Warnow mit einem besonderen Angebot am

Standort Mühlendammschleuse bestehen. Dieses Ziel ist unter den bestehenden Rahmenbedingungen und Restriktionen durch Maßnahmen an der Mühlendammschleuse nicht erreichbar.

Die Analyse zeigt gleichzeitig, dass andere Zielgruppen für touristische Angebote an der Mühlendammschleuse bereitstehen und erfolgreich angesprochen werden können:

- Wassertourismus (Paddler und Ruderer sowie Motorbootfahrer) auf der Unterwarnow, der von einem attraktiven Wasserwanderrastplatz profitiert,
- Fahrradtourismus (Urlaubsradler mit Quartier in Rostock und Umgebung), der mit einem attraktiven fahrradtouristischen Portal unterstützt wird,
- der weitere Tourismus in Rostock⁶ (rd. 3,5 Mio. Übernachtungsgäste inkl. Couchtourismus⁷; rd. 10 Mio. Tagesgäste) und in der Umgebung von Rostock, der von einem neuen Erlebnisstandort mit Alleinstellungsqualität profitiert.

Damit führt die Analyse zu einer stabilen Grundlage für die Entwicklung eines erfolgversprechenden Nutzungskonzepts.

5.2 Entwicklung eines mehrstufigen Nutzungskonzepts

Die Analyse der genehmigungsrechtlichen Situation (vgl. Kap. 4) zeigt, dass gemäß der Trinkwasserschutzverordnung rein theoretisch jede touristische Nutzung des Standorts Mühlendammschleuse ausgeschlossen ist. Die touristische Analyse des Standorts belegt dagegen in der Praxis eine intensive Freizeitnutzung in unmittelbarer Umgebung.

Die Gutachter gehen daher in Abstimmung mit dem Auftraggeber davon aus, dass touristische Nutzungen am Standort Mühlendammschleuse auch trotz der Lage in Trinkwasserschutzzone II grundsätzlich möglich bzw. nicht grundsätzlich ausgeschlossen ist. Es ist jedoch noch offen, in welchem Umfang eine touristische Nutzung des Standorts Mühlendammschleuse möglich ist.

Daher wurde das Nutzungskonzept nicht „aus einem Guss“, sondern als Stufenkonzept mit zunehmender Nutzungsintensität erarbeitet. Ausgangspunkt für die Konzeption ist die Umsetzung der Schleusensanierung. Dann können Motorboote, Paddel- und Ruderboote die Schleuse passieren, Paddler und Ruderer dürfen auch den Bereich südlich der Eisenbahnbrücke befahren.

Stufe 1: Einrichtung eines einfachen Wasserwanderrastplatzes

Ansatz

Der Standort Mühlendammschleuse ist ein attraktiver Start- und Endpunkt für Wasserwandern im Revier Unterwarnow, das ab Mühlendammschleuse bis zum Stadthafen (1,4 km) und weiter bis Warnemünde (14,8 km) reicht.

Maßnahme

Mit der Einrichtung eines einfachen Wasserwanderrastplatzes (mit Anleger, Einsatzstelle, Picknickmöglichkeit, Toiletten) für Paddler und Ruderer wird der muskelbetriebene Wassersport auf der Unterwarnow gefördert.

⁶ Datenquelle: Die Hansestadt Rostock mit dem Seebad Warnemünde; Tourismuskonzeption 2022, Hansestadt Rostock, 2012

⁷ Übernachtungen bei Verwandten und Bekannten

Qualitäten/Zielgruppen

- Der Standort Mühlendammschleuse bietet Wasserwanderern einen guten Anschluss an den ÖPNV/ÖV (Richtung Innenstadt und Bahnhof), die Attraktivität beruht auf der idyllischen Situation am Standort und dem Erlebnis der Schleusung.
- Der Wasserwanderrastplatz ist auch eine reizvolle Zwischenstation für Paddler und Ruderer auf der Warnow (z. B. mit Start in Papendorf und dem Stadthafen als Endpunkt) damit wird auch der Wasserwanderrastplatz Papendorf gefördert bzw. in Wert gesetzt.
- Mit der Picknick-Möglichkeit wird der Standort auch ein attraktives Ausflugsziel für Motorbootfahrer auf der Unterwarnow; der Anleger für Ruderer und Paddler sollte daher auch für Motorboote geeignet sein.

Stufe 2: Errichtung eines hochattraktiven Wasserwanderzentrums*Ansatz*

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bietet Wassertouristen ein angemessenes Portal, das weit über dem Standard einfacher Wasserwanderrastplätze im ländlichen Raum liegt.

Maßnahme

Das Schleusenhaus an der Mühlendammschleuse bietet Raum für ergänzende Infrastrukturen für die Wasserwanderer; u. a. Umkleiden und Duschen, einen beheizten Aufenthaltsraum, Gepäck-Schließfächer (für Ausflüge in die Innenstadt), WLAN; darüber hinaus werden touristische Informationen über Rostock und Umgebung bereitgestellt.

Qualitäten/Zielgruppen

- Das Wasserwanderzentrum leistet mit seiner herausragenden Servicequalität einen relevanten Beitrag zur Förderung des Wassertourismus auf der Unterwarnow.
- Mit seiner Ausstattung ist der Standort auch ein attraktiver Stützpunkt (Start, Pause, Ziel) für Fahrrad-Touristen (Urlaubsradler und Fernradler), die vergleichbare Bedürfnisse wie Wasserwanderer haben.
- In Verbindung mit dem benachbarten Großparkplatz ist der Standort auch für Tagesgäste interessant, die mit dem Pkw nach Rostock fahren; auch sie werden die Infrastruktur (Toiletten, tour. Infos, Warteraum) als Service der Hanse- und Universitätsstadt Rostock begrüßen.

Stufe 3: Einrichtung eines kleinen Informationszentrums*Ansatz*

Der Erlebniswert wird durch Informationen über die historische Schleuse, den Naturraum Warnow und die Trinkwassergewinnung aus der Warnow gesteigert.

Maßnahme

Einrichtung eines zielgruppenorientierten Informationsangebots mit Infotafeln im Außengelände, Modellen/Exponaten in einer kleinen Ausstellung im Schleusenhaus. Ergänzend werden Naturerlebnis-Führungen auf der Warnow (mit Kanu oder mit wellenschlag-armem Elektroboot) angeboten.

Qualitäten/Zielgruppen

- Der Standort Mühlendammschleuse wandelt sich vom Service-Standort zu einem kultur- und naturtouristischen Ausflugsziel, das fast alle touristischen Zielgruppen anspricht.
- Das Infozentrum kann auf Basis der in Stufe 2 geschaffenen Ausstattung mit überschaubarem Aufwand eingerichtet werden; mit geringem Mehraufwand wird ein erheblicher Mehrwert erreicht.

Stufe 4: Ausbau zu einem attraktiven touristischen Ausflugsziel*Ansatz*

Der Standort bietet mit der Aussicht auf die idyllische Warnow eine hohe Aufenthaltsqualität, die durch eine saisonale Gastronomie in Wert gesetzt wird.

Maßnahmen

Das Schleusenhaus bietet Raum für die Einrichtung einer Gartenwirtschaft mit kleinem Innenraum. Ergänzend wird ein hochwertiger Themen-Spielplatz (Wasser-/Piratenspielplatz) angelegt.

Qualitäten/Zielgruppen

- Die Angebots- und Service-Qualität wird für alle Zielgruppen/Nutzungen in Stufe 3 erheblich gesteigert, der Besuch ist insbesondere reizvoll für Rostock-Urlauber (z. B. als Abend-Programm).
- Die Gartenwirtschaft mit hochwertigem Spielplatz weist eine hohe eigenständige Attraktivität auf und lockt mehr Besucher zu dem Informationsangebot.
- Mit dem Betrieb der Gastronomie ergibt sich eine personelle Besetzung des Standorts, geschultes Personal könnte auch Fragen der Besucher beantworten.

Stufe 5: Aufwertung zum Erlebnis-Standort im Rostock-Tourismus*Ansatz*

Der Mobilitätsplan Zukunft⁸ sieht eine deutliche Verbesserung für den Fahrradverkehr in Rostock vor. Auf dieser Grundlage kann das große Potenzial im Fahrradtourismus in Wert gesetzt werden. Der Standort Mühlendammschleuse wird im fahrradtouristischen Konzept und Leitsystem als Portal mit breitem Service- und Erlebnisangebot ausgebaut und beworben.

Unabhängig vom Erfolg der BuGa-Bewerbung wird die Stadt Rostock wesentliche Aspekte des BuGa-Konzepts „Grüne Stadt am Wasser“ umsetzen und touristisch in Wert setzen. Der Standort Mühlendammschleuse wird als Standort mit besonderer Erlebnisqualität („Warnow“) beworben (z. B. als Station einer fahrradtouristischen Route).

Maßnahmen

Die wesentlichen Maßnahmen finden auf Ebene der Hanse- und Universitätsstadt Rostock statt (siehe oben); der wesentliche Effekt für die Mühlendammschleuse besteht in der Bewer-

⁸ Hansestadt Rostock: Mobilitätsplan Zukunft der Hansestadt Rostock, Abschlussbericht Mai 2017

tung als Portal und Erlebnisstandort. Am Standort Mühlendamm Schleuse sind nur noch ergänzende Maßnahmen erforderlich (z. B. ergänzende Infotafeln/Exponate, höherwertige Gestaltung als „Portal“ etc.

Qualitäten/Zielgruppen

- Die MDS leistet durch die Einbindung in touristische Strategien als Portal und Erlebnisstandort einen wertvollen Beitrag zur Förderung des Tourismus in Rostock.
- Nach Umsetzung der Maßnahmen gemäß den Entwicklungsstufen 1 bis 4 sind kaum weitere Investitionen zur Erfüllung der neuen Funktionen erforderlich.

5.3 Abschätzung der erzielbaren Nachfrage

Der Effekt der Maßnahmen am Standort Mühlendamm Schleuse ist wesentlich von der Anzahl der Einwohner und Übernachtungsgäste im Einzugsgebiet des Standorts abhängig. Für die Abschätzung der erzielbaren Nachfrage wird die klassische Methodik angewandt:

- Erfassung des Einzugsgebiets: Das Einzugsgebiet des Standorts wird mit Entfernungszonen nach Fahrzeit erfasst. Auf Grundlage der amtlichen Statistik wird die Anzahl der Einwohner und Gästeübernachtungen in den Zonen des Einzugsgebiets ermittelt.
- Ermittlung des Marktpotenzials: Auf Basis von empirischen Werten zum Ausflugsverhalten und zum Marktanteil vergleichbarer touristischer Einrichtungen wird die erzielbare Nachfrage am Standort Mühlendamm Schleuse ermittelt.

5.3.1 Ermittlung des Nachfragepotenzials

Erfassung des Einzugsgebiets

Die folgende Abbildung zeigt das Einzugsgebiet des Standorts Mühlendamm Schleuse mit folgender innerer Gliederung:

- Zone 1 umfasst das Einzugsgebiet bis 15 Minuten Fahrzeit mit Pkw. In diesem Raum finden die vielen kurzen Ausflüge ab Wohnstandort oder Urlaubsstandort statt, die auch zu kleineren Ausflugszielen mit lediglich lokaler Bedeutung führen. Das Einzugsgebiet umfasst die gesamte Innenstadt von Rostock.
- Zone 2 umfasst das Einzugsgebiet von 16 bis 30 Minuten Fahrzeit mit Pkw. In diesem Raum finden die häufigen kleinen Ausflüge ab Wohnstandort oder Urlaubsstandort statt, die zu Ausflugszielen mit lokaler bis regionaler Bedeutung führen. Das Einzugsgebiet umfasst die gesamte Stadt Rostock und angrenzende Bereiche.

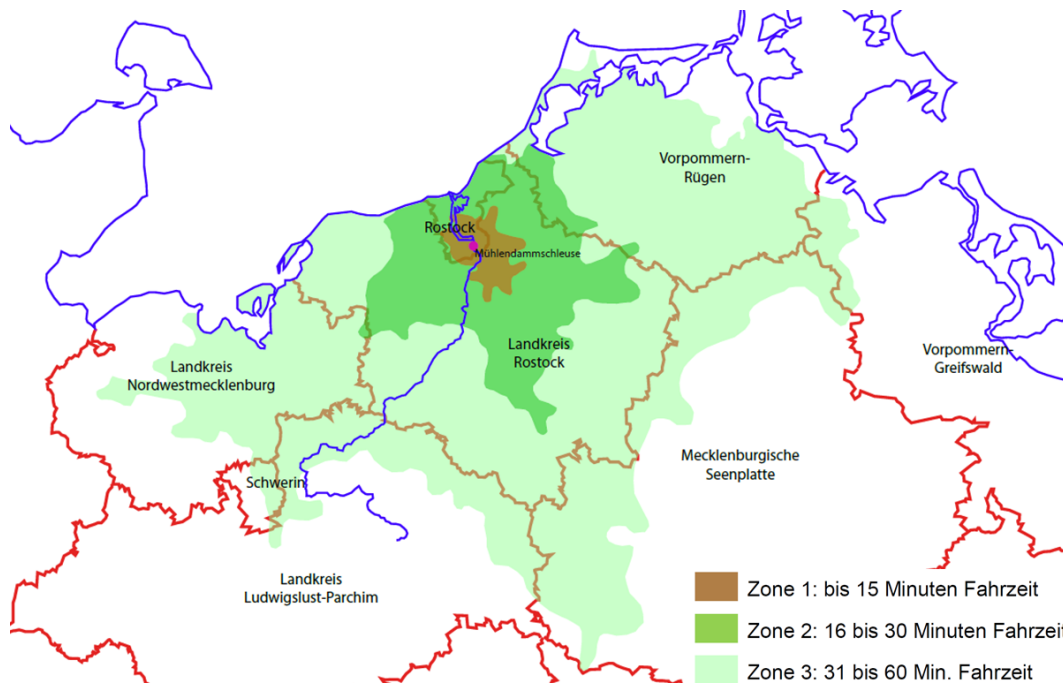


Abbildung 38: Einzugsgebiet des Standorts Mühlendammschleuse, Quelle: BTE, 2018

- Zone 3 umfasst das Einzugsgebiet von 31 bis 60 Minuten Fahrzeit mit Pkw. In diesem Raum finden die großen Ausflüge ab Wohnstandort und Urlaubsquartier statt, die überwiegend zu bekannten und beworbenen Ausflugszielen mit regionaler bis überregionaler Bedeutung führen. Das Einzugsgebiet reicht bis Wismar, Schwerin und Stralsund, aber nicht die touristischen Schwerpunkträume Rügen und Darß-Zingst.

Ermittlung des Marktpotenzials

Das Marktpotenzial ist - mit anderen Worten - die Gesamtheit der Besucher, die sich für ein definiertes Angebot interessieren könnten. Für eine kulturtouristische Attraktion ist dies die Gesamtheit der Ausflüge zu kulturtouristischen Attraktionen, die durch Einwohner und Übernachtungsgäste im Einzugsgebiet durchgeführt werden. Die Abschätzung des Marktpotenzials erfolgt in drei Schritten:

- Im ersten Schritt wird die Anzahl der Einwohner und der Gästeübernachtungen in den Zonen des Einzugsgebiets ermittelt. Datengrundlage hierfür sind die Kennwerte des Statistischen Landesamts auf Kreisebene.
- Im zweiten Schritt wird das gesamte Ausflugsvolumen ermittelt, das aus den Einwohnern und Übernachtungsgästen resultiert. Nach empirischen Erhebungen führen die Einwohner pro Jahr durchschnittlich 30 Tagesausflüge ab Wohnstandort durch, Übernachtungsgäste unternehmen durchschnittlich jeden zweiten Urlaubstag einen Ausflug. Da ab Urlaubsquartier kaum sehr große Ausflüge mit über 60 Minuten Fahrzeit unternommen werden, entfällt beim Sekundärmarkt die Zone 3.

- Im dritten Schritt wird das Volumen der Ausflüge zu kultur- und naturtouristischen Attraktionen ermittelt. Der Anteil dieser Ausflüge an allen Ausflügen liegt bei Ausflügen ab Wohnstandort bei lediglich 7,5%; dies ist in dem hohen Anteil anderer Ausflugsmotive (wie z. B. Verwandtenbesuche, Shopping, Stadtfeste etc.) begründet. Bei Ausflügen ab Urlaubsquartier ist der Anteil mit rd. 30% deutlich höher, da einerseits typische Motive der Ausflüge ab Wohnstandort entfallen und da andererseits der Besuch von Attraktionen ein klassischer Bestandteil bei Urlaubsprogrammen ist.

Mit der folgenden Tabelle ist das Marktpotenzial einer touristischen Attraktion am Standort Mühlendammschleuse ermittelt.

Tabelle 10: Erfassung des Marktpotenzials einer Attraktion an der Mühlendammschleuse

Bereich	Basis	Anzahl Ausflüge		zu vergleichbaren Zielen	
Primärmarkt	Einwohner	Ausflüge/Jahr	Anzahl	Anteil	Anzahl
Zone 1: bis 15 Min.	166.226	30	4.986.771	7,5%	374.008
Zone 2: 16 bis 30 Min.	201.867	30	6.056.012	7,5%	454.201
Zone 3: 31 bis 60 Min	405.375	30	12.161.241	7,5%	912.093
Summe Primärmarkt	773.467		23.204.024		1.740.302
Sekundärmarkt	Übernachtungen	Ausfl./Übern.	Anzahl	Anteil	Anzahl
Zone 1: bis 15 Min.	1.224.515	0,5	612.257	30%	183.677
Zone 2: 16 bis 30 Min.	3.394.774	0,5	1.697.387	30%	509.216
Zone 3: 31 bis 60 Min	6.952.894	0,5	3.476.447	30%	1.042.934
Summe Sekundärmarkt	11.572.183		5.786.091		1.735.827

BTE, 2018

5.3.2 Nachfrageprognosen für drei Modelle

Der Marktanteil bzw. die tatsächliche Besucherzahl einer Attraktion kann nur ein kleiner Bruchteil des Marktpotenzials sein, da die Konkurrenz anderer Attraktionen und der Entfernungswiderstand den Großteil der potenziellen Besucher von der Realisierung des Besuches einer bestimmten Attraktion abhalten.

Im Folgenden wird die Nachfrage für ein touristisches Angebot am Standort Mühlendammschleuse für drei Modelle ermittelt:

Modell 1

Touristisches Service- und Informationsangebot nach Umsetzung der Entwicklungsstufen 1 bis 3; damit werden vor allem Wassertouristen, Fahrradtouristen und interessierte Kultur- und Naturtouristen angesprochen.

Modell 2:

Attraktives touristisches Ausflugsziel nach Umsetzung der Entwicklungsstufen 1 bis 4; damit werden alle touristischen Zielgruppen angesprochen, die Mühlendammschleuse ist jedoch nur ein nachrangiges Ausflugsziel in der Vielfalt möglicher Ausflugsziele.

Modell 3:

Beworbenes touristisches Portal und Erlebnisstation nach Umsetzung der Entwicklungsstufen 1 bis 5; damit werden alle touristischen Zielgruppen angesprochen, die Mühlendammschleuse ist nun ein hervorgehobenes und beworbenes Ausflugsziel.

Das Marktpotenzial ist in allen drei Modellen gleich, die drei Modelle unterscheiden sich lediglich hinsichtlich des Marktanteils. Der Marktanteil wird auf Basis von Erfahrungswerten aus jeweils vergleichbaren touristischen Einrichtungen angesetzt. Dabei werden folgende allgemein gültige Einflussfaktoren berücksichtigt:

- Die Besuchsbereitschaft nimmt mit wachsender Entfernung rasch ab.
- Gleichzeitig steigt mit der Entfernung die Konkurrenz vergleichbarer Ziele, die in der gleichen oder kürzeren Fahrzeit erreicht werden können, rasch an.
- Entsprechend sinkt der Marktanteil mit zunehmender Anfahrtszeit sehr rasch, fast exponentiell.
- Der konkrete Marktanteil einer Attraktion in den verschiedenen Entfernungszonen wird im Wesentlichen von ihrer Attraktivität (Erlebniswert, Aufenthaltswert etc.), ihrem Bekanntheitsgrad und ihrem Image bestimmt.

Anmerkung 1: Die Prognosen beziehen sich auf die Besuche des touristischen Informations-, Service- und Erlebnisangebots durch Landtouristen inkl. Fahrradtouristen. Nicht enthalten sind

- Besuche des integrierten Wasserwanderzentrums durch Wasserwanderer,
- wiederholte reine Gastronomiebesuche durch Einwohner,
- Passagiere von Kreuzfahrtschiffen (aus Gutachtersicht kann aus dieser Zielgruppe keine relevante Anzahl an Besuchen erwartet werden)
- Passagiere von Fahrgastschiffen, da nicht absehbar ist, ob in der Zukunft ein niedriges Fahrgastschiff die Schleuse befahren könnte.

Anmerkung 2: Die Prognosen unterstellen stets gelungene Umsetzungen der Nutzungsstufen, die Prognosewerte sind damit Zielwerte und Herausforderung an den Träger.

Tabelle 11: Nachfrageprognose für die drei Modelle

Bereich	Markt-potenzial	Modell 1			Modell 2			Modell 3		
Primärmarkt		Anteil	Anzahl		Anteil	Anzahl		Anteil	Anzahl	
Zone 1 bis 15 Min.	374.008	0,50%	1.870	50,8%	1,50%	5.610	39,8%	2,00%	7.480	26,0%
Zone 2: 16 bis 30 Min.	454.201	0,05%	227	6,2%	0,40%	1.817	12,9%	0,60%	2.725	9,5%
Zone 3: 31 bis 60 Min.	912.093	0,005 %	46	1,2%	0,05%	456	3,2%	0,10%	912	3,2%
Besuche durch Einwohner			2.143	58,2%		7.883	56,0%		11.117	38,6%
Sekundärmarkt										
Zone 1: bis 15 Min.	183.677	0,50%	918	24,9%	2,00%	3.674	26,1%	5,00%	9.184	31,9%
Zone 2: 16 bis 30 Min.	509.216	0,05%	255	6,9%	0,20%	1.018	7,2%	1,00%	5.092	17,7%
Zone 3: 31 bis 60 Min.	1.042.934	0,00%	0	0,0%	0,01%	104	0,7%	0,05%	521	1,8%
Besuche durch Touristen			1.173	31,8%		4.796	34,0%		14.797	51,4%
Summe Einzugsgebiet			3.316	90,0%		12.679	90,0%		25.915	90,0%
Aufschlag weitere Bes.			368	10,0%		1.409	10,0%		2.879	10,0%
Besucher insgesamt			3.684	100%		14.088	100%		28.794	100%

BTE, 2018

Die Prognose auf Basis des ermittelten Marktpotenzials und auf Grundlage von Erfahrungswerten aus jeweils vergleichbaren touristischen Einrichtungen führt zu folgenden Ergebnissen:

Modell 1: Stufe 1 bis 3 inkl. Info-Station

- Als kleines touristisches Service- und Informationsangebot ohne besondere Attraktivität erzielt Modell 1 eine Nachfrage von rd. 3.700 Besuche durch Landtouristen; dazu kommen rd. 1.000 Wassertouristen, die aufgrund der Funktion Wasserwanderzentrum kommen. Der Anteil der Fahrradtouristen liegt bei rd. 25%.
- Damit liegt Modell 1 auf dem Niveau einfacher kultur- und naturtouristischer Einrichtungen (Museen, Ausstellungen etc.) im ländlichen Raum.

Modell 2: Stufe 1 bis 4 inkl. Gastronomie

- Mit einer Gartenwirtschaft und einem Spielplatz wird die Attraktivität deutlich gesteigert. Als kleines, aber reizvolles touristisches Ausflugsziel mit hoher Aufenthaltsqualität nahe der Innenstadt erzielt Modell 2 eine Nachfrage von rd. 14.100 Besuchen durch Landtouristen; dazu kommen rd. 2.000 Wassertouristen, für die das Wasserwanderzentrum nun ein lohnenswertes Ziel ist. Der Anteil der Fahrradtouristen liegt bei rd. 25%.
- Damit liegt Modell 2 auf dem mittleren Niveau kultur- und naturtouristischer Einrichtungen im ländlichen Raum. Der Erfolg beruht im Wesentlichen auf der Nähe zur Innenstadt von Rostock.

Modell 3: Stufe 1 bis 5 inkl. Einbindung in die Tourismusstrategie

- Durch die Einbindung in die kommunale Tourismusstrategie als fahrradtouristisches Portal und als Erlebnisstation der „Grünen Stadt am Wasser“ erfährt der Standort eine Bewerbung und Vernetzung. Die Nachfrage verdoppelt sich gegenüber Modell 2 auf rd. 28.800 Besuche durch Landtouristen, dazu kommen rd. 2.800 Wassertouristen. Der Anteil der Fahrradtouristen liegt bei rd. 40%.
- Damit liegt Modell 3 auf dem Niveau erfolgreicher touristischer Attraktionen im ländlichen Raum. Der Erfolg beruht im Wesentlichen auf der Bewerbung als relevanter touristischer Standort mit Alleinstellungsmerkmalen, weitere Gunstfaktoren sind die Nähe zur Innenstadt, die Lage an einer wichtigen Zufahrt zur Innenstadt sowie der hohe Alleinstellungswert mit der Lage an der Warnow in idyllischer Umgebung.
- Der beeindruckende Erfolg relativiert sich angesichts der Dimension des Tourismus in Rostock: Die Stadt verzeichnet gemäß rd. 3,4 Mio. Übernachtungen (inklusive Couchtourismus), dazu kommen rd. 10 Mio. Tagesgäste (inkl. Geschäftsreisende). Der Erfolg der Mühlendammschleuse entspricht lediglich rd. 0,2% aller Aufenthaltstage von Touristen in der Hansestadt.
- Der Standort Mühlendammschleuse leistet in Modell 3 einen relevanten Beitrag zum Tourismus als Basis-Infrastruktur zur Entwicklung/Förderung des Fahrradtourismus und als Erlebnis-Standort mit Alleinstellung zur Profilierung als Grüne Stadt am Wasser.
- Die Sanierung der Mühlendammschleuse ist dabei Voraussetzung für den Erfolg: Die aktive Schleuse ist tragende Säule des Erlebniswerts und Profils des Standorts, die wassertouristische Nutzbarkeit begründet die Vitalität und Attraktivität des Standorts. Ohne eine aktive Schleuse entfällt die Besonderheit des Standorts, dann könnten auch andere Standorte in Rostock für die Bedienung und Erfüllung der Funktionen „Fahrradtouristisches Portal“ und „Erlebnisstandort Grüne Stadt am Wasser“ gewählt werden.

5.4 Zusammenfassung und Empfehlungen

Die Analyse der Potenziale und Zielgruppen hat zu dem Ergebnis geführt, dass

- Tourismus auf und an der Warnow weder hinreichende Nachfragepotenziale für ein touristisches Angebot am Standort Mühlendammschleuse bietet noch durch ein attraktives Angebot in relevantem Umfang gefördert werden kann;
- aber mit dem Tourismus in Rostock und an der benachbarten Ostseeküste große Nachfragepotenziale bereitstehen.

Das Nutzungskonzept umfasst fünf aufeinander aufbauende Umsetzungsstufen mit zunehmendem touristischen Service-, Informations- und Erlebnisangebot. Damit steigt von Stufe zu Stufe die touristische Attraktivität, gleichzeitig werden von Stufe zu Stufe weitere bzw. neue Zielgruppen angesprochen. Alle Stufen bauen auf der Lage an der idyllischen Warnow und an der Erlebbarkeit und Nutzbarkeit einer reaktivierten Mühlendammschleuse auf, diese Lagegunst wird von Stufe zu Stufe zunehmend in Wert gesetzt.

Die Nachfrageprognose zeigt, dass

- mit einem touristischen Service- und Informationsangebot (Modell 1), das auf ein kleines Zielgruppenspektrum ausgerichtet ist, nur eine kleine Nachfrage von unter 5.000 Besuchern pro Jahr (inkl. Wassertouristen) erzielt wird;
- mit der Konfiguration als attraktives Ausflugsziel mit Gastronomie und Spielplatz (Modell 2) ein nennenswerter Erfolg mit rd. 16.000 Besuchern pro Jahr (inkl. Wassertouristen) erreicht wird, allerdings überwiegen bei den Besuchern Einheimische aus dem Umkreis bis 30 Minuten Fahrzeit;
- mit der Einbindung des Standorts in die touristischen Strategien der Hansestadt als Portal und Erlebnisstandort (Modell 3) und der damit verbundenen Bewerbung und Vernetzung des Standorts der Erfolg erheblich steigt. Damit werden deutlich über 30.000 Besucher pro Jahr erreicht, nun liegt der Anteil der Touristen (also nicht Einwohner aus der Umgebung bis 30 Minuten Fahrzeit bzw. rd. 50 km) bei ca. 64 Prozent. Damit wird die Reaktivierung der Mühlendammschleuse in Verbindung mit der vollständigen Umsetzung des Nutzungskonzepts zu einem touristischen Projekt.

Die Empfehlung der Gutachter ist nach diesen Ausführungen eindeutig; die Gutachter empfehlen die vollständige Umsetzung des Nutzungskonzepts mit den Stufen 1 bis 5. Damit wird nicht nur eine angemessene touristische Nachfrage am Standort erzielt, damit wird auch ein relevanter Beitrag zur Förderung des Tourismus in Rostock und Umgebung geleistet.

6 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

6.1 Vorgehensweise

Zielsetzung und Bewertungsverfahren

Das Ziel der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung besteht darin die wirtschaftlichen Effekte (Umsätze, Wertschöpfung, Beschäftigung und Steuern) aus Sicht der Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Maßnahmenträgerin im Vergleich mit den Kosten zur Gestaltung der Mühlendammschleuse zu einem attraktiven touristischen Ausflugsziel zu veranschaulichen.

Gleichzeitig gilt es, eine Dimensionierung der mit der Ertüchtigung der Mühlendammschleuse zum erlebbaren, nutzbaren technischen Denkmal verbundenen Wirtschaftlichkeit in Relation zur Alternative einer dauerhaften wasserbaulichen Sicherungsmaßnahme an der historischen Schleuse ohne zusätzliche touristischen Potenziale vorzunehmen.

Verglichen werden folgende Ausbauvarianten

- I. Instandsetzung der Schleuse inkl. Technik und Funktion, Anpassung der Schleuse auf Fahrgastbetrieb entsprechend in Prüfung befindlicher bestehender Konzepte (Neptun-Hopper / Warnowlöper)
- II. Anpassung der Schleuse auf Sportbootbetrieb (muskelbetrieben) als realistischer Nutzerkreis unter Nutzung von manuell / individueller Schleusenbedienung
- III. Kiesverfüllung, Bootsschleppe, Fischpass; keine Schleusungen (WSA - Variante)

Folgende Fragen wurden für die Machbarkeit des Ausbaus der MDS geklärt:

- Welchen wirtschaftlichen und touristischen Mehrwert bringt die jeweilige Ausbauvariante I oder II im Gegensatz zur WSA-Variante?
- Wie verhält sich die Wirtschaftlichkeit der beiden Ausbauvarianten mit Schleusen Nutzungsmöglichkeit im Vergleich zur WSA-Variante?

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vergleicht die mit der Realisierung der heraus gearbeiteten Investitionsvarianten verbundenen Investitions- und Folgekosten und erwarteten touristischen Effekte im Zeitverlauf. Als Bewertungsparameter werden der Gegenwartswert oder Barwert des in die Maßnahme investierten Kapitals (NPV „Net Present Value“) sowie die interne Verzinsung (IRR „Internal Rate of Return“) der in die Maßnahmen investierten Mittel ermittelt. Diese Betrachtung stellt Investitionskosten und Folgekosten ins Verhältnis mit den erwarteten positiven Wirkungen.

Betrachtungszeitraum

Der Betrachtungszeitraum erstreckt sich auf die Planungs- und Bauzeit, also die Jahre 2020 und 2021 sowie auf den Zeitraum von 15 Jahren nach (Wieder -) Inbetriebnahme der entsprechend der untersuchten Investitionsvarianten ertüchtigten Mühlendammschleuse. Der Betrachtungszeitraum bis zum Jahr 2036. entspricht der Zweck und Mittelbindungsfrist für die Inanspruchnahme von Tourismus - Fördermitteln des Landes Mecklenburg-Vorpommern (MVP) und geht implizit davon aus, dass durch den Umbau der Mühlendammschleuse als erlebbares Denkmal Effekte für die Entwicklung des Tourismus induziert werden.

Die erwarteten touristischen Effekte treten nach Abschluss der Baumaßnahmen ein, d.h. nicht vor der 2. Jahreshälfte 2021. Daher wird 2021 nur ein Teil der Tourismussaison (April – Oktober) nutzbar. Aus Gründen der Vergleichbarkeit erfolgt die Bewertung der touristischen Effekte

daher für volle 15 Jahre im Betrachtungszeitraum 2022 bis 2036, so dass – einschließlich des „Kostenvorlaufes“ - die Wirtschaftlichkeit der Investition in die erneuerte Mühlendamm Schleuse im Zeitraum der Jahre 2020 bis 2036 betrachtet wird.

Bei der Bewertung der touristischen Effekte wird abgestuft nach touristischen Nutzungsmodellen vorgegangen. Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erfolgt aus Sicht der Hanse- und Universitätsstadt Rostock als voraussichtliche Maßnahmenträgerin. Dabei wird davon ausgegangen, dass investive Maßnahmen an der Mühlendamm Schleuse mit der Folge touristischer Potenziale in den Genuss der einschlägigen Förderung durch Mittel des Landes Mecklenburg-Vorpommern kommen.

Wirtschaftliche Effekte durch Tourismus

Die wirtschaftlichen Effekte leiten sich auf der Anzahl der Besuchenden der Mühlendamm Schleuse und deren Ausgabenverhalten ab. Die Anzahl der Besuchenden und deren Verweildauer an der Mühlendamm Schleuse hängen von der Attraktivität der Schleuse als Ausflugsziel und von Synergien durch deren Einbeziehung in touristische Vermarktungskonzepte der Stadt und des Landkreises Rostock ab.

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Vorhabenträgerin verfolgt gesamt- und stadt- wirtschaftliche Ziele. Betrachtet werden hier als wirtschaftliche Effekte daher die aus der Ver- ausgabung im Tourismus durch die Mühlendamm Schleuse als Ausflugsziel entstehenden Um- satzpotenziale, die hieraus abgeleitete, regionale Wertschöpfung, die damit verbundenen Be- schäftigungseffekte in Rostock und die aus Umsatz und Wertschöpfung sowie Beschäftigung entstehenden Einnahmen der Hansestadt (fiskalische Effekte).

Die Einnahmen von Gewerbetreibenden in Folge der Nutzung touristischer Potenziale sind hier ebenso wenig Gegenstand der Betrachtung wie privatwirtschaftliche Investitionen oder eventuelle Einnahmen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock durch z.B. Mieten oder Pach- ten. Denn diese Effekte sind bereits mittels des Wertschöpfungsansatzes berücksichtigt und dürfen daher nicht erneut in eine Bewertung einfließen.

Kosten

Die Investitions- und Folgekosten sowie der Zeitraum des Anfalls entsprechender Ausgaben wurden im Zuge der technischen Planungen ermittelt. Zusätzlich sind Finanzierungskosten und Restwerte zu betrachten. Hinsichtlich der Finanzierungskosten wurden folgende Variatio- nen für die Finanzierung der Investition unter Saldierung von Zahlungseingängen durch För- dermittel oder Kompensationszahlungen sowie der laufenden Kosten bewertet:

- Konditionen der KfW – Kommunalkreditaufnahme (Zinssatz 0,47% p.a.), ohne Tilgung und mit Tilgung nach 10 Jahren während 10 Jahren
- Aus Eigenmitteln der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, interne geforderte Diskon- tierung entsprechend KfW – Kommunalkreditkonditionen
- Finanzierung und kalkulatorische Zinsen entsprechend der Diskontierungsrate der Bundesverkehrswegeplanung 2030 (1,7% p.a.), da die Mühlendamm Schleuse derzeit im Verantwortungsbereich der Bundeswasserstraßenverwaltung liegt und entspre- chende Investitionen der Wasser – und Schifffahrtsverwaltung (WSV) mit dieser Dis- kontierungsrate bewertet werden.

Unter der Annahme der Übernahme der Mühlendamm Schleuse durch die Hanse- und Univer- sitätsstadt Rostock gegen eine einmalige Kompensationszahlung des Bundes in Höhe von

netto 2 Millionen Euro findet die BVWP – Diskontierungsrate in dieser Untersuchung für Sensitivitätsbetrachtungen Verwendung. Sofern die Schleuse bei der WSV verbleiben soll, müsste die WSV dann dort allfällige, notwendige Investitionen zum BVWP Diskontierungssatz bewerten.

Die Betrachtung der laufenden Folgekosten umfasst die jährlichen Betriebskosten und die jährlichen durchschnittlichen Aufwendungen für Wartung, Instandsetzung und Ersatzinvestitionen (M&R „Maintenance und Replacement“). Diese werden zusammenfassend als „laufende Operative Kosten (OPEX) bezeichnet bzw. abgekürzt. Eine zusätzliche, erneute Veranschlagung kalkulatorischer Kosten für die Absetzung für Abnutzung (AfA) erfolgt daher nicht. Die AfA – Kostensätze werden vielmehr ausschließlich für die Ermittlung der kalkulatorischen Restwerte der zu bewertenden Investitionsvariante verwendet.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die hier vorgenommene Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vergleicht negative Projektwirkungen (Kosten, Auszahlungen) und positive Projektwirkungen (Umsätze/Wertschöpfung, fiskalische Effekte) durch Maßnahmen an der Mühlendamm Schleuse. Insofern handelt es sich methodisch um eine vergleichende Wirtschaftlichkeitsanalyse, die anhand von Zahlungsströmen („Cash Flow“ Betrachtung) die unter Angabe von Gegenwartswerten und interner Verzinsung den Gegenwartswert des eingesetzten Kapitals der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ermittelt. Allerdings ist diese vergleichende Bewertung, wenn auch in monetären Größen ausgewiesen, nicht mit einer kaufmännischen Investitions- und Finanzierungsrechnung zu verwechseln. Denn es werden monetäre Ausgaben mit stadtwirtschaftlichen und regionalökonomischen Effekten ohne eindeutige Zurechenbarkeit verglichen. Wenn auch in Summe die ermittelten Effekte im Zusammenhang mit der Mühlendamm Schleuseninvestitionstätigkeit aus Sicht der Hanse- und Universitätsstadt Rostock eintreten, fallen Ausgaben- und Nutzenentstehung nicht unmittelbar nachvollziehbar zusammen.

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung dient somit als Parameter für Entscheidungen über den Einsatz öffentlicher Mittel in stadtwirtschaftliche, hier touristische, Investitionen. Sie entspricht nicht den Anforderungen an einen unternehmerischen Geschäfts- und Finanzierungsplan oder eines entsprechenden Kreditantrages.

6.2 Vergleichsgegenstand

6.2.1 Investitionsvarianten

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung bewertet folgende Ausbauvarianten der Mühlendamm Schleuse (MDS):

Ausbauvariante I:

MDS als funktionstüchtige Schleuse für muskelbetriebene Sport- und Freizeitschifffahrt und Fahrgastbetrieb entsprechend diskutierter Konzepte (Warnowlöper)

Ausbauvariante II:

MDS als funktionstüchtige, verkleinerte Schleuse für die muskelkraftbetrie ben Sport- und Freizeitschifffahrt

Variante III (WSA-Vergleichsfall)

MDS ohne Schleusenbetrieb und dauerhafte technische Sicherung des Bauwerkes durch Kiesverfüllung mit Fischpass und Bootsschleppe für die muskelbetriebene Sport- und Freizeitschifffahrt

Alle Maßnahmen werden in den Jahren 2020 und 2021 realisiert und gehen somit im Jahr 2020 in das erste volle betriebliche Kalenderjahr mit den entsprechend der Variantenausgestaltung erwarteten laufenden Kosten und touristischen Effekten.

6.2.2 Touristische Entwicklungsstufen und Nutzungsmodelle

Im Zusammenwirken mit weiteren Erlebnisangeboten oder der Einbindung als Erlebnisstandort in künftige Tourismuskonzepte wird die Mühlendammschleuse in unterschiedlicher Intensität als attraktives Ausflugsziel touristisch nutzbar. Für die Abschätzung des touristischen Potenzials wurden im Zuge der Potenzialanalyse folgende Entwicklungsstufen betrachtet:

Nutzungskonzept für den Bereich Mühlendammschleuse (Entwicklungsstufen)

Entwicklungsstufe 1: Einrichtung eines Wasserwanderrastplatzes

Entwicklungsstufe 2: Ausbau zu einem hochattraktiven Wasserwander-Zentrum

Entwicklungsstufe 3: Einrichtung eines Informationszentrums

Entwicklungsstufe 4: Ausbau zu einem attraktiven touristischen Ausflugsziel

Entwicklungsstufe 5: Entwicklung zum Erlebnis-Standort in künftigen Tourismuskonzepten

Die Entwicklungsstufen wurden zu aufeinander aufbauenden Modellen für die Potenzialentwicklung zusammengefasst:

Modell 1 (Entwicklungsstufe 1-3):

Potenzielle Nachfrage für ein touristisches Service- und Informationsangebot nach Umsetzung der Entwicklungsstufen 1-3 (Bestandteil der 2 Strategien: „Grüne Stadt am Wasser“ und „Fahrradurlaub Rostock“)

Modell 2 (Entwicklungsstufe 1-4):

Potenzielle Nachfrage für ein attraktives touristisches Ausflugsziel nach Umsetzung der Entwicklungsstufen 1-4 (Bestandteil der 2 Strategien: „Grüne Stadt am Wasser“ und „Fahrradurlaub Rostock“)

Modell 3 (Entwicklungsstufe 1-5):

Potenzielle Nachfrage für ein fahrradtouristisches Portal /beworbene Erlebnisstation nach Umsetzung der Entwicklungsstufen 1-5 (Bestandteil der 2 Strategien: „Grüne Stadt am Wasser“ und „Fahrradurlaub Rostock“)

Die folgende Abbildung stellt die Zusammensetzung der Entwicklungsmodelle und die darin jeweils enthaltenen Entwicklungsstufen zusammen dar.

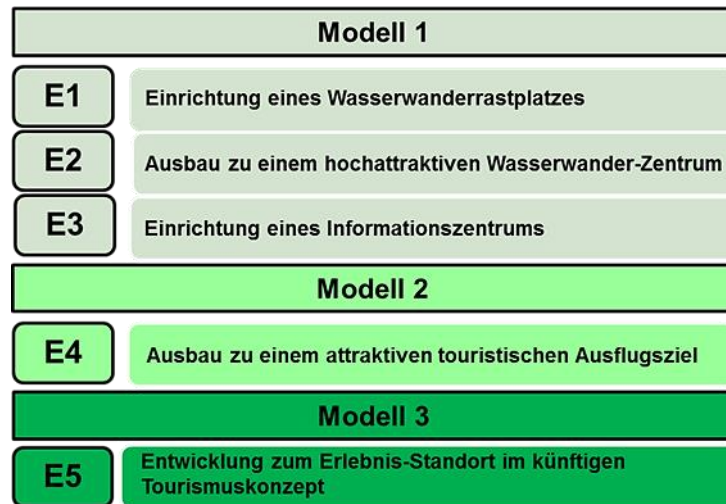


Abbildung 39: Nutzungskonzept für den Bereich MDS (Entwicklungsstufen)

Die Einbindung der Mühlendammschleuse in die jeweiligen touristischen Entwicklungsmodelle führt zu unterschiedlicher touristischer Nutzungsintensität der Mühlendammschleuse und damit auch zu unterschiedlicher touristischer Attraktivität mit entsprechendem Ausgaben- und Nutzungsverhalten und hieraus wiederum ableitbaren Nutzen.

Für die vergleichende Betrachtung von Kosten und Nutzen der Mühlendammschleuse ergibt sich daher die Notwendigkeit zur Betrachtung der auf der folgenden Seite dargestellten drei Investitionsvarianten und der konzeptionell unterschiedlichen touristischen Nutzungsmodelle.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	
Investitionsvarianten	
Variante I	MDS als Schleuse für Fahrgastbetrieb entsprechend diskutierter Konzepte (Warnowlöper) plus muskelbetriebene Sport- und Freizeitschiffahrt
Variante II	MDS als Schleuse mit manueller/individueller Schleusenbedienung für die muskelbetriebene Sport- und Freizeitschiffahrt (ähnlich Spreewald)
Variante III	MDS ohne Schleusenbetrieb: Kiesverfüllung, Fischpass, Bootsschleppe, für die muskelbetriebene Sport- und Freizeitschiffahrt
Touristische Entwicklungsstufen / Nutzungsmodelle	
Touristische Potenzialentwicklung gemäß Nachfrageprognose	
Modell 1 (Entwicklungsstufe 1-3)	Potenzielle Nachfrage für ein touristisches Service- und Informationsangebot nach Umsetzung der Entwicklungsstufen 1-3 (Bestandteil der 2 Strategien: „Grüne Stadt am Wasser“ und „Fahrradurlaub Rostock“)
Modell 2 (Entwicklungsstufe 1-4)	Potenzielle Nachfrage für ein attraktives touristisches Ausflugsziel nach Umsetzung der Entwicklungsstufen 1-4 (Bestandteil der 2 Strategien: „Grüne Stadt am Wasser“ und „Fahrradurlaub Rostock“)
Modell 3 (Entwicklungsstufe 1-5)	Potenzielle Nachfrage für ein fahrradtouristisches Portal /beworbene Erlebnisstation nach Umsetzung der Entwicklungsstufen 1-5 (Bestandteil der 2 Strategien: „Grüne Stadt am Wasser“ und „Fahrradurlaub Rostock“)
Nutzungskonzept für den Bereich Mühlendammschleuse (Entwicklungsstufen)	
Entwicklungsstufe 1	Einrichtung eines Wasserwanderrastplatzes
Entwicklungsstufe 2	Ausbau zu einem hochattraktiven Wasserwander-Zentrum
Entwicklungsstufe 3	Einrichtung eines Informationszentrums
Entwicklungsstufe 4	Ausbau zu einem attraktiven touristischen Ausflugsziel
Entwicklungsstufe 5	Entwicklung zum Erlebnis-Standort im künftigen Tourismuskonzept

Abbildung 40: Investitionsvarianten und touristische Nutzungskonzepte für die MDS

6.3 Wirtschaftliche Effekte des Tourismus

6.3.1 Besucherpotenzial

Die Analyse der touristischen Potenziale führt zu folgenden Erkenntnissen:

- Das generelle Interesse an historischen Schleusen an sich ist begrenzt,
- Für die touristische Attraktivität ist vor allem ein „lebendiger“ Schleusenbetrieb ein wichtiger Bestandteil. Dabei ist weniger die Größe der Schleuse als vielmehr das Geschehen in und an der Schleuse relevant.
- Als wertvoller Baustein der Tourismusstrategien „Grüne Stadt am Wasser“ und „Fahrradtourismus“ unterstützt die Mühlendammschleuse die erfolgreiche Umsetzung dieser Strategien und gewinnt gleichzeitig die höchste erwartete Attraktivität.

Dementsprechend trägt die Mühlendammschleuse zur vollumfänglichen Nutzung touristischer Synergien dadurch bei, dass

- die Hanse- und Universitätsstadt Rostock die Potenziale des fahrradtouristischen Angebots mit der MDS deutlich aufwertet und
- der Standort Mühlendammschleuse als zentrales fahrradtouristisches Portal (mit Duschen, Schließfächern, Info-Angebot für Fahrradtouren in und um Rostock etc.) entwickelt wird.
- An der Mühlendammschleuse besteht zudem die einzigartige Möglichkeit, den Fluss Warnow sowohl als Unterwarnow mit Zugang zur Brackwasserzone als auch als Süßwasserfluss Warnow zu präsentieren und erlebbar zu machen.

Aber auch wenn die Mühlendammschleuse in den o.g. touristischen Strategien als wichtiger Standort definiert und beworben wird entspricht die prognostizierte Besucherfrequenz nur 0,2% der Aufenthaltszeit der Übernachtungs- und Tagesgäste.

Die Mühlendammschleuse wird auch dann stets ein Bestandteil von Tagesausflugsprogrammen der Besucher sein. Sie ist weder die einzige besuchte Attraktion oder die Hauptattraktion noch der primäre Anlass für Übernachtungen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock oder des Umlandes.

6.3.2 Ausgaben von Tagesausflüglern in Mecklenburg-Vorpommern

In der Berechnung der Ergebnisse wurde eine Zielgebietsbetrachtung vorgenommen. Dies hat zur Folge, dass nur Ausgaben erfasst werden, die im Laufe eines Tagesausflugs getätigt wurden. Daher sind die in der Potenzialanalyse ermittelten Durchschnittswerte zum Ausgabenverhalten auf die Erfassung der Ausgaben von Tagesausflugsteilnehmenden bezogen.

Da nicht genau bestimmt werden kann, welcher Tagesausflügler direkt an der MDS eine Ausgabe tätigt, sind für die Bildung von Durchschnittswerten alle Tagesausflügler einbezogen worden, bezogen auf die durchschnittlichen Ausgaben pro Tagesausflügler in Mecklenburg-Vorpommern. In Anlage 1 sind der Vollständigkeit halber die Angaben auch für Übernachtungsgäste wieder gegeben.

Um in der Betrachtung aufzuzeigen, welche Branchen wie stark von den Tagesausflüglern profitieren würde, erfolgt die Differenzierung der Tagesausgaben nach der Ausgabenhöhe und Ausgabenstruktur. Zur weiteren Unterscheidung der durch Tagesausflügler und deren Ausgaben entstehenden Wertschöpfung und entsprechender Beschäftigungseffekte wird eine branchenbezogene Betrachtung erforderlich.

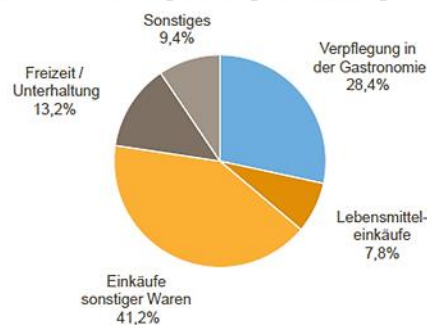
Die Ausgabenverteilung nach Wirtschaftsbereichen ist für die Ableitung von Einkommenswirkungen grundlegend, da die Wertschöpfungsquoten zwischen den einzelnen Branchen unterschiedlich sind. Das gleiche gilt auch in Bezug auf die spezifisch anzusetzenden Mehrwertsteuersätze, da die der Art nach getätigten Ausgaben einschließlich Mehrwertsteuer erhoben wurden, diese aber für die Ermittlung von Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekten nicht zu berücksichtigen sind (dwif e.V., 2013, S. 82-83).

Es wird nach folgenden Ausgabearten unterschieden:

- Gastronomie
- Lebensmitteleinkäufe (z. B. Supermärkte, aber auch Kioskeinnahmen)
- Einkäufe sonstiger Waren aller Art (z. B. Textilien, aber auch Souvenirs, etc.)
- Freizeit / Unterhaltung, (z. B. Bootverleih, Museumseinnahmen, Eintrittskarten)
- Sonstiges (z. B. ÖPNV, Parken, alle weiteren Ausgaben)

Die Verteilung der Ausgaben von Tagesausflugstouristen zeigt, dass auf Einkäufe sonstiger Waren (41,2%) und Verpflegung in der Gastronomie die größten Anteile entfallen (28,4%), gefolgt von Freizeit / Unterhaltung (13,2%) und Lebensmitteleinkäufen (7,8%). 9,4% entfallen auf sonstigen Ausgaben (dwif, 2013, S. 86).

Abbildung 10: Ausgabenstruktur von Tagesausflüglern nach Ausgabenarten in %

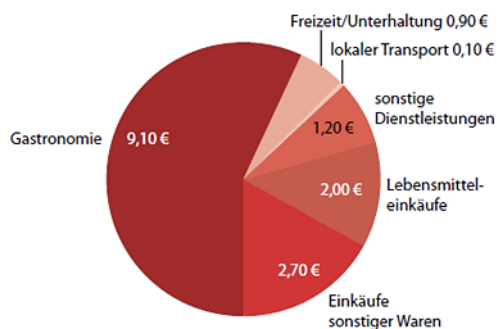


Quelle: dwif 2013.

Abbildung 41: Ausgabenstruktur nach Ausgabenart in Prozent (dwif, 2013, S. 86)

Durchschnittlich betragen die **Ausgaben eines Fahrradausflüglers 16 EUR pro Tag**. Dieser Betrag wird vor allem für Verpflegung in der Gastronomie ausgegeben (dwif, 2010, S. 81).

Abb. 3: Ausgaben der „Fahrradausflügler“ im engeren Sinn



Insgesamt 16 € pro Kopf und Tag

Quelle: dwif 2005-2007

Abbildung 42: Ausgaben Tagesausflügler Fahrrad (dwif, 2010, S. 81)

Ein **Landtourist** gibt in Mecklenburg- Vorpommern am Tag durchschnittlich rund **30 EUR** für die fünf definierten Ausgabenarten insgesamt aus. Am meisten wird für Einkäufe sonstiger Waren ausgegeben (dwif, 2013, S. 85).

Ausgaben für...	Ausgaben pro Person in € (gerundeter Wert)		
	Tages- ausflug	Tages- geschäftsreise	Ø aller Tagesreisen
Verpflegung in der Gastronomie	8,40	8,30	8,40
Lebensmitteleinkäufe	2,30	1,80	2,20
Einkäufe sonstiger Waren	12,20	7,50	11,30
Freizeit / Unterhaltung	3,90	1,60	3,40
Sonstiges	2,80	3,80	3,00
Insgesamt	29,60	23,00	28,30

Quelle: dwif 2013.

Abbildung 43: Landtouristen Ausgaben pro Person in Euro (dwif, 2013, S. 85)

Die ermittelten Tagesausgaben der **Wasserwanderer** belaufen sich auf **22 EUR pro Tag**. Da die Ausgaben der Wasserwanderer nicht nach den Ausgabenarten definiert waren, wurde hier die generelle Ausgabenstruktur der oben aufgeführten Abbildung angenommen.

Das Ausgabenverhalten übernachtender Fahrradausflügler, Wasserwanderer oder Landtouristen ohne Berücksichtigung der Kosten für die Beherbergung beträgt pro Ausflügler 34 EUR bzw. 50 EUR (siehe Anlage 1).

6.3.3 Wertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen

Gastronomie

Der Bruttowertschöpfungsanteil der Gastronomie liegt bei 12 Prozent. Dieses ist ein Gesamtwert für die Gastronomie und das Beherbergungsgewerbe (Tourismusverband Mecklenburg-Vorpommern, 2018).

Für die Gastronomie wurde angenommen, dass die Speisen und Getränke im Lokal vor Ort eingenommen werden. Daraus folgend wurde ein Umsatzsteuersatz von 19 Prozent veranschlagt. Laut dem Statistischen „Jahrbuch MV 2017“ waren 23.500 Vollzeitbeschäftigte in der Gastronomie beschäftigt und erwirtschafteten einen Umsatz von 900 Mio. EUR.

Das jährliche Bruttoeinkommen je Beschäftigtem im Gastgewerbe liegt im Bundesland bei 22.900 EUR (inklusive Sonderzahlungen) (Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, 2016). Um auf das jährliche Nettoeinkommen zu kommen wurde bei Steuerklasse 1 oder 4, keine Kinder abzüglich Sozialabgaben Klasse 3 (18.000 EUR) oder Klasse 5 (12.000 EUR) angenommen (Jung, 2018). Aus dem Mittelwert der beiden Werte folgte die Ermittlung der jährlichen Nettoeinnahmen. In Mecklenburg Vorpommern verdient ein Beschäftigter im Gastgewerbe rund 15.000 EUR netto im Jahr. Aus diesen Angaben folgend beträgt die jährliche Einkommensteuer pro Beschäftigten 2.600 EUR. Von dem Nettoeinkommen werden gut 40 Prozent für Gastronomieleistungen in Mecklenburg-Vorpommern ausgegeben (abzgl. Sparteil, Ausgaben für Wohnen, Ausgaben außerhalb Mecklenburg-Vorpommern).

Einzelhandel

Rund 13 Prozent machten die Einzelhandelsumsätze am nominalen BIP 2013 in Mecklenburg-Vorpommern aus. Bei insgesamt 4.850 Mio. EUR lag der Umsatz im Einzelhandel (ohne Handel Automobile). Im Einzelhandel waren 2013 44.500 Menschen Vollzeit in MV beschäftigt. (LB, 2016)

Im Einzelhandel liegt das jährliche Bruttoeinkommen je Beschäftigtem in MV bei 31.700 EUR (inklusive Sonderzahlungen) (Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, 2016). Genau wie bei der Gastronomie wurde zur Ermittlung des jährlichen Nettoeinkommens die Steuerklasse 1 oder 4 (keine Kinder) abzüglich Sozialabgaben Klasse 3 (23.400 EUR) oder Klasse 5 (16.500 EUR) angenommen (Jung, 2018). Rund 20.000 EUR netto im Jahr beträgt der Verdienst eines Einzelhandelsbeschäftigten (Vollzeit) in Mecklenburg Vorpommern. Die daraus resultierende jährliche Einkommensteuer pro Beschäftigten liegt bei 4.800 EUR. Ca. 42 Prozent der ermittelten Nettoeinkommen werden im Einzelhandel in Mecklenburg-Vorpommern ausgegeben (abzgl. Sparanteil, Ausgaben für Wohnen, Ausgaben außerhalb Mecklenburg-Vorpommern).

Dienstleistungen

In Bundesland Mecklenburg-Vorpommern beträgt der Bruttowertschöpfungsanteil der sonstigen Dienstleistungen 23 Prozent (Statistisches Amt Mecklenburg Vorpommern, 2016).

Rund 19.500 EUR macht das jährliche Nettoeinkommen je Beschäftigtem sonstige Dienstleistungen. Genau wie beim Einzelhandel liegt die resultierende jährliche Einkommensteuer pro Beschäftigten bei 4.800 EUR. Von den jährlichen Nettoeinnahmen werden rund 12 Prozent für Dienstleistungen in Mecklenburg Vorpommern ausgegeben. Alle Werte wurden wie bei der Gastronomie und beim Einzelhandel ermittelt.

6.4 Ausgaben nach Ausflüglern und touristischen Nutzungsmodellen

Die folgende Tabelle fasst die jährlich je nach touristischen Nutzungsmodell ab 2020 erwarteten Besucher der Mühlendamm Schleuse in Unterscheidung nach touristischer Besuchermotivation und der je Besuchergruppe erwarteten täglichen durchschnittlichen Tagesausgaben zusammen.

Tabelle 12: Touristisches Nutzungsmodell und Besucheranzahl pro Jahr und Ausgaben pro Tag

Touristisches Nutzungsmodell	Fahrradtourist ohne Übernachtung	Übernachtender Fahrradtourist	Landtourist ohne Übernachtung	Landtourist mit Übernachtung	Wasserwanderer ohne Übernachtung	Wasserwanderer mit Übernachtung	Gesamtwert Besucheranzahl / Mittelwert Ausgaben pro Tag
Modell 1:							
Anzahl Besucher	450	450	1400	1400	500	500	4700
Tagesausgaben (brutto)	15,90 €	33,40 €	29,60 €	29,60 €	22,00 €	33,40 €	27,32 €
Taggesausgaben (netto)	13,50 €	27,70 €	26,10 €	26,10 €	18,60 €	27,70 €	23,28 €
Modell 2:							
Anzahl Besucher	1750	1750	5300	5300	1000	1000	16100
Tagesausgaben (brutto)	15,90 €	33,40 €	29,60 €	29,60 €	22,00 €	33,40 €	27,32 €
Taggesausgaben (netto)	13,50 €	27,70 €	26,10 €	26,10 €	18,60 €	27,70 €	23,28 €
Modell 3:							
Anzahl Besucher	5750	5750	8650	8650	1400	1400	31600
Tagesausgaben (brutto)	15,90 €	33,40 €	29,60 €	29,60 €	22,00 €	33,40 €	27,32 €
Taggesausgaben (netto)	13,50 €	27,70 €	26,10 €	26,10 €	18,60 €	27,70 €	23,28 €

Da die Mühlendamm Schleuse kein Haupt- oder Übernachtungsziel ist, wird das Ausgabenverhalten der in den Potenzialschätzungen enthaltenen Übernachtungsgäste dem Ausgabenverhalten der Tagesgäste je Besucherkategorie gleich gesetzt. Aus den Ausgaben der einzelnen Besuchergruppen wurde ein **Tagesausgabensatz von 27,32 € brutto / 23,28 € netto** (Mittelwerte pro Besucher und Tag) ermittelt, die während einer angenommenen **12 stündigen**

„**Ausflugszeit**“ verausgabt werden. Ausgaben für Beherbergung und An- und Abreise (auswärtige Gäste) fallen separat und zusätzlich an. Diese wurden eben deshalb aus den oben angegebenen Werten heraus gerechnet.

Als wesentliche weitere Rahmenannahme zur wirtschaftlichen Bewertung der Potenziale aus der touristischen Verausgabung wird angenommen, dass diese von einer Reihe von Sachverhalten abhängt, darunter von der Verweilzeit von Tagesausflüglern an einer Attraktion bzw. einem Besuchsziel. Wir gehen hier davon aus, dass die Verausgabung der Tagesausgaben von Tagesausflüglern **proportional zur Verweilzeit** am Besuchsziel innerhalb des 12 Stunden Verausgabungszeitraumes stattfindet.

Folgende Annahmen wurden bezüglich der Verweildauer der Tagesbesucher an der Mühlendammschleuse getroffen, die die Attraktivität der Schleuse zum Verweilen in Abhängigkeit von der bauseitigen Ausgestaltung zugunsten der Erlebbarkeit der historischen Schleuse wieder spiegeln:

Ausbauvariante I: Aufenthaltszeit/Besucher: **1 Stunde**, da kein Vorhafenbau erfolgt

Ausbauvariante II: Aufenthaltszeit/Besucher: **2 Stunden**, da höhere Erlebbarkeit durch den Vorhafenbau

Ausbauvariante III: Aufenthaltszeit/Besucher: **0 Stunden**, da ohne Betrieb und entsprechend mangelnder Erlebbarkeit

Aufgrund des in Ausbauvariante II vorgesehenen Vorhafens, der den oberen und den unteren Bereich an der Schleuse erlebbar und direkt begehbar macht, wird eine um 1 Stunde längere Verweilzeit der Besucher bei Realisierung dieser Variante gegenüber der Ausbauvariante I angenommen. Die Möglichkeit, direkt ans Wasser zu gehen, ist bei der ersten Ausbauvariante nicht gegeben. Beide Ausbauvarianten I und II ermöglichen Einblick und die auch betriebliche Erlebbarkeit der historischen Schleuse. Dieses ist bei Ausbauvariante III aufgrund der Kiesverfüllung der historischen Anlage nicht der Fall. Daher wäre die Mühlendammschleuse kein attraktives Besuchsziel und touristisch ohne Verweilzeit.

Berechnung: Tagesausgaben/Mühlendammschleuse = Gesamtausgaben*Ausgaben pro Tag außer Übernachtung (12 Stunden)/Verweilzeit der Variante.

- **Ausbauvariante I brutto / netto: 2,28 € / 1,94 €**
- **Ausbauvariante II: brutto / netto: 4,45 € / 3,88 €**
- **Ausbauvariante III: brutto / netto:- €/- €**

Tabelle 13: Tagesausgaben MDS Nutzungsmodell 1

		Schleusen - Ausbauvarianten		
		Variante I	Variante II	Variante III
		MDS erneuert, technisch modernisiert, voll funktional für Fahrgastschiffahrt (Blick auf historische Schleuse)	MDS erneuert, technisch, modernisiert, verkleinert mit Vorhafen, Blick auf historische Schleuse	MDS historisch aber nicht mehr funktional weil zugeschüttet
<i>Tagesausgaben</i>	Ausgaben pro Tag (12 Ausgabenstunden) außer Übernachtung	Annahme: Verweilzeit = Ausgabenstunden MDS in Stunden	Annahme: Verweilzeit = Ausgabenstunden MDS in Stunden	Annahme: Verweilzeit = Ausgabenstunden MDS in Stunden
Ausgabenstunden pro Tag außer	12	1	2	0
<i>Tagesausgaben pro Person (brutto)</i>	27,32 €	2,28 €	4,55 €	- €
<i>Tagesausgaben pro Person (netto)</i>	23,28 €	1,94 €	3,88 €	- €

Tabelle 14: Tagesausgaben MDS Nutzungsmodell 2

		Schleusen - Ausbauvarianten		
		Variante I	Variante II	Variante III
		MDS erneuert, technisch modernisiert, voll funktional für Fahrgastschiffahrt (Blick auf historische Schleuse)	MDS erneuert, technisch, modernisiert, verkleinert mit Vorhafen, Blick auf historische Schleuse	MDS historisch aber nicht mehr funktional weil zugeschüttet
<i>Tagesausgaben</i>	Ausgaben pro Tag (12 Ausgabenstunden) außer Übernachtung	Annahme: Verweilzeit = Ausgabenstunden MDS in Stunden	Annahme: Verweilzeit = Ausgabenstunden MDS in Stunden	Annahme: Verweilzeit = Ausgabenstunden MDS in Stunden
Ausgabenstunden pro Tag außer	12	2	3	0
<i>Tagesausgaben pro Person (brutto)</i>	27,32 €	4,55 €	6,83 €	- €
<i>Tagesausgaben pro Person (netto)</i>	23,28 €	3,88 €	5,82 €	- €

Tabelle 15: Tagesausgaben MDS Nutzungsmodell 3

		Schleusen - Ausbauvarianten		
		Variante I	Variante II	Variante III
		MDS erneuert, technisch modernisiert, voll funktional für Fahrgastschiffahrt (Blick auf historische Schleuse)	MDS erneuert, technisch, modernisiert, verkleinert mit Vorhafen, Blick auf historische Schleuse	MDS historisch aber nicht mehr funktional weil zugeschüttet
<i>Tagesausgaben</i>	Ausgaben pro Tag (12 Ausgabenstunden) außer Übernachtung	Annahme: Verweilzeit = Ausgabenstunden MDS in Stunden	Annahme: Verweilzeit = Ausgabenstunden MDS in Stunden	Annahme: Verweilzeit = Ausgabenstunden MDS in Stunden
Ausgabenstunden pro Tag außer	12	2	3	0
<i>Tagesausgaben pro Person (brutto)</i>	27,32 €	4,55 €	6,83 €	- €
<i>Tagesausgaben pro Person (netto)</i>	23,28 €	3,88 €	5,82 €	- €

6.5 Touristische Umsätze und Ausbauvarianten

Die touristische Nutzung der ertüchtigten Mühlendammschleuse als Ausflugsziel erfolgt nach Abschluss der Baumaßnahmen annahmegemäß ab der Saison 2022. Auch wenn die Baumaßnahmen planmäßig im 3. Quartal 2021 abgeschlossen sein werden, sind die der MDS zuzurechnenden touristischen Umsätze während der Winterzeit eher eine vernachlässigbare Größe. Die Tourismussaison umfasst die Monate April – Oktober. Deshalb werden die aus touristischen Nutzungen entstehenden Umsätze über 15 Jahre während des Betrachtungszeitraums 2022 - 2036 bewertet. Während dieses Zeitraumes wird wie in der Vergangenheit auch von einer Steigerung der Umsätze durch durchschnittliche Tagesausflugsausgaben um 1,5% pro Jahr ausgegangen⁹. Hierdurch werden Umsatz-, Preis-, Lohn – und Einkommensanpassungseffekte berücksichtigt.

Hinsichtlich der Verwendung der Ausgaben werden die Angaben der Tourismuskonzeption 2022 der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (dwif, 2012, S. 8) zugrunde gelegt. Demnach entfallen 42 Prozent der aus Ausgaben von Tagesbesuchern auf Umsätze im Einzelhandel, 40 Prozent in der Gastronomie und 18 Prozent auf den Bereich der sonstigen Dienstleistungen.

6.5.1 Erwartete touristische Umsätze Ausbauvariante I

Die Umsatzentwicklung in den Jahren 2022 – 2036 hängt vom Nutzungsmodell ab. Bei Ausrichtung der touristischen Nutzung auf die historische Erlebbarkeit und Wasserwanderer (Wasserwanderrastplatz und –Zentrum, MDS-Informationszentrum; **Entwicklungsmodell 1**) werden die durch touristische Nutzung erzielbaren jährlichen Umsätze von 10.700 EUR im Jahr 2022 bis zum Jahr 2036 auf **13.200 EUR** ansteigen.

Bei zusätzlicher Entwicklung der Mühlendammschleuse zu einem attraktiven Ausflugsziel (**Entwicklungsmodell 2**) steigt der jährliche Umsatz von 73.300 EUR im Jahr 2022 auf **90.300 EUR** im Jahr 2036 und somit gegenüber dem touristischen Entwicklungsmodell 1 um nahezu das Siebenfache an.

Wird darüber hinaus die Mühlendammschleuse außerdem als Erlebnisstandort Bestandteil künftiger strategischer Tourismuskonzepte der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Grüne Stadt am Wasser, Fahrradtourismus; **Entwicklungsmodell 3**) nehmen die erwarteten Umsätze im Jahr 2022 auf rund 215.800 EUR bzw. im Jahr 2036 auf **265.800 EUR** zu. Dieses entspricht nahezu einer Verdreifachung der Umsätze gegenüber dem Entwicklungsmodell 2 und rund 20-fachen Umsätzen im Vergleich zur Entwicklung der Mühlendammschleuse nur zum Denkmal-, Informations- und Wassersportausflugsziel.

Die erwartete Umsatzentwicklung 2022 – 2036 bei Investition in die Mühlendammschleuse entsprechend Ausbauvariante I und der touristischen Entwicklungsmodelle 1 bis 3 ist in den folgenden Abbildungen zusammenfassend dargestellt.

⁹ Statistischen Landesamt MV 2017, Umsatzentwicklung im Freizeit- und Tourismusgewerbe, Mittelwert der Jahre 2015 - 2017

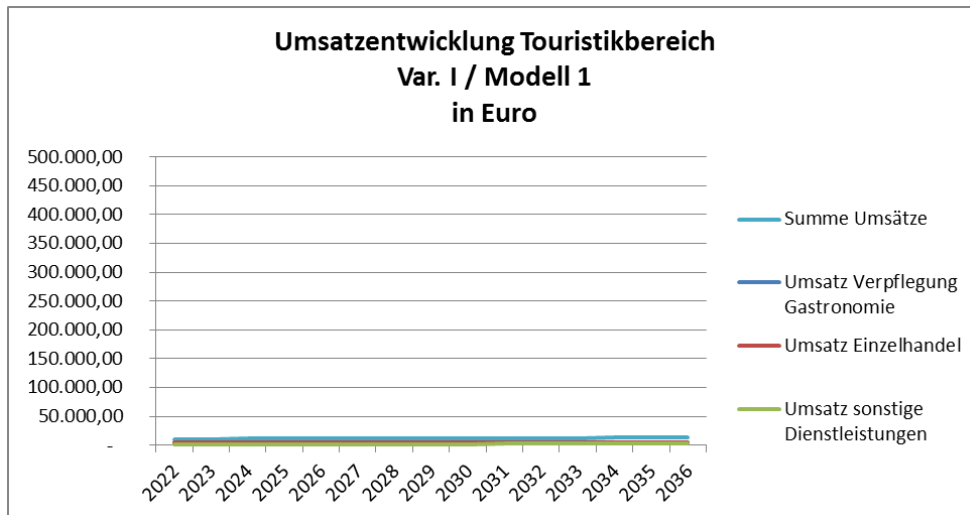


Abbildung 44: Umsatzentwicklung Touristikbereich Variante I / Modell 1

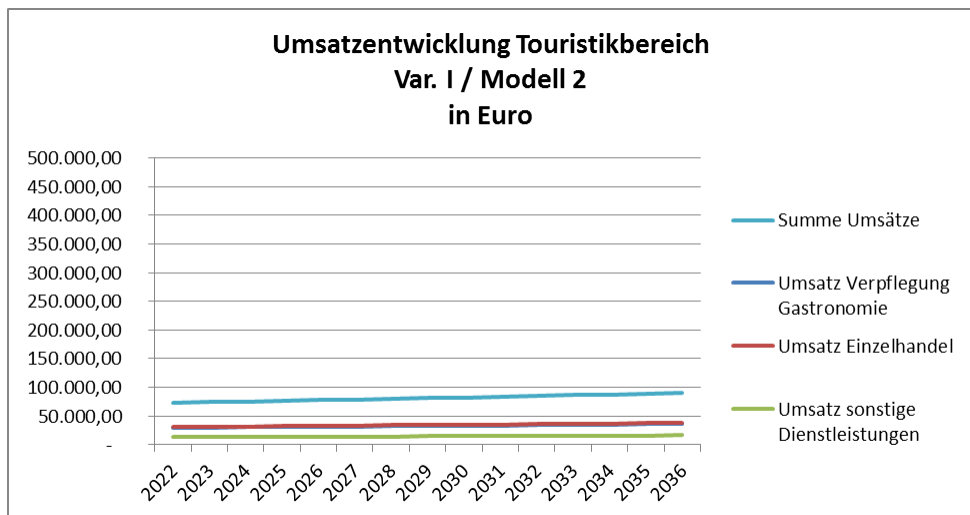


Abbildung 45: Umsatzentwicklung Touristikbereich Variante I / Modell 2

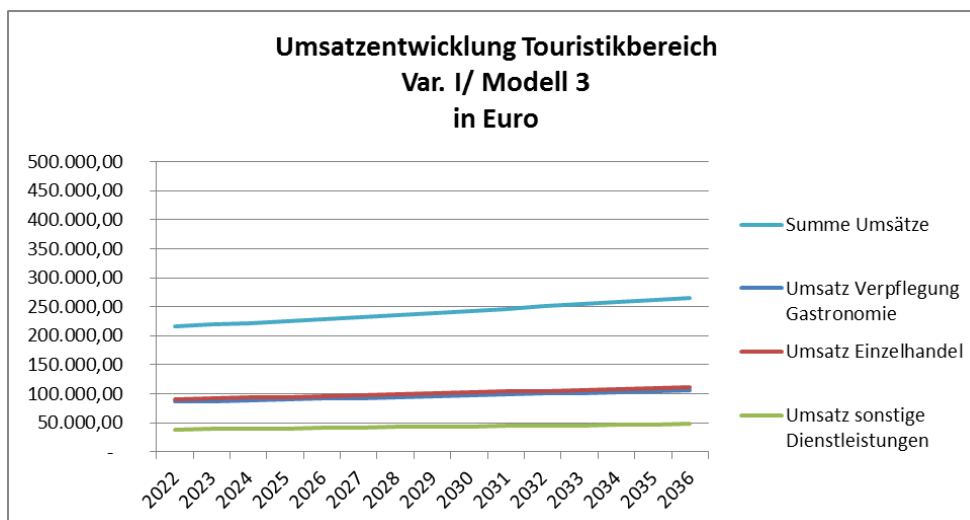


Abbildung 46: Umsatzentwicklung Touristikbereich Variante I / Modell 3

6.5.2 Erwartete touristische Umsätze Ausbauvariante II

Aufgrund der längeren Verweilzeit der Besucher im Fall des Ausbaus der Mühlendamm-Schleuse gemäß Variante II erhöhen sich die zu erwartenden Umsätze durch Besucher der Schleuse gegenüber der Ausbauvariante I bereits bei der touristischen Entwicklung zum Wassersport- und Informationszentrum auf 21.400 EUR im Jahr 2022 und **26.400 EUR** im Jahr 2036 (**Entwicklungsmodell 1**).

Bei zusätzlicher Weiterentwicklung der Mühlendamm-Schleuse zu einem attraktiven Ausflugsziel gemäß **Entwicklungsmodell 2** erhöht sich Umsatzentwicklung im Vergleich zum touristischen Entwicklungsmodell 1 auf 110.000 EUR (2022) und **135.400 EUR** (2036).

Wenn die Mühlendamm-Schleuse zusätzlich integrierter Bestandteil strategischer Tourismuskonzepte der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und entsprechend in die Marketingkonzepte eingeflochten wird (**Entwicklungsmodell 3**), ist annahmegemäß mit Umsätzen in Höhe von 287.700 EUR im Jahr 2020 und in Höhe von **354.400 EUR** im Jahr 2036 zu rechnen.

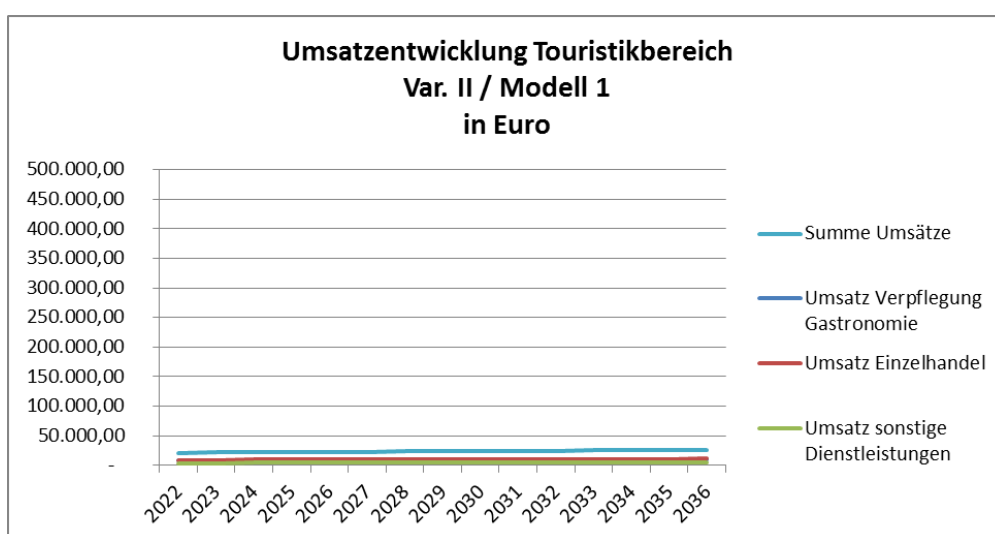


Abbildung 47: Umsatzentwicklung Touristikbereich Variante II / Modell 1

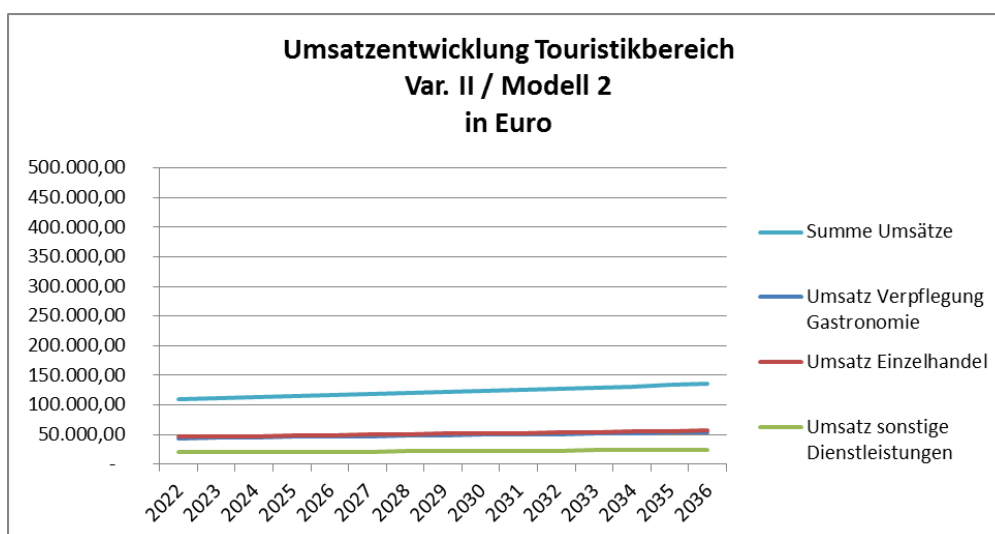


Abbildung 48: Umsatzentwicklung Touristikbereich Variante II / Modell 2

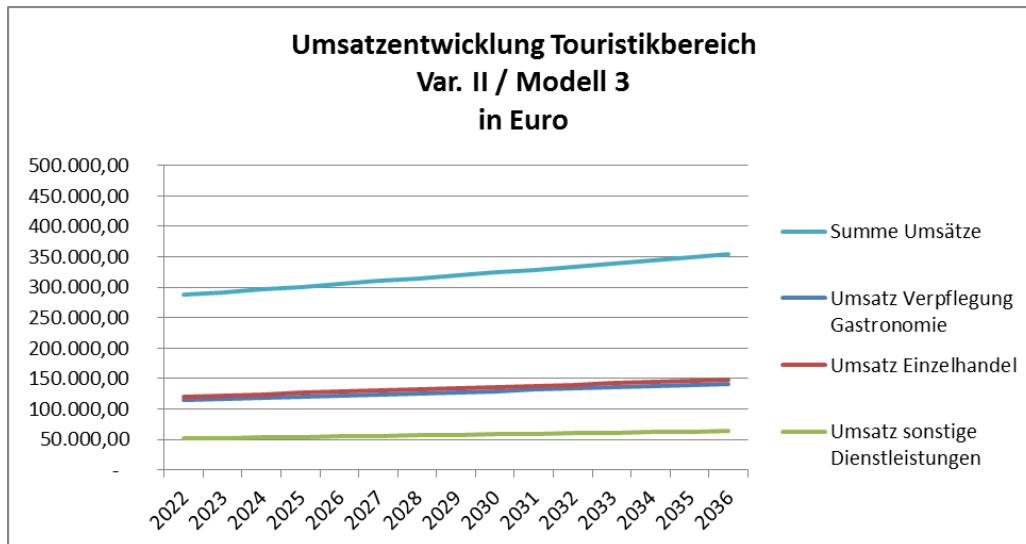


Abbildung 49: Umsatzentwicklung Touristikbereich Variante II / Modell 3

6.5.3 Erwartete touristische Umsätze Ausbauvariante III

Eine Kiesverfüllung der Mühlendamm Schleuse entsprechend Ausbauvariante würde zu keinen zusätzlichen touristischen Umsätzen an der Mühlendamm Schleuse führen da dann weder besondere Erlebnisqualitäten entstehen, gegenüber dem heutigen Stand verbesserte Wassersport- oder Freizeitgestaltungsmöglichkeiten und auch keine Veranlassung für eine erfolgreiche Einbindung des Standortes und der Mühlendamm Schleuse in strategische Tourismuskonzepte der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bestehen.

6.6 Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte

Die Berechnung der Wertschöpfung und Beschäftigungswirkung erfolgt entsprechend der Methodik des Deutschen Wirtschaftlichen Institute für Fremdenverkehr (dwif) (Deutsches Wirtschaftswissenschaftliches Institut für Fremdenverkehr e.V., 2016, S. 21-22) nach folgendem Berechnungsverfahren:

a) Bruttoumsätze (inkl. MwSt.)

Nachfrageumfang x Tagesausgaben = Bruttoumsatz

b) Nettoumsätze (exkl. MwSt.)

Bruttoumsatz – Mehrwertsteuer = Nettoumsatz

c) Einkommenswirkungen der ersten Umsatzstufe (EW 1)

Nettoumsatz x Wertschöpfungsquote = EW 1

d) Einkommenswirkungen der zweiten Umsatzstufe (EW 2)

(Nettoumsatz – EW 1) x Wertschöpfungsquote = EW 2

e) Touristischer Einkommensbeitrag

(EW 1 + EW 2) : Primäreinkommen (PE) = Tourismusbeitrag zum PE in %

f) Beschäftigungswirkung

(EW 1 + EW 2) : Primäreinkommen pro Kopf = Einkommensäquivalent

6.6.1 Wertschöpfung

Für die Wertschöpfung wurde eine jährliche Umsatzsteigerung von 1,5 Prozent auf Grundlage der Entwicklung von Umsatz und Beschäftigung in Mecklenburg-Vorpommern 2017 (Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, 2018) für die Jahre 2022 - 2036 angenommen. Diese 1,5 prozentige Umsatzsteigerung entspricht dem Mittelwert der Jahre 2014 (2,1 Prozent), 2015 (0,6 Prozent) und 2016 (1,9 Prozent). Für die Einkommenswirkungen der ersten und zweiten Umsatzstufen wurden jeweils 30% des errechneten Nettoumsatzes als Wertschöpfungsquote entsprechend der repräsentativen Werte für das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern veranschlagt.¹⁰

Die Tagesausgabenstruktur in Unterscheidung nach Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ergibt, dass die Tagesbesucherausgaben zu 42 Prozent auf den Einzelhandel, zu 40 Prozent auf die Gastronomie und zu 18 Prozent auf Dienstleistungen entfallen.

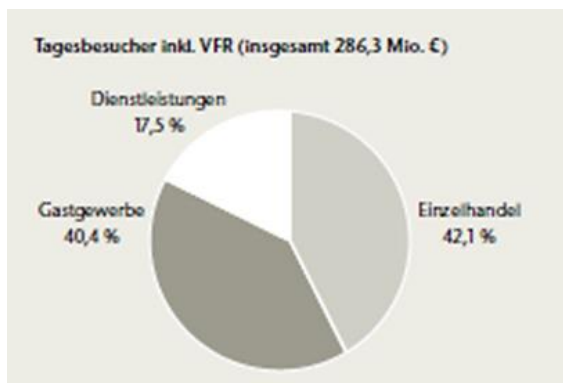


Abbildung 50: Branchen-Anteile an den Tagesbesucherausgaben in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2017 (Hansestadt Rostock, 2017)

6.6.1.1 Einkommenswirkungen und Wertschöpfung

Die Wertschöpfung aus der Erzielung von primärem und sekundärem Einkommen (EW1 + EW2) im Zusammenhang mit der Ausbauvariante I im touristischen Entwicklungsmodell 1 beträgt im Jahr 2022 4.600 EUR. Sie steigt bis zum Jahr 2036 auf **5.600 EUR**.

Die Ausbauvariante II führt zu den Bedingungen des touristischen Entwicklungsnutzungsmodells 1 mit 9.200 EUR im Jahr 2022 und **11.300 EUR** im Jahr 2036 zu einer gegenüber der Ausbauvariante I nahezu doppelt so hohen, aber insgesamt ebenfalls recht moderaten jährlichen Wertschöpfung.

¹⁰ siehe dazu dwif (2013): Tagesreisen der Deutschen, S.125-127

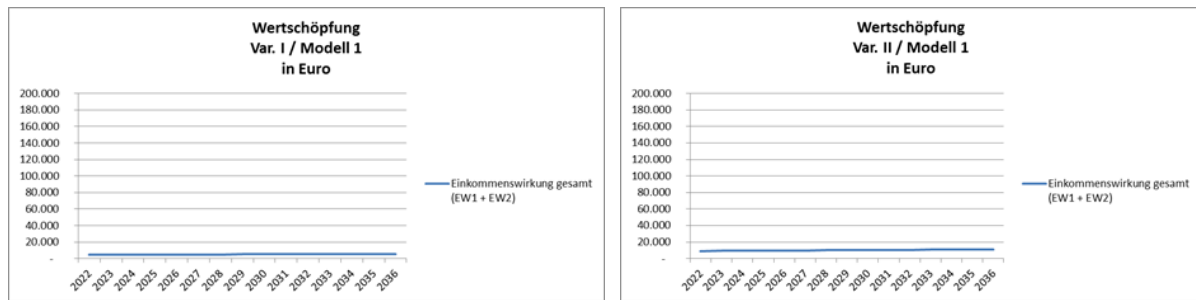


Abbildung 51: Wertschöpfung Ausbauvarianten I und II / touristisches Entwicklungsmodell 1

Der Ausbauvariantenvergleich unter Annahme der Umsatzentwicklung entsprechend des touristischen Entwicklungsmodells 2 führt für die Ausbauvarianten II und III zu einer deutlich höheren Wertschöpfung von in Höhe von 31.400 EUR im Jahr 2022 und **37.700 EUR** im Jahr 2036 (Variante I) bzw. 47.100 EUR (2022) und **58.000 EUR** für Ausbauvariante II.

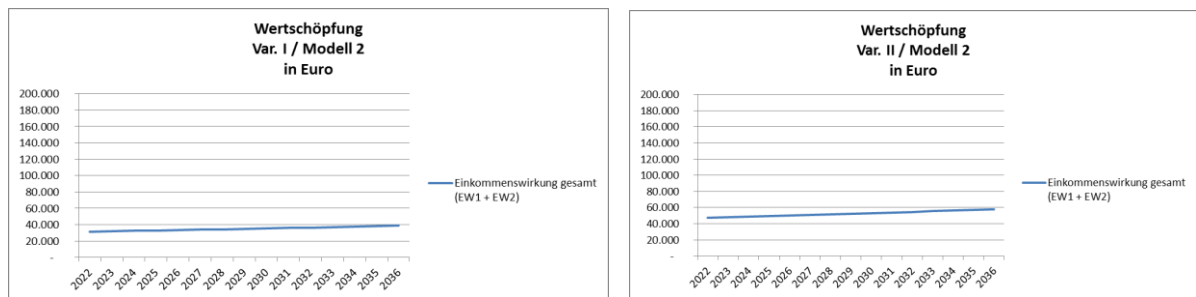


Abbildung 52: Wertschöpfung Ausbauvarianten I und II / touristisches Entwicklungsmodell 2

Bei Ausbau entsprechend der Varianten I oder II und zusätzlicher, vollwertiger Einbeziehung der Mühlendammsschleuse als eine Hauptattraktion in das Tourismusmarketing und die Tourismusstrategien der Hanse- und Universitätsstadt Rostock entsprechend **Entwicklungsmodell 3** steigt die jährliche Wertschöpfung der **Variante I** von 92.500 EUR im Jahr 2022 auf **113.900 EUR** im Jahr 2036 an.

Die mit der Realisierung der **Ausbauvariante II** verbundene jährliche Wertschöpfung entwickelt sich noch positiver auf 123.300 EUR im Jahr 2022 und **151.900 EUR** im Jahr 2036. Maßgeblich für die gegenüber den Entwicklungsmodellen 1 und 2 besonders positive Wertschöpfungseinschätzung ist die Aufnahme der Mühlendammsschleuse in die Strategien „Grüne Stadt am Wasser“ und „Fahrradurlaub Rostock“ bei Verfolgung des auf den beiden Modellen 1 und 2 aufbauenden **Entwicklungsmodells 3**.

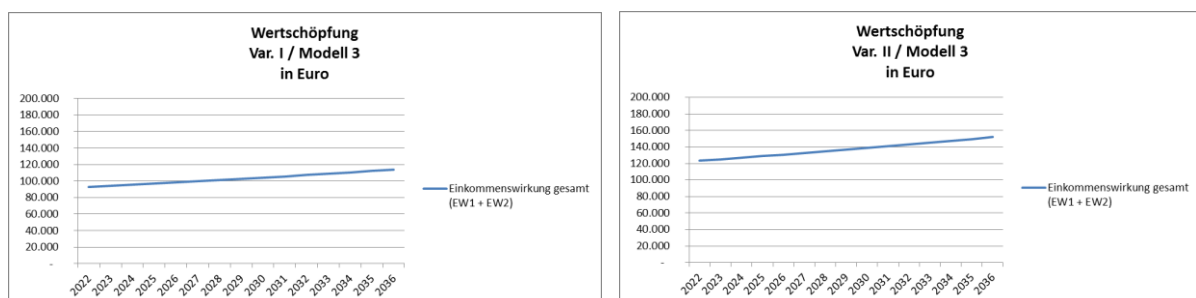


Abbildung 53: Wertschöpfung Ausbauvarianten I und II / touristisches Entwicklungsmodell 3

Die Ausbauvariante III hingegen wird keine zusätzliche touristische Wertschöpfung am Standort MDS erbringen da hier kein Ausflugsziel mit Verweilzeit, Besucherumsätzen, Verausgabungswirkungen und entsprechender Wertschöpfung entsteht.

6.6.1.2 Beschäftigungseffekte

Die Anzahl der vom Tourismus und dessen Entwicklung abhängigen Beschäftigten lässt sich nur näherungsweise bestimmen da auch in den hauptsächlich von touristischen Ausgaben begünstigten Branchen Umsätze und hiermit verbundene Wertschöpfung- und Beschäftigungseffekte außerhalb des Tourismus generiert werden. Beispielsweise werden Ausgaben in der Gastronomie oder im Einzelhandel auch abseits von Freizeit- und Tourismusaktivitäten getätigt. Die entsprechend mit der Dienstleistungserbringung betrauten Arbeitskräfte sind auch hierfür beschäftigt.

Wenn auch Arbeitskräfte im Regelfall nicht eindeutig einer Beschäftigung im Tourismus zugeordnet werden können. Hinzu kommt, dass gerade im touristischen Gewerbe und Branchen häufig auch Saison-, Teilzeit- und Nebenerwerbskräfte beschäftigt sind.

Als Beschäftigungsäquivalent lässt sich aus dem touristischen Einkommensbeitrag auf Basis der Wertschöpfung jedoch ein durchschnittlicher Beschäftigungseffekt ableiten. Mit Bezug auf die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ergeben sich anhand der Angaben des Statistischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern im Durchschnitt folgende Relationen hinsichtlich des Netto-Jahresumsatzes (ohne Umsatzsteuer) je Arbeitsplatz:

Gastronomie	38.000 EUR/Vollzeitarbeitsplatz
Einzelhandel (ohne Lebensmittel)	109.000 EUR/Vollzeitarbeitsplatz
sonstige Dienstleistungen	52.000 EUR/Vollzeitarbeitsplatz

Details und Einzelquellen sind in der Anlage zu diesem Bericht wieder gegeben.

Für die Ermittlung der Beschäftigungsrelevanz der ausgebauten Mühlendammschleuse wurden die ermittelten Wertschöpfungseffekte ins Verhältnis zur hiermit verbundenen, branchenspezifischen Arbeitsplatzäquivalenz gesetzt. Aus Gründen der Vergleichbarkeit erfolgt die Angabe der Beschäftigungseffekte in sozialversicherungspflichtigen Vollzeitbeschäftigungsverhältnissen mit Bezug auf die erzielte Wertschöpfung je Branche. Diese ist in Abhängigkeit vom Umsatz, aber auch vom durchschnittlichen Lohn- und Gehaltsgefüge sowie regional deutlich unterschiedlich.

Der Betrachtungszeitraum umfasst analog zur Wertschöpfungsermittlung die Jahre 2022 bis 2036. Da es sich bei der Mühlendammschleuse als Ausflugsziel um eine in erster Linie saisonal nutzbare Einrichtung handelt wurden die rein rechnerisch ermittelbaren Beschäftigungswirkungen entsprechend anteilig mit 60% der Jahreswerte berücksichtigt.

Entsprechend der erzielten Umsätze und der daraus abgeleiteten Wertschöpfung sind die Beschäftigungseffekte der Investitionen in die Mühlendammschleuse für den Fall des touristischen Entwicklungsmodells 1 sowohl für die Ausbauvariante I mit 0,19 Arbeitsplätzen im Jahr 2022 und 0,24 Arbeitsplätzen im Jahr 2036 als auch für die Ausbauvariante II sind die Beschäftigungseffekte mit 0,38 Arbeitsplätzen im Jahr 2022 und 0,47 Arbeitsplätzen im Jahr 2036 recht gering. Rein rechnerisch handelt es sich um 0,28 Arbeitsplätze in der Gastronomie 0,1 Arbeitsplätze im Einzelhandel und um 0,09 Arbeitsplätze im Bereich der sonstigen Dienstleistungen (sozialversicherungspflichtige Vollzeitarbeitsplatz – Äquivalente).

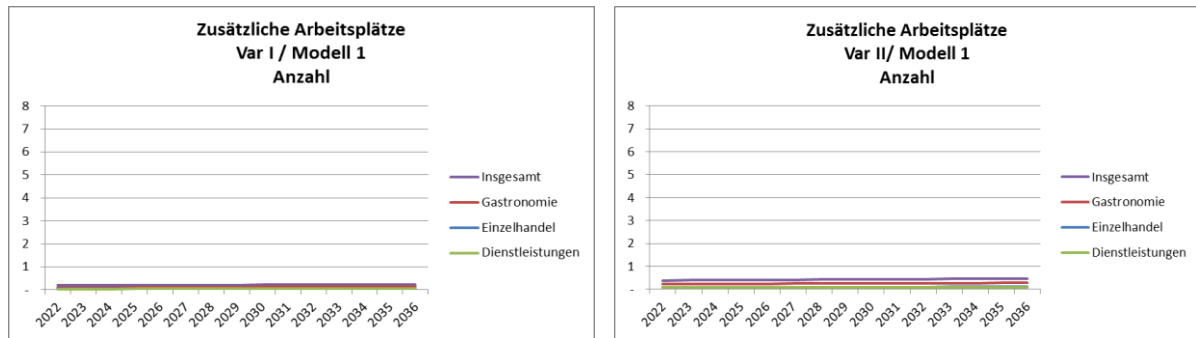


Abbildung 54: Arbeitsplatzwirkungen Ausbauvarianten I und II / touristisches Entwicklungsmodell 1

Bei Umsetzung des touristischen Entwicklungsmodells 2 ergeben sich für die Ausbauvariante I im Jahr 2022 0,38 Arbeitsplätze und im Jahr 2036 insgesamt 0,47 zusätzlich geschaffene oder gesicherte Arbeitsplätze. Demgegenüber führt die Wahl des touristischen Entwicklungsmodells 2 bei Implementierung der Ausbauvariante II bereits zu Beschäftigungseffekten in Höhe von 1,31 bzw. 1,61 in den Jahren 2022 bzw. 2036. Davon entfallen im Jahr 2036 0,95 Arbeitsplätze auf die Gastronomie, 0,35 auf den Einzelhandel und 0,31 auf die sonstigen Dienstleistungen.

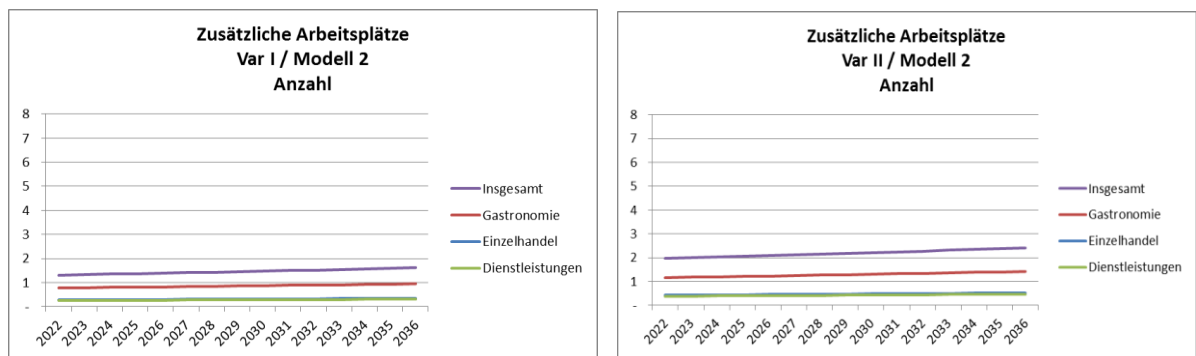


Abbildung 55: Arbeitsplatzwirkungen Ausbauvarianten I und II / touristisches Entwicklungsmodell 2

Wird das weitreichendste touristische Entwicklungsmodell umgesetzt, ergäben sich, den Berechnungen zufolge, im Zusammenhang mit der Realisierung der Mühlendamm Schleusenausbauvariante I rund 4 Arbeitsplätze im Jahr 2022 und 5 Arbeitsplätze im Jahr 2036. Dies bedeutet, dass während des Betrachtungszeitraumes in der Gastronomie bis zu 3 Vollzeitarbeitsplätze und im Einzelhandel und bei sonstigen Dienstleistungen jeweils 1 Arbeitsplatz zusätzlich entstehen können. Noch bessere Beschäftigungseffekte lassen sich durch die Realisierung der Ausbauvariante II in Verbindung mit dem touristischen Entwicklungskonzept 3 erzielen. In dieser Kombination errechnen sich für das Jahr 2022 bis zu 5 (5,13) zusätzliche Arbeitsplätze. Im Betrachtungszeitraum nimmt die Anzahl der Arbeitsplätze auf gut **6 Arbeitsplätze** (6,32) im Jahr 2036 zu. Hiervon sind rund 4 Arbeitsplätze der Gastronomie und je mindestens ein Arbeitsplatz dem Einzelhandel und den sonstigen Dienstleistungen zuzurechnen.

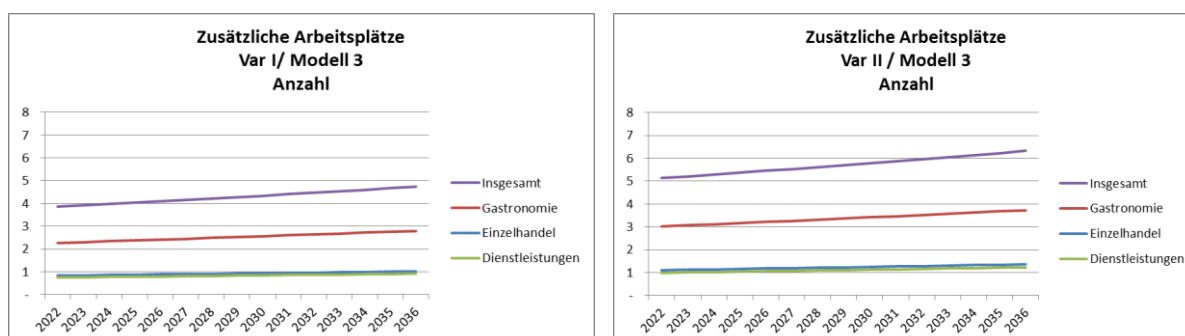


Abbildung 56: Arbeitsplatzwirkungen Ausbauvarianten I und II / touristisches Entwicklungsmodell 3

Insgesamt könnten im Betrachtungszeitraum gut **6 zusätzliche Vollzeitarbeitsplätze** (Variante II/ Modell 3) durch die touristische Nutzung der Mühlendammsschleuse entstehen. Die Nutzungsmodelle 1 und 2 führen hingegen zu deutlich weniger signifikanten Beschäftigungseffekten.

Die Arbeitsplatzeffekte werden sich vollständig im Bundesland Mecklenburg-Vorpommerns und dort in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock oder im Landkreis Rostock nieder schlagen da nicht mit berufsbedingten Fernpendlerbewegungen zu rechnen ist.

6.6.2 Steuereinnahmeeffekte

Dem Mühlendammsschleusenvorhaben zuzurechnende Steuereinnahmeeffekte entstehen aus den Anteilen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock an Einkommens- und Umsatzsteuern, die im Zusammenhang mit der touristischen Nutzung entsprechend der Entwicklungsmodelle durch zusätzliche, induzierte Wertschöpfung auf Umsätze abzüglich Vorsteuern und durch Steuern auf Einkommen erzielt werden.

Allerdings sind diese fiskalischen Effekte nicht über zu bewerten wie die Berechnungen in der Anlage zeigen.

Die auf die Hanse- und Universitätsstadt Rostock entfallenden, zusätzlichen anteiligen Steuereinnahmen entsprechend des touristischen Entwicklungsmodells 1 belaufen sich bei Realisierung der Ausbauvariante I auf gerade einmal 240 EUR im Jahr 2036, gegenüber derzeitigem Stand unveränderte Steueranteile und Steuersätze unterstellt. Davon entfallen 130 EUR auf Umsatzsteuer- und 110 EUR auf Einkommensteueranteile. Die fiskalischen Wirkungen der Ausbauvariante II sind mit 540 EUR im selben Bezugsjahr ebenfalls wenig signifikant.

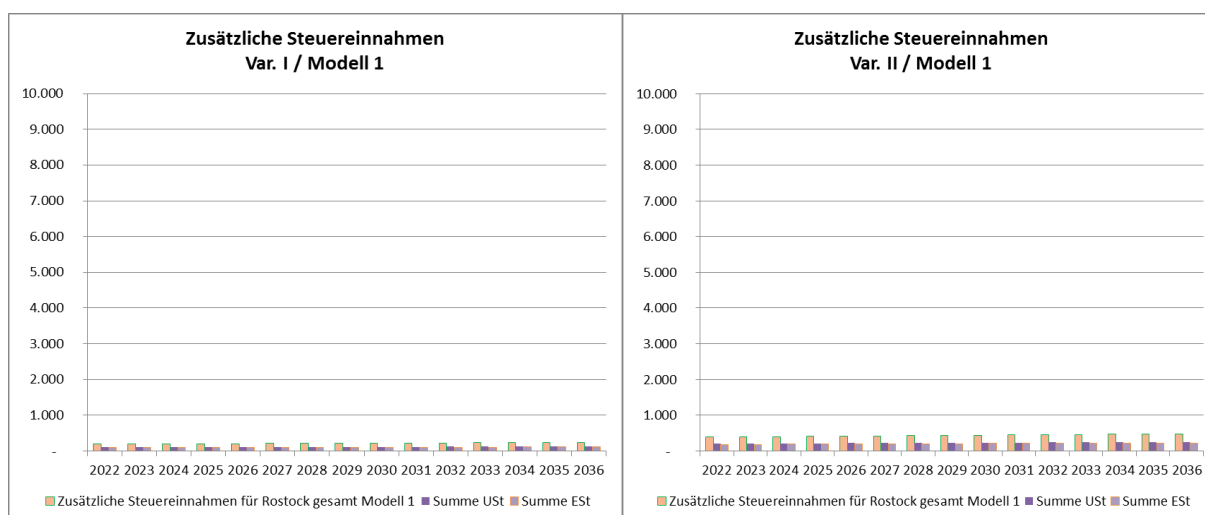


Abbildung 57: Steuerliche Effekte Ausbauvarianten I und II / touristisches Entwicklungsmodell 1

Demgegenüber unterscheiden sich die steuerlichen Effekte der Investition in die Mühlendammschleuse bei Wahl des touristischen Entwicklungsmodells 2 bereits merklich. So wären der Ausbauvariante I an anteiligem jährlichen Steueraufkommen für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock 1.600 EUR im Jahr 2036 zuzurechnen. Hiervon entfallen 860 EUR auf Umsatzsteueranteile und 740 EUR auf anteilige Einkommenssteueraufkommen. Bei Realisierung von Ausbauvariante II ergibt sich bis zum Jahr 2036 ein steuerlich für Rostock wirksamen anteiliges Einnahmearkommen in Höhe von rund 2.500 EUR.

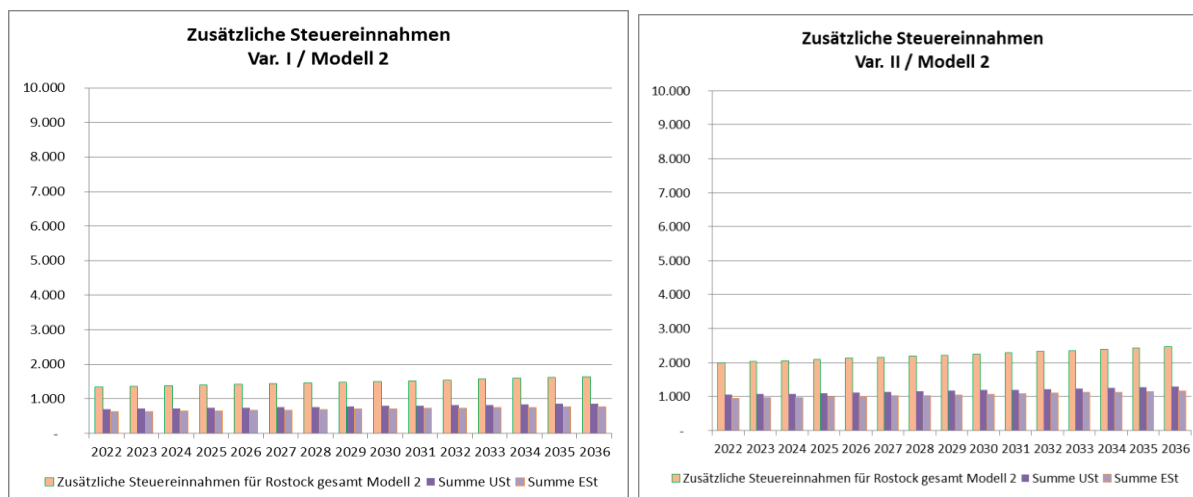


Abbildung 58: Steuerliche Effekte Ausbauvarianten I und II / touristisches Entwicklungsmodell 2

Erwartungsgemäß führt die Umsetzung des touristischen Entwicklungsmodells 3 bei Realisierung der Ausbauvarianten I oder II zu gegenüber Modell 1 oder 2 deutlich höheren zusätzlichen Steuereinnahmen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Ausbauvariante I wird im Ergebnis während des Betrachtungszeitraumes zu jährlichen zusätzlichen Steuereinnahmen für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock in Höhe von bis zu 4.800 EUR führen (2.500 EUR Umsatzsteueranteile, 2.300 EUR Einkommenssteueranteile). Am höchsten fallen die steuerlichen Beiträge bei Realisierung der Ausbauvariante II aus. Hier

wären mit jährlichen zusätzlichen Einnahmen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in Höhe von bis zu 6.100 EUR im Jahr 2036 zu rechnen. Aufgrund der erwarteten Beschäftigungseffekte bei Realisierung dieser Varianten- und Tourismusmodellkombination werden mit ca. 3.000 EUR bzw. 3.100 EUR die Umsatz- und Einkommenssteueranteile in etwa gleichauf liegen.

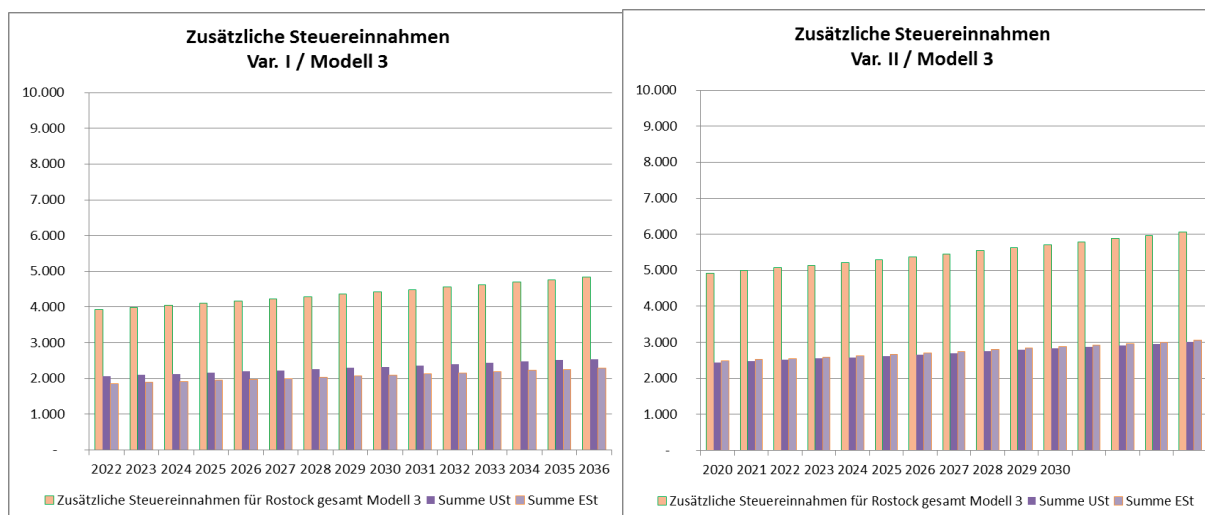


Abbildung 59: Steuerliche Effekte Ausbauvarianten I und II / touristisches Entwicklungsmodell 3

6.7 Kosten

6.7.1 Bau- und Planungskosten

Für die Betrachtung der Investitionskosten (auch als CAPEX „Capital Expenditures“ bezeichnet) werden die ermittelten Baukosten sowie Planungskosten bewertet. Die Investitionskosten ergeben sich für jede betrachtete Ausbauvariante I – III als Angaben in EURO (netto) mit Bezug auf die Bauzeit 2020-2021. Die Planungskosten werden dem Jahr 2020 zugerechnet. Als Für die Verteilung der Baukosten wurde deren Anfall jeweils zur Hälfte in den Jahren 2020 und 2021 angenommen.

Die Baukosten der **Variante I** betragen 6.444.000 EUR. Zuzüglich werden 975.000 EUR an Planungskosten berücksichtigt. Somit betragen die gesamten Kosten der Investition **7.418.900 EUR¹¹**.

Für die **Ausbauvariante II** belaufen sich die Investitionskosten auf insgesamt rund 6.050.200 EUR. Hinzu kommen ebenfalls Planungskosten, die auf 866.000 EUR beziffert werden. Die Investitionskosten belaufen sich somit auf insgesamt **6.916.200 EUR¹²**.

Für die Variante III ohne Schleusenbetrieb und mit Kiesverfüllung, Bootsschleppe, Fischpass werden Investitionskosten in Höhe von insgesamt **3.052.600 EUR¹³** veranlagt. Davon entfallen 2.601.000 EUR¹⁴ auf Baukosten und 437.000 EUR auf Planungskosten.

¹¹ Ohne gesonderte Flutschutzmaßnahmenkosten

¹² Ohne gesonderte Flutschutzmaßnahmenkosten

¹³ Flutschutzmaßnahmenkosten nicht enthalten

¹⁴ Flutschutzmaßnahmenkosten nicht enthalten

6.7.2 Förderfähige Kosten

Das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern kann **60 bis 90 Prozent** der förderfähigen Investitionskosten¹⁵ bezuschussen, wenn mindestens eine der folgenden Voraussetzungen vorliegt:

- die geförderte Infrastrukturmaßnahme wird im Rahmen einer interkommunalen Kooperation durchgeführt, oder
- die geförderte Infrastrukturmaßnahme fügt sich in eine regionale Entwicklungsstrategie ein, oder
- es werden Altstandorte (Industrie-, Gewerbe-, Konversions- oder Verkehrsbrachflächen) revitalisiert (Mecklenburg-Vorpommern, 2017, S. 28).

Das Vorhaben des Ausbaus der historischen, denkmalgeschützten Mühlendammschleuse zum touristischen Ausflugsziel wird nach Rücksprache mit dem Auftraggeber diesen vollauf Kriterien entsprechen. Daher kann für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung aus Sicht der Hanse- und Universitätsstadt Rostock von einer möglichen 90% Bezuschussung der förderfähigen Kosten ausgegangen werden (Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern, 2017).

Für die Ermittlung der förderfähigen Kosten werden folgende Annahmen getroffen: Die Investitionskosten und Planungskosten der Ausbauvarianten I und II sind förderfähig da die ertüchtigte Mühlendammschleuse in erster Linie der Freizeit- und Tourismusnutzung dient und sich hierdurch das Ausflugstourismusangebot in Rostock und im Bundesland insgesamt weiter verbessert. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass die Investitionen für eine Verfüllung der MDS (Ausbauvariante III) mangels nachweisbarer touristischer Effekte nicht in den Genuss der Landesförderung kommen werden.

Entsprechende Verhandlungen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock mit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) führten zum Angebot einer Kompensationszahlung der WSV an die Hanse- und Universitätsstadt Rostock für den Fall der Übernahme der Mühlendammschleuse und damit verbundener Maßnahmen. Diese Kompensationszahlung in Höhe von 2.000.000 EUR wird als gesichert angenommen, für die Kalkulationen zum Anfang 2020 vereinnahmt und als „negative Kosten“ von den förderfähigen Kosten abgezogen.

Der Zuwendungseingang erfolgt nach Abschluss der Bauarbeiten und Abnahme des Bauwerks. Hiermit wird zum Jahresende 2021 gerechnet. Der tatsächliche Zuwendungseingang wird daher vereinfachend ab dem Jahr 2022 veranschlagt

6.7.3 Investitionskosten der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Ausbauvariante I

Die Gesamtkosten der Ausbauvariante I belaufen sich auf insgesamt 7.418.900 EUR. Nach Abzug der Kompensationszahlung der WSV belaufen sich die förderfähigen Kosten auf 5.418.900 EUR. Bei einer Förderquote von 90 Prozent werden hiervon insgesamt 4.877.010 EUR erstattet. Demzufolge hätte die Hanse- und Universitätsstadt Rostock 541.890 EUR der Investitionskosten dieser Maßnahme zu tragen.

Ausbauvariante II

Für diese Ausbauvariante betragen die Investitionskosten (mit Planungskosten) 6.916.200 EUR. Unter Abzug der WSV Kompensationszahlung ergibt sich ein Betrag von 4.916.200 EUR an förderfähigen Baukosten. Durch Einberechnung einer Förderquote von 90% beträgt die

¹⁵ Die Förderquoten der entsprechenden Programme betragen zwischen 60% und 90%.

Fördersumme 4.424.580 EUR. Der Eigenanteil Rostocks würde in dieser Variante 491.620 EUR betragen und somit gegenüber der Variante I rund 50.000 EUR geringer ausfallen.

Ausbauvariante III (Kiesverfüllung)

Ausbauvariante III weist die geringsten Gesamtkosten in Höhe von 3.052.600 EUR einschließlich Planungskosten auf. Auch hier ist die Übernahme der Mühlendamm Schleuse durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock vorgesehen. Nach Berücksichtigung der WSV - Kompensationszahlung verbleiben 1.052.600 EUR, die mangels Förderfähigkeit entweder zu 100% durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock getragen werden müssten. Andernfalls wäre eine Förderfähigkeit noch dezidiert nachzuweisen.

Alle Kostenkalkulationsansätze lassen Aufwendungen für begleitende Flutschutz-Maßnahmen an der „neuen“ Mühlendamm Schleuse gleichermaßen unberücksichtigt. Über die etwaige Trägerschaft dieser Aufwendungen ist noch gesondertes Einvernehmen abseits touristischer Betrachtungen zu erzielen.

Die Gesamtkosten wären bei Ausbauvariante I am höchsten. Der geringste bauliche Investitionsaufwand liegt bei Variante III vor. Unter Berücksichtigung nur der durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu tragenden und ggf. zu finanzierenden Investitionskosten erweist sich Variante III als am teuersten, gefolgt von Ausbauvariante I. Die Realisierung der Variante II erfordert den geringsten Einsatz an Mitteln der Hanse- und Universitätsstadt Rostock für die Investitions- und Planungsfinanzierung.

6.7.4 Laufende Kosten

Wartung und Ersatzinvestitionen

Für die Betrachtung wurden für alle drei Varianten die Wartungs- und Instandhaltungskosten (auch als M&R „Maintenance & Replacement“ bezeichnet) nach Bauabschluss im Zeitraum von 2022-2036 aufgezeigt. Die durchschnittlichen M&R Kosten wurden als Anteilswert, bezogen auf die Bausumme, angegeben. Sie betragen für Variante I jährlich 71.000 EUR bzw. insgesamt 1.067.000 EUR während des Betrachtungszeitraumes. Die jährlichen durchschnittlichen M&R Aufwendungen für Variante II sind demgegenüber rund 900 EUR niedriger und betragen 70.100 EUR (2022 – 2036 insgesamt: 1.053.000 EUR).

Auch für den Fall der Realisierung der Ausbauvariante III (Kiesverfüllung der Schleuse) fallen M&R Kosten in Höhe von jährlich 14.100 EUR an (2022 – 2036 insgesamt: 211.000 EUR).

Betriebskosten

Für den Schleusenbetrieb der Ausbauvariante I fallen jährlich entsprechend der Berechnungsangaben der technischen Planung weitere 12.600 EUR an. Die Betriebskosten während des Betrachtungszeitraums summieren sich somit auf insgesamt 189.000 EUR. Die Betriebskosten der Variante II sind mit 12.400 EUR pro Jahr etwas geringer. Aber auch die Variante III kann nicht vollständig kostenfrei betrieben werden. Für den laufenden Betrieb sind rund 2.400 EUR pro Jahr an Kosten einzukalkulieren.

Laufende „Operative“ Kosten insgesamt

Als laufende, jährlich im Durchschnitt wieder kehrende Kosten für Betrieb, Wartung/Reparatur und Ersatzinvestitionen (sog. „Operational Expenses“ oder auch OPEX) entstehend bei Investitionsentscheidung zugunsten der Ausbauvariante I jährliche Kosten in Höhe von rund 83.600 EUR. Im Zeitraum 2022 bis 2036 entstehen somit unmittelbare Folgekosten der Investition in Höhe von 1.260.000 EUR. Die laufenden Kosten der Ausbauvariante II liegen aufgrund der technischen Konfiguration und Eigenschaften dieser Schleusenlösung bei 82.500 EUR, mithin nur geringfügig unter den OPEX der Variante I (1.238.000 EUR, 2022 – 2036). Auch mit der Variante III entstehen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bei Übernahme der Mühlendammschleuse von der WSV laufende operative Kosten. Diese betragen schätzungsweise jährlich rund 16.500 EUR (insgesamt ca. 247.000 EUR, 2022 - 2036).

6.7.5 Abschreibungen und Restwerte

Aufgrund der Langlebigkeit der Investition in die Mühlendammschleuse (anzusetzende Nutzungsdauer: 70 Jahre) werden die Abschreibungsgegenwerte für den Betrachtungszeitraum für den Zeitraum 2022-2036 berechnet. Diese werden zur Ermittlung der Restwerte der Investition zum Ende des Betrachtungszeitraumes verwendet, da die 15 jährige Betrachtungsperiode kürzer als die Lebensdauer der Investition ist. Dabei wird von linearer Abschreibung auf das Anlagevermögen (AfA) ausgegangen. Die Berücksichtigung von Abschreibungen als kalkulatorische Kosten erfolgt hier nicht. Bei dieser Wirtschaftlichkeitsberechnung geht es nicht um eine steuerliche Betrachtung. Zudem sind die laufenden Aufwendungen für Wartung, Reparatur und Ersatzinvestitionen bereits als laufende Kosten erfasst so dass von einem bis zum Ablauf der Nutzungsdauer kontinuierlichem Werteerhalt ausgegangen werden kann. In die jeweilige Summe der AfA wurden jedoch zu anfallenden Planungskosten mit einberechnet.

Der AfA Betrag im Betrachtungszeitraum (2022 - 2036) liegt für die Variante I bei rund 4.600.000 EUR. Wird dieser Betrag von der gesamten Summe der AfA abgezogen ergibt sich für diese Variante ein Restwert von 2.818.500 EUR im Jahr 2036. Bei analoger hierzu erfolgter Berechnung ergibt sich für Variante II ein Restwert in Höhe von 2.627.700 EUR und für Variante III ein Restwert von 1.380.000 EUR am Ende des Betrachtungszeitraumes.

Diese Restwerte sind in Zuge der Investitions- und Finanzierungsrechnungen dem jeweiligen Vorhaben gutzuschreiben. Da der Restwert unabhängig von der Finanzierung der entsprechenden Anlageninvestition dem Anlagevermögen zuzurechnen ist, ergibt sich aus berechnungstechnischen Gründen am Ende der Betrachtungsperiode im Jahr 2036 der Restwert der Anlage als „negative Kosten“, da es sich um einen verbleibenden Anlagevermögenswert handelt.

6.7.6 Finanzierung und Diskontierung

Während der Planungs- und Bauphase würde die Hanse- und Universitätsstadt Rostock die anfallenden Kosten vorfinanzieren. Gleichmaßen werden die laufenden Kosten durch die Hansestadt getragen. Ein aus diesen Obligationen entstehender Finanzierungsbedarf kann entweder aus Eigenmitteln der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gedeckt oder – im investiven Bereich - durch Fremdmittel in Form von Investitionsdarlehen gedeckt werden.

Für die Betrachtung von Fremdmittel-Finanzierungsvarianten werden folgende Konditionen verglichen

- a) Konditionen für Investitionskredite der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bei Aufnahme von KfW Kommunalkrediten.

- b) Anwendung des Diskontierungsfaktors für die Bundesverkehrswegeplanung (BVWP), welcher für die Bewertung langfristiger Investitionen auch in das Wasserstraßennetz des Bundes zugrunde gelegt wird. Diese Diskontierungsrate beträgt 1,70% pro Jahr und ist derzeit weit oberhalb der Kreditmarktkonditionen für Darlehen an öffentliche Gebietskörperschaften. Sie wird dennoch verwendet um 1) die Sensitivität der Wirtschaftlichkeitsberechnungen hinsichtlich langfristig veränderter, schlechter Kreditkonditionen aufzuzeigen und 2) für etwaige Diskussionen mit der WSV die Maßnahmenbewertung auch mit den beim Bundesverkehrsministerium geltenden Diskontierungsanforderungen als Sensitivitätsbetrachtung durchzuführen.

Für die Berechnungen entsprechend Finanzierungsvariante a) wurden die durchschnittlichen Zinskonditionen für Kommunalkredite der KfW Bank vom 08.03-29.03.2018 für eine Darlehenslaufzeit von 10 Jahren ermittelt (siehe Anlage 4). Der mittlere Zinssatz beträgt 0,47 Prozent. Die Zinsbindung für diesen Kredit ist gleich der angegebenen Laufzeit (10 Jahre). Bei dieser Laufzeit werden 2 tilgungsfreie Anlaufjahre gewährt. Der Zinsturnus und Tilgungsturnus ist jährlich nachschüssig.

Tabelle 16: Kreditberechnung KfW (Ausbauvarianten I und II)

KfW -Finanzierung (0,47% p.a.)	Finanzierungsbedarf (Beginn der Kreditlaufzeit)	Annuitätenbetrag (gesamt)	Gesamtrückzahlungsbetrag Zins + Tilgung
Variante I	541.890	55.600	555.996
Variante II	491.620	50.442	504.418

Für die Ausbauvariante III wird lediglich die Finanzierung aus Eigenmitteln in Betracht gezogen da hier den Investitionskosten keine touristischen Effekte gegenüber stehen und daher auch keine anteilige Förderung der Maßnahmenkosten durch das Land Mecklenburg-Vorpommern angenommen werden kann.

Da der Hanse- und Universitätsstadt Rostock im Vergleich zur Eigenmittelfinanzierung auch die KfW - Kreditfinanzierung der Maßnahmen an der Mühlendamm Schleuse zur Verfügung steht, wird zur Einbeziehung eine alternativen Mindestrendite der KfW – Zinssatz auch für den Einsatz von Eigenmitteln als Diskontierungsfaktor verwendet.

Tabelle 17: Eigenmitteleinsatz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und Finanzierungsbedingungen

Variante KfW -HRO (0,47%)	Finanzierungsbedarf (Beginn der Kreditlaufzeit)	Annuitätenbetrag (gesamt)	Gesamtrückzahlungsbetrag Zins + Tilgung
Var. I	541.890	0	0
Var. II	491.620	0	0
Var. III	1.052.600	0	0

Zwar entfällt die Notwendigkeit zur Entrichtung von Zins- und Tilgungsleistungen beim Eigenmitteleinsatz, diese Eigenmittel sind aber grundsätzlich begrenzt vorhanden und können entweder für Maßnahmen an der Mühlendamm Schleuse oder für andere Investitionen verwendet werden. Daher bezieht die Wirtschaftlichkeitsbewertung den Ansatz einer alternativen Mindestverzinsung auch der Eigenmittel ein.

Die Finanzierungskosten zu KfW – Konditionen während des Betrachtungszeitraumes belaufen sich bei Ausbauvariante I auf Zinszahlungen in Höhe von 82.200 EUR. Die Zinszahlungen für eine KfW – Finanzierung der auf die Hanse- und Universitätsstadt Rostock entfallenden Investitionskosten der Ausbauvariante II belaufen sich auf 72.6000 EUR.

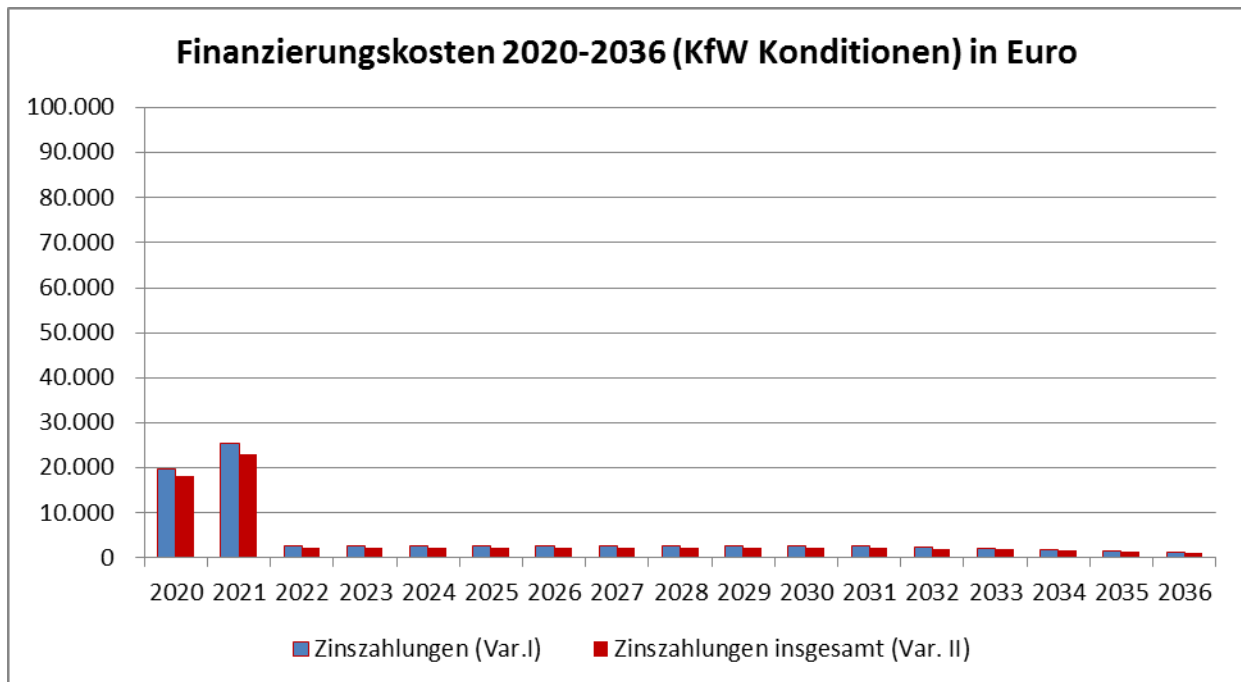


Abbildung 60: Finanzierungskosten 2020- 2030 (KfW Konditionen) Varianten I und II

6.8 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung anhand der Indikatoren „Barwert“ und „Interne Verzinsung“ für den Bau- und den anschließenden Nutzungszeitraum über angenommen 15 Jahre (2019 – 2036) führt zu den nachfolgend dargestellten Ergebnissen. Dabei ist generell zu beachten, dass es sich um eine stadtwirtschaftliche Rechnung aus Sicht der Hanse- und Universitätsstadt Rostock handelt. Den in Geldeinheiten durch die Hansestadt zu begleichenden Ausgaben stehen wirtschaftliche Effekte durch touristische Nutzen gegenüber, die sich nur zu einem sehr geringen Teil (Steueranteile der Hanse- und Universitätsstadt Rostock) unmittelbar in finanziellen Zahlungen an die Hanse- und Universitätsstadt Rostock niederschlagen.

Touristische Nutzen materialisieren in Synergie mit dem Besuch auch weiterer Attraktionen und werden innerhalb der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bei Einrichtungen und Unternehmen und somit zugunsten der städtischen Ökonomie realisiert ohne dass diese der MDS eindeutig zurechenbar sind.

6.8.1 Qualitativer Vergleich der Ausbauvarianten

Die qualitative Bewertung der Nutzbarkeit der Ausbauvarianten führt zum Vergleich folgender Vor- und Nachteile:

Ausbauvariante I

Vorteile

- Uneingeschränkte Nutzungsmöglichkeit für die muskelbetriebene Sport- und Freizeitschifffahrt.

- Motorisierte, auch größere, Boote bzw. Fahrgastschiffe können die Schleuse nutzen. Aber nur bis zur Bahnbrücke.
- Ein Mehrwert für die Fahrgastschiffahrt ist gegeben, aber aufgrund von Befahrungsrestriktionen nicht zu überschätzen (Höhenbegrenzung)
- Größtmögliche Schleusenkapazität
- Erlebbarkeit der historischen Schleuse durch Bau eines Sichtfensters (direkter Blick auf die historische Schleuse) für Besucher

Nachteile:

- Kein Vorhafen unterhalb der Schleuse, d.h. dort auch keine zusätzliche Aufenthaltsqualität
- Höhere Investitionskosten als Variante II
- Höherer Erhaltungsaufwand sowie höhere Betriebskosten

Ausbauvariante IIVorteile:

- Geringere Investitionskosten gegenüber Variante I
- Manueller Schleusenbetrieb führt zu geringeren laufenden Kosten als die automatische Schleusung der Variante I
- Erlebbarkeit der historischen Schleuse durch Bau eines Sichtfensters (direkter Blick auf die historische Schleuse) für Besucher
- Schleusen-Überquerung an zwei Seiten; Steigerung der Verweildauer und der Attraktivität der Schleuse als Besucherziel
- Kürzere Schleusenkammerlänge, hierdurch Bau eines Vorhafens unterhalb der Schleuse, möglich. Dort kann die direkte Möglichkeit eines unmittelbaren Wasserzugangs entstehen. Dieses führt zu einer Steigerung der Attraktivität der MDS als z.B. Picknick Ausflugsziel

Nachteile:

- Kleinere Abmessung der Schleusenkammer. Daher gegenüber Ausbauvariante I begrenzte Passage für größere Boote oder Fahrgastschiffe zusätzlich zur Höhenbegrenzung (Nutzung ohnehin nur bis Bahnbrücke möglich)

Ausbauvariante III

Der Vollständigkeit halber werden die Vor- und Nachteile auch der Ausbauvariante III (Kiesverfüllung, dauerhafter Verlust der Schleusenfunktion) aufgeführt

Vorteile:

- Geringste Ausbaukosten
- Geringste wiederkehrende Folgekosten im Vergleich zu Ausbauvarianten I und II

Nachteile:

- Keine Schleusenfunktion
- Boots-Schleppliftbetrieb (muskelbetriebene Sportboote) und Fischtreppe ohne touristisches Entwicklungspotenzial
- Kein Ausflugsziel, keine Erlebbarkeit der Mühlendammschleuse als lebendiges Denkmal
- Dauerhaft keine Boots- oder Fahrgastschiffahrt im (beschränkten) Schleusenoberwasserbereich der Warnow möglich

- Keine Freisetzung touristischer Nutzen und Synergien.

6.8.2 Quantitativer Variantenvergleich

Die Wirtschaftlichkeit wurde für die Ausbauvarianten I und II Finanzierungsversion durch

- 1) Finanzierung zu KfW – Kommunalkreditkonditionen (0,47% Verzinsung pro Jahr) mit und ohne Darlehenstilgungsannuität
- 2) Eigenmittel der Hanse- und Universitätsstadt Rostock mit einer geforderten internen Mindestverzinsung entsprechend des KfW Kommunalkreditzinssatzes (gesicherte, aus Sicht der Gebietskörperschaft risikofreie, Finanzierungs- oder Anlagealternative), und
- 3) Bei Anwendung einer internen Mindestverzinsung mit/ohne Darlehenstilgung zum BVWP Kalkulationszinsfuß in Höhe von 1,7 Prozent pro Jahr berechnet.

Die Ergebnisse der Berechnungen unter Anwendung des Diskontierungsfaktors für die Bundesverkehrswegeplanung, der aktuell zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Untersuchung um mehr als das Dreifache oberhalb der aktuellen Zinsen für langfristige Kredite der öffentlichen Hand liegt, befinden sich als Sensitivitätsbetrachtungen mit eventueller Relevanz für Diskussionen mit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes in Anlage 5.

Die Wirtschaftlichkeit wird durch den Gegenwartswert/Barwert und die interne Verzinsung der Investition für die jeweils betrachtete Schleusenausbauvariante definiert. Hierfür werden den erwarteten Ausgaben je Jahr die erwarteten touristischen Nutzen und fiskalischen Effekte aus Sicht der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gegenüber gestellt. Im Unterschied zu einer kaufmännischen Berechnung erfolgt insofern ein Vergleich zwischen real der Hanse- und Universitätsstadt Rostock entstehenden Kosten mit nicht bei der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, aber in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und im unmittelbaren Umland, durch eine Investition in die Mühlendammschleuse generierten Wertschöpfungs-, Beschäftigungs- und öffentlichen Einnahmeneffekten. Als Einnahmeneffekte mit Wirkung jeweils im Jahr 2020 werden auch die seitens der WSV zugesagte Kompensationszahlung als sog. WSA Anteil (2 Millionen EUR, netto), ggf. die Zuweisung von Tourismus-Fördermitteln des Landes Mecklenburg –Vorpommern (nur Ausbauvarianten I und II) sowie die zum Ende der Betrachtungszeitraumes vorhandenen Restwerte des in die Schleuse jeweils investierten Kapitals im Jahr 2036 in die Bewertung einbezogen.

Die beschriebene Wirtschaftlichkeit wurde für die Ausbauvarianten I und II entsprechend der angenommenen Effekte der unterschiedlichen touristischen Entwicklungsmodellen für den Betrachtungszeitraum 2019 – 2036 unter Einbeziehung der jeweiligen abgezinsten Restwerte des jeweils in die Schleuse investierten Kapitals ermittelt.

Die Berechnung wurde für die Ausbauvarianten I und II in Unterscheidung nach den unterschiedlichen touristischen Entwicklungsmodellen und jeweils **ohne eine Darlehenstilgung** und **mit einer Darlehenstilgung** durchgeführt.

Für die Varianten **mit einer Darlehenstilgung** wurden folgende Annahmen berücksichtigt:

1. Version: KfW - Darlehen, Kommunalkredit, 2 Jahre tilgungsfrei, Tilgung in 8 Jahren, Zinssatz $i = 0,47\%$
2. Version: BVWP - Zinssatz, 0 Jahre tilgungsfrei, Tilgung nachschüssig in 10 Jahren, Zinssatz $i = 1,70\%$

Ausbauvariante III (Kiesverfüllung) führt nicht zur Erzielung touristischer Effekte. Eine Unterscheidung nach touristischen Entwicklungsmodellen ist daher für die Betrachtung dieser Ausbauvariante entbehrlich. Zudem wurde die Wirtschaftlichkeit für diese Ausbauvariante nur für

den Eigenmitteleinsatz berechnet. Jede Kreditfinanzierungsvariante führte aufgrund doppelt so hoher Investitionsausgaben der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bei gleichzeitig weiterhin nicht vorhandenen positiven wirtschaftlichen Effekten stets zu einem noch schlechteren Wirtschaftlichkeitsergebnis.

6.8.3 Wirtschaftlichkeit Ausbauvariante I

Die Wirtschaftlichkeitsbewertung zu KfW – Konditionen mit und ohne Darlehenstilgung führt für alle betrachteten touristischen Entwicklungsmodelle zu einer negativen internen Verzinsung und einem entsprechenden Barwert.

Das touristische Entwicklungsmodell 3 führt noch zu einem an wenigsten unwirtschaftlichen Ergebnis mit einem Barwert der Investition von rund -457.000 EUR und interner Verzinsung von rund -6,5 Prozent ohne Betrachtung von Tilgungsleistungen. Bei Einbeziehung von Tilgungsleistungen in den Betrachtungszeitraum verstärkt sich das negative Wirtschaftlichkeitsergebnis.

Tabelle 18: Wirtschaftlichkeit Ausbauvariante I - KfW – Finanzierungskonditionen

Variante I, Modell 1	Barwert	Int. Zins	Kredit/ Kalkulationszins
Wirtschaftlichkeit vor/ohne Rückzahlung des Darlehens für den Eigenanteil 2020 - 2030	-1.502.792,09 €	-29,2%	0,47%
Variante I, Modell 2	Barwert	Int. Zins	Kredit/ Kalkulationszins
Wirtschaftlichkeit vor/ohne Rückzahlung des Darlehens für den Eigenanteil 2020 - 2030	-1.183.612,50 €	-21,2%	0,47%
Variante I, Modell 3	Barwert	Int. Zins	Kredit/ Kalkulationszins
Wirtschaftlichkeit vor/ohne Rückzahlung des Darlehens für den Eigenanteil 2020 - 2030	-457.043,69 €	-6,5%	0,47%
Variante I, Modell 3 (mit Tilgung)	Barwert	Int. Zins	Kredit/ Kalkulationszins
Wirtschaftlichkeit mit Rückzahlung des Darlehens für den Eigenanteil 2020 - 2030	-754.446,64 €	-16,3%	0,47%

Wird die Finanzierung der Ausbauvariante I durch Eigenmittel der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bei einer kalkulatorischen Mindestverzinsung von 0,47% analog zu den Konditionen der Alternative „KfW Finanzierung“ zugrunde gelegt, ergibt sich für die touristischen Entwicklungsvarianten I und II ebenfalls eine deutlich negative, d.h. keine, Wirtschaftlichkeit.

Die touristische Entwicklungsvariante III ergibt ebenfalls negative Kennziffern. Diese fallen mit rund -375.700 EUR und einer internen Verzinsung von -5,4 Prozent dennoch günstiger im Vergleich zur KfW-Finanzierungsvariante aus. Da beim Einsatz von Eigenmitteln keine Tilgungsleistungen erforderlich sind ergibt sich der deutlichste Unterschied gegenüber der KfW – Finanzierungsvariante bei Betrachtung der Einbeziehung von Tilgungsleistungen (interner Zins -5,4% (Eigenmittel) versus -16,3% (KfW – Darlehen).

Tabelle 19: Wirtschaftlichkeit Ausbauvariante I – Eigenmittel der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Variante I Modell 1	Barwert	Int. Zins	Kredit/ Kalkulationszins
Wirtschaftlichkeit vor/ohne Rückzahlung des Darlehens für den Eigenanteil 2020 - 2030	-1.421.466,87 €	-28,3%	0,47%
Variante I, Modell 2	Barwert	Int. Zins	Kredit/ Kalkulationszins
Wirtschaftlichkeit vor/ohne Rückzahlung des Darlehens für den Eigenanteil 2020 - 2030	-1.102.287,28 €	-20,3%	0,47%
Variante I, Modell 3	Barwert	Int. Zins	Kredit/ Kalkulationszins
Wirtschaftlichkeit vor/ohne Rückzahlung des Darlehens für den Eigenanteil 2020 - 2030	-375.718,47 €	-5,4%	0,47%
Variante I, Modell 3 (mit Tilgung)	Barwert	Int. Zins	Kredit/ Kalkulationszins
Wirtschaftlichkeit mit Rückzahlung des Darlehens für den Eigenanteil 2020 - 2030	-375.718,47 €	-5,4%	0,47%

6.8.4 Wirtschaftlichkeit Ausbauvariante II

Unter Grundlage der KfW – Finanzierungskonditionen führen die Annahmen der Realisierung der touristischen Entwicklungsmodelle 1 und 2 zu einer negativen internen Verzinsung mit einem entsprechenden negativen Barwert für das entsprechend der Ausbauvariante II in die Mühlendammschleuse investierte Kapital.

Die Entwicklung der touristischen Nutzungen unter Einbeziehungen von Synergiepotenzialen mit touristischen Entwicklungskonzepten der Hanse- und Universitätsstadt Rostock führt immerhin zu einer internen Verzinsung von Null, d.h. einer gegenüber dem Referenzzins negativen, insgesamt aber de facto ausgeglichenen Verzinsung einer dann amortisationsfreien Anlage.

Wird allerdings auch die Einbeziehung von Tilgungsleistungen innerhalb des Betrachtungszeitraumes bewertet ergibt sich ebenfalls eine – gegenüber der Ausbauvariante I aber deutlich weniger negative – interne Verzinsung.

Tabelle 20: Wirtschaftlichkeit Ausbauvariante II - KfW – Finanzierungskonditionen

Variante II, Modell 1	Barwert	Int. Zins	Kredit/ Kalkulationszins
Wirtschaftlichkeit vor/ohne Rückzahlung des Darlehens für den Eigenanteil 2020 - 2030	-1.389.360,27 €	-29,0%	0,47%
Variante II, Modell 2	Barwert	Int. Zins	Kredit/ Kalkulationszins
Wirtschaftlichkeit vor/ohne Rückzahlung des Darlehens für den Eigenanteil 2020 - 2030	-937.866,24 €	-17,3%	0,47%
Variante II, Modell 3	Barwert	Int. Zins	Kredit/ Kalkulationszins
Wirtschaftlichkeit vor/ohne Rückzahlung des Darlehens für den Eigenanteil 2020 - 2030	-31.396,20 €	-0,00026%	0,47%
Variante II, Modell 3 (mit Tilgung)	Barwert	Int. Zins	Kredit/ Kalkulationszins
Wirtschaftlichkeit mit Rückzahlung des Darlehens für den Eigenanteil 2020 - 2030	-301.209,71 €	-5,6%	0,47%

Bei Finanzierung der Maßnahmen an der Mühlendammschleuse entsprechend Ausbauvariante II durch Eigenmittel der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird entsprechend der Er-

wartungen für die touristische Nutzung gemäß der Entwicklungsmodelle 1 oder 2 eine gegenüber der KfW - Finanzierungsoption leicht verbesserte, aber immer noch nicht zufrieden stellende weil deutlich negative Wirtschaftlichkeit erzielt.

Tabelle 21: Wirtschaftlichkeit Ausbauvariante II – Eigenmittel Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Variante II, Modell 1	Barwert	Int. Zins	Kredit/ Kalkulationszins
Wirtschaftlichkeit vor/ohne Rückzahlung des Darlehens für den Eigenanteil 2020 - 2030	-1.318.361,59 €	-28,4%	0,47%
Variante II, Modell 2	Barwert	Int. Zins	Kredit/ Kalkulationszins
Wirtschaftlichkeit vor/ohne Rückzahlung des Darlehens für den Eigenanteil 2020 - 2030	-866.867,55 €	-16,5%	0,47%
Variante II, Modell 3	Barwert	Int. Zins	Kredit/ Kalkulationszins
Wirtschaftlichkeit vor/ohne Rückzahlung des Darlehens für den Eigenanteil 2020 - 2030	39.602,48 €	1,1%	0,47%
Variante II, Modell 3 (mit Tilgung)	Barwert	Int. Zins	Kredit/ Kalkulationszins
Wirtschaftlichkeit mit Rückzahlung des Darlehens für den Eigenanteil 2020 - 2030	39.602,48 €	1,1%	0,47%

Die vollständige Integration der Mühlendammschleuse in die Tourismuskonzepte der Hanse- und Universitätsstadt Rostock entsprechend des touristischen Entwicklungsmodells 3 führt bei Finanzierung der Maßnahmen an der Schleuse entsprechend Ausbauvariante II durch Eigenmittel zu einem positiven Barwert in Höhe von 39.602,48 EUR und einer internen Verzinsung der investierten Mittel in Höhe von 1,1 Prozent. Diese Verzinsung entspricht mithin dem gut doppelten der kalkulierten Mindestverzinsung (0,47%) und kennzeichnet eine wirtschaftliche Investitions- und Nutzungskombination. Da für den Eigenmitteleinsatz auch keine Tilgungen anfallen, ändert die entsprechende kalkulatorische Einbeziehung dieser Leistungen nichts am positiven Gesamtergebnis der Wirtschaftlichkeitsbewertung dieser Variante.

6.8.5 Wirtschaftlichkeit Ausbauvariante III

Die Investitionskosten dieser Ausbauvariante liegen einschließlich Planungskosten mit insgesamt knapp 3.1 Millionen EUR deutlich unterhalb der Kosten für die Realisierung der Ausbauvarianten I oder II. Da jedoch die Mühlendammschleuse bei dieser Ausbauvariante dauerhaft nicht als Schleuse funktionsfähig bleibt, entfällt mangels touristischer Nutzungsmöglichkeit der Schleuse die Förderfähigkeit der Investition aus Tourismüsfördermitteln. Die Finanzierung der Investition obliegt daher allein der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Der Investition und den auf mit der Vorhaltung und der Wartung der nicht mehr betriebsfähigen Schleuse verbundenen wiederkehrenden Kosten stehen Einnahmen aus der mit 2.000.000 EUR veranschlagten Kompensationszahlung der WSV und der Restwert der Schleuse zum Ende des Betrachtungszeitraumes gegenüber. Durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock wären dauerhaft ausschließlich Kosten ohne Ausgleichsmöglichkeit durch positive wirtschaftliche Effekte zu tragen.

Da keine und daher auch keine unterschiedlichen touristischen Effekte durch ein entsprechend Ausbauvariante III gestalteten Mühlendammschleuse entstehen, sind die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung bei Annahme der vollständigen Finanzierung durch Eigenmittel für alle touristischen Entwicklungsmodelle gleich.

Der ermittelte Barwert ist auch bei Einsatz von Eigenmitteln der Hansestadt negativ. Die interne Verzinsung liegt ausschließlich aufgrund des Betrachtungszeitraumes für die Jahre 2020 – 2036 aufgrund des kalkulatorisch einzubeziehenden Restwertes noch über Null, aber bereits unterhalb der geforderten Mindestamortisation.

Tabelle 22: Wirtschaftlichkeit Ausbauvariante III – Eigenmittel Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Variante III, Modell 1	Barwert	Int. Zins	Kredit/ Kalkulationszins
Wirtschaftlichkeit vor/ohne Rückzahlung des Darlehens für den Eigenanteil 2020 - 2030	-12.865,57 €	0,40%	0,47%
Wirtschaftlichkeit vor/ohne Rückzahlung des Darlehens für den Eigenanteil 2020 - 2030	-219.888,81 €	0,40%	1,70%
Variante III, Modell 2	Barwert	Int. Zins	Kredit/ Kalkulationszins
Wirtschaftlichkeit vor/ohne Rückzahlung des Darlehens für den Eigenanteil 2020 - 2030	-12.865,57 €	0,40%	0,47%
Wirtschaftlichkeit vor/ohne Rückzahlung des Darlehens für den Eigenanteil 2020 - 2030	-219.888,81 €	0,40%	1,70%
Variante III, Modell 3	Barwert	Int. Zins	Kredit/ Kalkulationszins
Wirtschaftlichkeit vor/ohne Rückzahlung des Darlehens für den Eigenanteil 2020 - 2030	-12.865,57 €	0,40%	0,47%
Wirtschaftlichkeit vor/ohne Rückzahlung des Darlehens für den Eigenanteil 2020 - 2030	-219.888,81 €	0,40%	1,70%
Variante III, Modell 3 (mit Zins und Tilgung = Null weil Eigenfinanzierung)	Barwert	Int. Zins	Kredit/ Kalkulationszins
Wirtschaftlichkeit mit Rückzahlung des Darlehens für den Eigenanteil 2020 - 2030	-12.865,57 €	0,40%	0,47%
Wirtschaftlichkeit mit Rückzahlung des Darlehens für den Eigenanteil 2020 - 2030	-219.888,81 €	0,40%	1,70%

Bei Verlängerung des Betrachtungszeitraumes, z.B. über den gesamten technischen Nutzungszeitraum von 40 Jahren, erwiese sich die Ausbauvariante III als deutlich negativ. In jedem Fall ist diese Ausbauvariante hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit und auch der perspektivischen Nutzbarkeit dann den Ausbauvarianten I und vor allem der Ausbauvariante II unter Betrachtung der Eigenmittelfinanzierung deutlich unterlegen.

7 Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Die Wirtschaftlichkeit der Variante II für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist gegeben, wenn

1. alle touristischen Potenziale gehoben werden
2. die touristische Investition in die MDS bestimmungsgemäß gefördert wird
3. das WSV bei Übertrag der Schleuse an die Hanse- und Universitätsstadt Rostock Ihren Verpflichtungen / Abstandzahlungen vollumfänglich nachkommt

Es sollte die **Ausbauvariante II** in Verbindung mit dem touristischen Konzept der **Entwicklung der Mühlendammschleuse zum Erlebnis-Standort unter Einbeziehung in die künftigen Tourismuskonzepte „Grüne Stadt am Wasser“ und „Fahrradtourismus“** realisiert werden. Es lassen sich dann sowohl vollumfängliche Synergien zwischen Schleusenausbau und der touristischen Weiterentwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock heben als auch deutlich positive wirtschaftliche Effekten aus Sicht der Hansestadt erzielen.

Es ist daher zu empfehlen, dass Ausbauvariante II in voller Synergie mit dem Tourismuskonzept entsprechend Entwicklungsmodell 3 realisiert wird.

Unter Betrachtung der Finanzierungsstruktur einschl. Fördermitteleinsatz ist trotz günstiger Zinsen für kommunale Investitionskredite die Finanzierung der Maßnahmen durch den Einsatz eigener Mittel der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Komplementärfinanzierung am günstigsten. Diese Aussage berücksichtigt die Betrachtung einer Verzinsung der Eigenmittel zum KfW – Zinssatz Stand März 2018 (FN März 2018) als Diskontierungsrate zur Einbeziehung von Alternativkosten und deren aktueller Mindestverzinsungsanforderung.

Die **Ausbauvariante III „Kiesverfüllung mit Fischtreppe und Bootslift“** ist mit den geringsten Investitionskosten verbunden. Allerdings führt diese Investitionsvariante zum dauerhaften Verlust der Schleusenfunktion der historischen Anlage und damit des Kernbestandteils der spezifischen Attraktivität. Den Kosten stehen während des Betrachtungszeitraumes keine zu-rechenbaren positiven, touristischen Effekte gegenüber. Da zudem aufgrund der entfallenen touristischen Nutzbarkeit bei Wahl der Variante III keine Möglichkeit auf eine Förderung der Investition aus Mittel der Landes–Tourismusförderung besteht, stellt sich diese Variante insgesamt aus Sicht der Hanse- und Universitätsstadt Rostock als **nicht hinreichend wirtschaftlich** dar.

Die Realisierung der **Mühlendammschleusen - Ausbaubauvariante I** ist mit den insgesamt höchsten Investitionen verbunden. Diesem Investitionsvolumen stehen **keine hinreichenden touristischen Effekte** gegenüber, um - selbst bei Annahme einer Finanzierung der bei der Hanse- und Universitätsstadt Rostock verbleibenden Kosten aus Eigenmitteln - eine positive Wirtschaftlichkeit zu erzielen.

Folgende Vorgehensweise zur Absicherung des Eintretens der erwarteten wirtschaftlichen Effekte ist zu empfehlen:

- 1) Beantragung von Landesfördermitteln für den Umbau/den Ersatzneubau der Mühlendammschleuse als lebendiges, erlebbares und funktionsfähiges Denkmal entsprechend der Studie für die Ausbauvariante II
- 2) Absicherung und Bestätigung der bisherigen monetären Verhandlungsergebnisse mit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes
- 3) Ob eine eventuelle Nachbesserung des Verhandlungsergebnisses – Kosten und negative Wirtschaftlichkeit der Mühlendammschleuse verblieben bei Nicht- Übernahme

der Anlage durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bei der Bundeswasserstraßenverwaltung – entsprechend der Wirtschaftlichkeitsberechnungsergebnisse der Variante III unter Berücksichtigung der Bewertungsansätze BWVP 2030 gemäß Anlage 5 in Betracht kommt ist gesondert zu prüfen

- 4) Die Finanzierung der nicht- förderfähigen Kosten für die Realisierung der Ausbauvariante II als Komplementärfinanzierung zur Förderung sollte durch Eigenmittel der Hanse- und Universitätsstadt Rostock erfolgen

In Bezug auf die Hebung der Potenziale durch eine touristische Nutzung sind folgende Handlungsempfehlungen für das Eintreten der erwarteten Wirtschaftlichkeit günstig:

- 1) Bewerbung und Maßnahmen zur Besuchergewinnung und –bewerbung/Attraktivität des Standorts und Imagebildung hierfür
- 2) Gezielter Einsatz von Marketingstrategien mit Blick auf Tagesausflügler zur Ausgaben-erhöhung
- 3) Von Anfang an eine Integration aller Akteure in die Vermarktungsaktivitäten sowie Finanzierungsvorhaben schaffen
- 4) Aufnahme der MDS in die zu entwickelnden und umzusetzenden Tourismusstrategien „Grüne Stadt am Wasser“ und insbesondere „Fahrradtourismus“. Insbesondere im Bereich Fahrradtourismus verfügt Rostock noch über signifikante Verbesserungspotenziale
- 5) Ausbau von Radfahrwegen zur MDS und multimediale Wegweisung von Beschilderung bis hin zu digitalen Navigationsapplikationen zu fahrradaffinen Ausflugs- und Reisezielen einschließlich der die MDS, Radfahrwegleitung Bahnhof, Fähren, Warnow, City, Warnemünde, Zoo, etc. Hierdurch entstehen zusätzliche, synergetische Nutzen für den regionalen Gesamttourismus.

8 Literatur- und Quellenverzeichnis

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). (kein Datum). *Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009. Zuletzt geändert am 07.08.2013.*
- Deutsches Wirtschaftswissenschaftliches Institut für Fremdenverkehr e.V. (2016). *Wirtschaftsfaktor Tourismus für das Reisegebiet Ostsee (Schleswig-Holstein).* München: dwif-Consulting GmbH.
- dwif. (2010). *Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland.* München: dwif.
- dwif. (2012). *Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock mit dem Seebad Warnemünde Tourismuskonzeption 2022.* Rostock: Hanse- und Universitätsstadt Rostock.
- dwif e.V. (2013). *Tagesreisen der Deutschen.* München: dwif e.V.
- Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen FGSV. (2008). *Merkblatt zur Anlage von Querungshilfen für Tiere und zur Vernetzung von Lebensräumen an Straßen.*
- Hanse- und Universitätsstadt Rostock. (2017). *Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock mit dem Seebad Warnemünde - Tourismuskonzeption 2022.* Rostock: Hanse- und Universitätsstadt Rostock.
- Jung, R. (2018). *Brutto Netto Rechner - Gehaltsrechner.* Abgerufen am 2018 von www.brutto-netto-rechner.info
- KfW. (2018). *IKK – Investitionskredit Kommunen.* Abgerufen am 2018 von [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/%C3%96ffentliche-Einrichtungen/Kommunale-soziale-Basisversorgung/Finanzierungsangebote/Investitionskredit-Kommunen-\(208\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/%C3%96ffentliche-Einrichtungen/Kommunale-soziale-Basisversorgung/Finanzierungsangebote/Investitionskredit-Kommunen-(208)/)
- Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern. (08 2017). *Koordinierungsrahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ ab.* Von <https://www.lfi-mv.de/export/sites/lfi/foerderungen/gemeinschaftsaufgabe-verbesserung-der-regionalen-wirtschaftsstruktur-infrastruktur/downloads/Koordinierungsrahmen-GRW-ab-25.08.2017.pdf> abgerufen
- LB, N. /. (2016). Mecklenburg-Vorpommern Report. *Handel 4.0: Risiko oder Chance für ländliche Region*(1).
- Mecklenburg-Vorpommern, L. (2017). *Koordinierungsrahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ ab 25. August 2017.* Schwerin.
- Statistisches Amt Mecklenburg Vorpommern. (2016). Abgerufen 2018 von <https://www.laiv-mv.de/static/LAIV/Statistik/Dateien/.../P213%202015%2000.xls>
- Statistisches Amt Mecklenburg Vorpommern. (2017). Abgerufen 2018 von <https://www.laiv-mv.de/static/LAIV/Statistik/Dateien/.../P213%202015%2000.xls>
- Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern. (2016). *Verdienste und Arbeitszeiten im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich 2016.* Abgerufen 2018 von <https://www.laiv-mv.de/static/LAIV/Statistik/Dateien/Publikationen/N%20I%20Verdienste%20und%20Arbeitszeiten/N%20133J/N133J%202016%2000.pdf>
- Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern. (2018). *Entwicklung von Umsatz und Beschäftigung im Gastgewerbe in Mecklenburg-Vorpommern.* (Oktober 2017).

Tourismusverband Mecklenburg-Vorpommern. (2018). *Statistische Daten*. Abgerufen am 2018 von <http://www.tmv.de/statistische-daten/>

Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). *Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik, zuletzt geändert am 20. November 2001*.

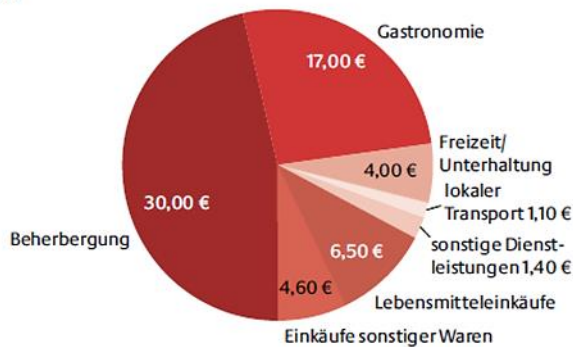
Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Ausgaben ausgewählter Übernachtungsgäste in Mecklenburg Vorpommern
- Anlage 2: Umsätze und Beschäftigungseffekte
- Anlage 3: Fiskalische Einnahmen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock durch touristische Aktivitäten an der Mühlendammschleuse
- Anlage 4: KfW Kommunalkreditzinsen März 2018
- Anlage 5: Sensitivitätsbetrachtung: Kosten-Nutzen Vergleich bei Diskontierung gemäß BMVP

Anlage 1: Ausgaben ausgewählter Übernachtungsgäste

Ein **übernachtender Fahrradausflügler** in Mecklenburg-Vorpommern gibt durchschnittlich pro Tag ca. **34 EUR** (ohne Beherbergung.) aus, dies ist doppelt so viel wie ein Fahrradausflügler ohne Übernachtung ausgibt. Wie auch beim Fahrradausflügler ohne Übernachtung werden die meisten Ausgaben in der Gastronomie getätigt, wenn keine Beherbergung miteinkalkuliert wird.

Abb. 4: Ausgaben der übernachtenden Fahrradtouristen



Insgesamt 64,60 € pro Kopf und Tag

Abbildung 61 (Anlage 1): Ausgaben Fahrradtourist mit Übernachtung (dwif, 2010, S. 82)

Ein **übernachtender Landtourist** gibt ohne Beherbergung durchschnittlich **ca. 50 EUR** pro Tag nach der oben definierten Ausgabestruktur aus (dwif, 2010, S. 53).

Bei den Annahmen der Ausgaben der übernachtenden Wasserwanderer wurden den der übernachtenden Fahrradtouristen gleichgesetzt.

Bei allen Übernachtungsgästen wurde die Beherbergungskosten nicht berücksichtigt, da die Beherbergung nicht auf die Mühlendamm Schleuse zurückzuführen ist.

Anlage 2: Umsätze und Beschäftigungseffekte

Variable	Einheit	Wert	Quelle
Annahmen Besucherausgaben pro Person und Tag			
Ausgaben Wasserwanderer jährl. brutto	€	22,00	BTE & WH
Ausgaben Wasserwanderer jährl. netto	€	18,50	BTE & WH
Ausgaben Verpflegung Tagesausflügler (Gastronomie)	€	9,00	BTE
Ausgaben Verpflegung Übernachtungsgäste (Gastronomie)	€	17,00	BTE
Ausgaben Verpflegung Tagesausflügler/ Übernachtungsgäste (Gastronomie)	€	13,00	WH
Gesamtausgaben Besucher Mühlendamm Schleuse jährl. brutto	€	29,00	BTE & WH
Gesamtausgaben Besucher Mühlendamm Schleuse jährl. netto	€	24,90	BTE & WH
Gastronomie			
Bruttowertschöpfungsanteil Gastronomie	%	12%	TMV & STaA MV
USt Gastronomie	%	19%	DEHOGA Bundesverband
jährl. Umsatz je Beschäftigter Gastronomie	€	38.000	WH & StatA MV
jährl. Bruttoeinkommen je Beschäftigter Gastgewerbe	€	22.900	StatA MV
jährl. Einkommensteuer je Beschäftigter Gastgewerbe	€	2.600	WH
jährl. Nettoeinkommen je Beschäftigter Gastgewerbe	€	15.000	WH
Anteil Nettoeinkommen (USt), das in Mecklenburg-Vorpommern ausgegeben wird	%	60%	WH
USt Quote dieser Ausgaben (Verhältnis Lebensmittel/Sonstiges gemittelt)	%	13%	WH
Anteil Wohnsitz in Mecklenburg-Vorpommern Beschäftigte Gastronomie	%	100%	WH
Einzelhandel (ohne Lebensmittel)			
Bruttowertschöpfungsanteil Einzelhandel	%	13%	StatA MV & Nord/LB
USt Einzelhandel (Verhältnis ohne Lebensmittel/Sonstiges gemittelt)	%	19%	Bundesfinanz-ministerium
jährl. Umsatz je Beschäftigter Einzelhandel	€	109.000	WH & StatA MV
jährl. Bruttoeinkommen je Beschäftigter Einzelhandel	€	31.700	StatA MV
jährl. Einkommensteuer je Beschäftigter Einzelhandel	€	4.800	WH
jährl. Nettoeinkommen je Beschäftigter Einzelhandel	€	20.000	WH
Anteil Nettoeinkommen (USt), das in Mecklenburg-Vorpommern ausgegeben wird	%	60%	WH
USt Quote dieser Ausgaben (Verhältnis Lebensmittel/Sonstiges gemittelt)	%	13%	WH
Anteil Wohnsitz in Mecklenburg-Vorpommern Beschäftigte Einzelhandel	%	100%	WH
sonstige Dienstleistungen			
Bruttowertschöpfungsanteil sonstige Dienstleistungen	%	23%	StatA MV
USt sonstige Dienstleistungen	%	19%	Bundesfinanz-ministerium
jährl. Umsatz je Beschäftigter sonstige Dienstleistungen	€	52.000	WH & StatA MV
jährl. Bruttoeinkommen je Beschäftigter sonstige Dienstleistungen	€	30.100	WH & StatA MV
jährl. Einkommensteuer je Beschäftigter sonstige Dienstleistungen	€	4.800	WH
jährl. Nettoeinkommen je Beschäftigter sonstige Dienstleistungen	€	19.500	WH
Anteil Nettoeinkommen (USt), das in Mecklenburg-Vorpommern ausgegeben wird	%	60%	WH
USt Quote dieser Ausgaben (Verhältnis Lebensmittel/Sonstiges gemittelt)	%	13%	WH
Anteil Wohnsitz in Mecklenburg-Vorpommern Beschäftigte sonstige Dienstleistungen	%	100%	WH
Ausgabenstunden pro Tag außer Übernachtungen			
Tagesausgaben pro Person (brutto)	€	27,32	WH
Tagesausgaben pro Person (netto)	€	23,28	WH

Anlage 3: Fiskalische Einnahmen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock durch touristische Aktivitäten an der Mühlendammschleuse

Ausbauvariante I, Touristisches Entwicklungsmodell 1

Summen	Einheit	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Umsatz Verpflegung/Gastronomie	€	-	-	-	4.079,81	4.243,91	4.408,96	4.475,18	4.542,32	4.610,36	4.679,51	4.749,70	4.820,98	4.893,38	4.966,96	5.041,76	5.116,79	5.193,53
Umsatz Einzelhandel	€	-	-	-	4.493,59	4.561,00	4.629,41	4.698,85	4.769,33	4.840,87	4.913,49	4.987,19	5.062,00	5.137,83	5.215,00	5.293,22	5.372,62	5.453,21
Umsatz sonstige Dienstleistungen	€	-	-	-	1.025,63	1.064,71	1.084,03	2.013,79	2.044,00	2.074,05	2.105,78	2.137,87	2.169,43	2.201,67	2.234,62	2.268,62	2.303,55	2.339,27
Summe Umsätze	€	-	-	-	10.599,03	10.869,61	11.122,41	11.197,74	11.356,35	11.525,99	11.705,99	11.874,26	12.052,38	12.233,15	12.416,64	12.603,41	12.791,95	13.178,99
Umsatzsteuer	€	-	-	-	97,58	99,04	100,52	102,03	103,56	105,12	106,69	108,29	109,95	111,67	113,24	114,94	116,66	118,41
Umsatz Gastronomie	€	-	-	-	110,99	112,06	114,30	116,08	117,85	119,67	121,38	123,18	125,03	126,91	128,81	130,74	132,70	134,69
Einzelhandel	€	-	-	-	84,76	86,42	88,03	89,60	91,20	92,83	94,49	96,17	97,87	99,59	101,33	103,10	104,90	106,71
Dienstleistungen	€	-	-	-	262,73	267,12	301,57	306,10	310,69	315,35	320,08	324,88	329,75	334,70	344,82	349,95	355,24	360,57
Summe Umsatzsteuer	€	-	-	-	55,03	55,85	56,70	57,55	58,41	59,29	60,17	61,09	61,99	62,82	63,87	64,83	65,85	66,79
Anteil Rostock Umsatzsteuer	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zusätzliche Arbeitsplätze durch touristische Effekte der MDS als erlebbares Denkmal																		
Gastronomie	Anzahl	-	-	-	0,11	0,11	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,13	0,13	0,13	0,14	0,14
Einzelhandel	Anzahl	-	-	-	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
Dienstleistungen	Anzahl	-	-	-	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,05
Insgesamt	Anzahl	-	-	-	0,19	0,19	0,20	0,20	0,20	0,20	0,21	0,21	0,21	0,22	0,22	0,22	0,23	0,24
Zusätzliches Bruttoeinkommen durch Touristik	€	-	-	-	2.579	2.618	2.657	2.697	2.737	2.778	2.820	2.862	2.905	2.949	2.993	3.041	3.084	3.130
Einzelhandel	€	-	-	-	1.307	1.326	1.346	1.367	1.387	1.408	1.429	1.450	1.472	1.494	1.517	1.539	1.562	1.586
Dienstleistungen	€	-	-	-	1.175	1.191	1.189	1.189	1.189	1.209	1.219	1.232	1.238	1.255	1.254	1.313	1.322	1.329
durch Touristik gesamt	€	-	-	-	5.601	5.676	5.152	5.225	5.307	5.387	5.468	5.590	5.633	5.718	5.693	5.908	5.975	6.069
Zusätzliche Einkommensteuer durch Touristikbeschäftigte	€	-	-	-	293	297	302	306	311	315	320	325	330	335	340	345	350	356
Gastronomie	€	-	-	-	198	201	204	207	210	213	216	220	223	226	230	233	237	240
Einzelhandel	€	-	-	-	175	180	183	186	189	192	194	197	200	203	206	209	213	216
Dienstleistungen	€	-	-	-	669	676	689	699	709	720	731	742	753	764	776	787	799	811
Summe Einkommensteuer	€	-	-	-	942	957	976	992	1.008	1.025	1.040	1.063	1.079	1.095	1.115	1.132	1.150	1.167
Anteil Rostock	€	-	-	-	52	54	55	56	58	59	61	62	63	64	65	67	68	69
Zusätzliches Nettoeinkommen der Touristikbeschäftigten	€	-	-	-	1.655	1.715	1.740	1.765	1.793	1.820	1.847	1.875	1.903	1.931	1.961	1.990	2.020	2.050
Gastronomie	€	-	-	-	825	857	849	862	875	888	892	915	929	943	957	971	986	1.001
Einzelhandel	€	-	-	-	1.175	1.191	1.189	1.189	1.189	1.209	1.219	1.232	1.238	1.255	1.254	1.313	1.322	1.329
Dienstleistungen	€	-	-	-	3.289	3.289	3.344	3.344	3.435	3.496	3.538	3.591	3.645	3.700	3.756	3.912	3.982	3.996
durch Touristik gesamt	€	-	-	-	5.289	5.337	5.382	5.395	5.503	5.593	5.645	5.683	5.798	5.913	6.080	6.200	6.289	6.326
Zusätzliche USt durch in MV veranlagtes Nettoeinkommen der Touristikbeschäftigten	€	-	-	-	132	134	136	138	140	142	144	146	148	151	153	155	158	160
Gastronomie	€	-	-	-	64	65	66	67	68	69	70	71	72	74	75	76	77	78
Einzelhandel	€	-	-	-	57	58	59	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69
Dienstleistungen	€	-	-	-	262	266	260	264	269	272	276	280	284	289	293	302	307	311
Summe Umsatzsteuer Einkommenveranlagung	€	-	-	-	47	48	49	50	50	51	52	53	53	54	55	56	57	58
Anteil Rostock	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Einnahmen Hansestadt Rostock aus anteiligen Steuern insgesamt	€	-	-	-	195	198	201	204	207	210	213	216	219	223	226	229	233	236

Ausbauvariante I, Touristisches Entwicklungsmodell 2

Summen	Einheit	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Umsatz Verpflegung/Gastronomie	€	-	-	-	29.213,39	29.750,49	30.208,08	30.689,17	31.119,08	31.565,85	32.059,64	32.540,53	33.028,60	33.524,07	34.026,93	34.537,29	35.055,35	35.571,22
Umsatz Einzelhandel	€	-	-	-	30.785,69	31.247,67	31.716,39	32.192,13	32.675,01	33.165,14	33.662,62	34.167,56	34.680,07	35.200,27	35.728,27	36.264,20	36.808,16	37.360,09
Umsatz sonstige Dienstleistungen	€	-	-	-	13.193,95	13.261,86	13.330,74	13.739,63	14.033,58	14.213,63	14.505,63	14.843,24	14.862,89	15.085,63	15.312,12	15.541,69	15.774,93	16.011,65
Summe Umsätze	€	-	-	-	73.293,02	74.259,92	75.251,21	76.621,93	77.771,69	79.364,52	81.169,40	82.511,32	83.516,17	85.017,92	86.343,72	87.618,48	88.933,26	90.297,95
Umsatzsteuer	€	-	-	-	668,70	678,52	688,70	699,03	709,51	720,16	731,47	743,44	755,06	767,35	779,31	792,46	799,26	811,23
Umsatz Gastronomie	€	-	-	-	790,41	771,82	783,39	795,15	807,07	819,18	831,47	843,94	856,60	869,45	882,49	895,16	909,16	926,64
Einzelhandel	€	-	-	-	575,53	585,22	594,03	603,31	612,16	621,14	630,45	639,21	648,31	657,18	665,18	673,18	680,36	687,03
Dienstleistungen	€	-	-	-	2.005,48	2.038,56	2.096,10	2.097,09	2.128,44	2.160,47	2.192,88	2.225,77	2.259,16	2.263,05	2.327,44	2.362,35	2.430,46	2.430,46
Summe Umsatzsteuer	€	-	-	-	377,03	382,69	388,43	394,25	400,17	406,17	412,26	418,45	424,72	431,09	437,56	444,12	450,78	457,58
Anteil Rostock Umsatzsteuer	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zusätzliche Arbeitsplätze durch touristische Effekte der MDS als erlebbares Denkmal																		
Gastronomie	Anzahl	-	-	-	0,17	0,16	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17
Einzelhandel	Anzahl	-	-	-	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
Dienstleistungen	Anzahl	-	-	-	0,25	0,25	0,25	0,27	0,27	0,27	0,28	0,28	0,28	0,29	0,29	0,30	0,31	0,31
Insgesamt	Anzahl	-	-	-	1,31	1,31	1,35	1,37	1,39	1,41	1,43	1,45	1,47	1,50	1,52	1,54	1,56	1,61
Zusätzliches Bruttoeinkommen durch Touristik	€	-	-	-	17.689	17.934	18.203	18.476	18.753	19.035	19.320	19.610	19.904	20.203	20.506	20.813	21.125	21.442
Einzelhandel	€	-	-	-	9.893	9.988	9.924	9.962	9.953	9.945	9.930	9.917	10.086	10.227	10.391	10.547	10.705	10.865
Dienstleistungen	€	-	-	-	7.697	7.946	7.969	7.986	8.108	8.238	8.391	8.476	8.603	8.726	8.863	8.966	9.133	9.299
durch Touristik gesamt	€	-	-	-	34.280	34.774	35.295	35.825	36.362	36.907	37.461	38.033	38.593	39.172	39.760	40.356	40.962	41.576
Zusätzliche Einkommensteuer durch Touristikbeschäftigte	€	-	-	-	2.006	2.036	2.067	2.098	2.129	2.161	2.194	2.226	2.260	2.294	2.328	2.363	2.399	2.435
Gastronomie	€	-	-	-	1.395	1.376	1.387	1.418	1.439	1.460	1.482	1.505	1.527	1.550	1.573	1.597	1.621	1.646
Einzelhandel	€	-	-	-	1.215	1.226	1.225	1.214	1.203	1.212	1.222	1.232	1.241	1.251	1.261	1.271	1.281	1.291
Dienstleistungen	€	-	-	-	4.505	4.684	4.718	4.778	4.861	4.934	5.008	5.083	5.159	5.236	5.315	5.395	5.476	5.558
Summe Einkommensteuer	€	-	-	-	691	691	691	691	691	691	691	691	691	691	691	691	691	691
Anteil Rostock	€	-	-	-	325	330	335	340	345	350	355	361	366	372	377	383	389	395
Zusätzliches Nettoeinkommen der Touristikbeschäftigten	€	-	-	-	11.574	11.747	11.923	12.102	12.284	12.469	12.655	12.845	13.038	13.233	13.432	13.633	13.838	14.045
Gastronomie	€	-	-	-	5.649	5.734	5.820	5.907	5.995	6.085	6.177	6.269	6.363	6.459	6.556	6.654	6.754	6.855
Einzelhandel	€	-	-	-	1.215	1.226	1.225	1.214	1.203	1.212	1.222	1.232	1.241	1.251	1.261	1.271	1.281	1.291
Dienstleistungen	€	-	-	-	4.505	4.684	4.718	4.778	4.861	4.934	5.008	5.083	5.159	5.236	5.315	5.395	5.476	5.558
Summe Einkommensteuer	€	-	-	-	691	691	691	691	691	691	691	691	691	691	691	691	691	691
Anteil Rostock	€	-	-	-	325	330	335	340	345	350	355	361	366	372	377	383	389	395
Zusätzliche USt durch in MV veranlagtes Nettoeinkommen der Touristikbeschäftigten	€	-	-	-	903	916	930	944	958	973	987	1.002	1.017	1.032	1.048	1.063	1.079	1.098
Gastronomie	€	-	-	-	441	447	455	461	468	475	482	489	496	504	511	519	527	535
Einzelhandel	€	-	-	-	388	392	398	404	410	416	422	428	435	441	448	455	461	468
Dienstleistungen	€	-	-	-	1.174	1.196	1.217	1.234	1.254	1.268	1.283	1.298	1.314	1.327	1.342	1.357	1.372	1.389
Summe Umsatzsteuer	€	-	-	-	903	916	930	944	958	973	987	1.002	1.017	1.032	1.048	1.063	1.079	1.098
Anteil Rostock	€	-	-	-	325	330	335	340	345	350	355	361	366	372	377	383	389	395
Ergebnis Hauptstadt Rostock aus zeitlichen Steuern Einkommen	€	-	-	-	1.734	1.734	1.734	1.734	1.734	1.734	1.734	1.734	1.734	1.734	1.734	1.734	1.734	1.734

Anlage 4: KfW Kommunalkreditzinsen März 2018

Datum	Zinssatz
08.03.2018	0,51%
09.03.2018	0,54%
10.03.2018	0,51%
12.03.2018	0,51%
13.03.2018	0,50%
14.03.2018	0,49%
15.03.2018	0,48%
16.03.2018	0,45%
19.03.2018	0,46%
20.03.2018	0,47%
21.03.2018	0,47%
22.03.2018	0,47%
23.03.2018	0,44%
26.03.2018	0,44%
27.03.2018	0,44%
28.03.2018	0,43%
29.03.2018	0,40%
	10 Jahre
Mittlerer Zinssatz 03/2018	0,47%

Kommunalkreditzinsen der KfW für Investitionsvorhaben, Zinsbindung 10 Jahre

Anlage 5: Sensitivätsbetrachtung: Kosten-Nutzen Vergleich bei Diskontierung gemäß BMVP

Der Variantenvergleich zu BVWP-Konditionen (1,7 Prozent) wurde als Sensitivität betrachtet.

Finanzierungskosten

Nach den Berechnungen für **Ausbauvariante I unter Anwendung des BVWP - Diskontierungssatzes für Investition und Finanzierung** beträgt der Gesamtzinsbetrag **298.326 EUR** und die Finanzierungskosten 840.216 EUR. Die Zinszahlungen bei Variante II BVWP würden insgesamt einen Wert von 272.070 EUR ausmachen. Für die Ausbauvariante II liegen bei gleichen Annahmen zu den Konditionen die Finanzierungskosten bei 763.690 EUR, also knapp 80.000 EUR niedriger gegenüber Variante I.

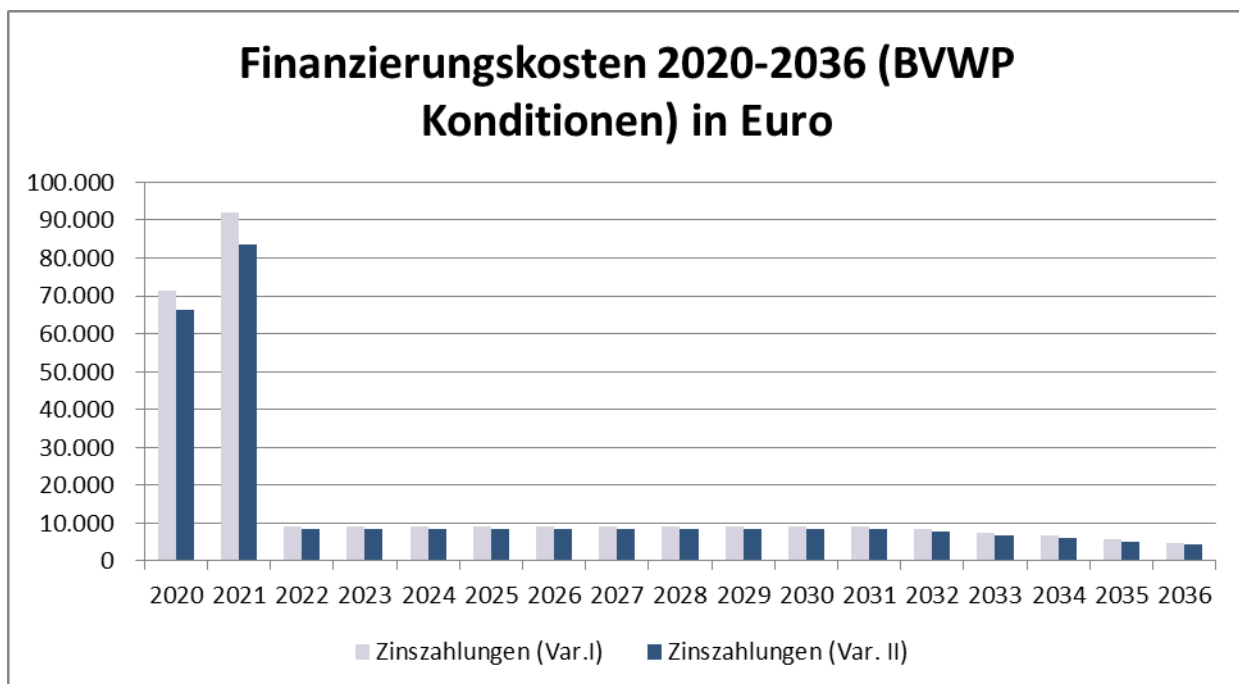


Abbildung 62 (Anlage 5): Finanzierungskosten 2020- 2030 (BVWP-Konditionen) Variante I / Variante II

Bewertung der Ausbauvariante I zu BVWP-Konditionen

Es wird nur eine negative interne Verzinsung und ein deutlich negativer Barwert bei der hier betrachteten BVWP – Diskontierungs- und Finanzierungsoption erzielt.

Die vergleichsweise am höchsten ausfallenden touristischen Nutzen unter den Annahmen des touristischen Nutzungsmodells 3 führen noch zum am wenigsten negativen wirtschaftlichen Ergebnis. Der **Barwert in Höhe von minus 674.988,95 EUR und die entsprechend negative interne Verzinsung in Höhe von -8,6 Prozent**. Werden Tilgungsleistungen nach 10 Jahren über 10 Jahre einbezogen, verschlechtert sich das Ergebnis weiter auf **-17,8 Prozent**.

Variante I, Modell 1	Barwert	Int. Zins	Kredit/ Kalkulationszins
Wirtschaftlichkeit vor/ohne Rückzahlung des Darlehens für den Eigenanteil 2020 - 2030	-1.600.061,52 €	-30,6%	1,70%
Variante I, Modell 2	Barwert	Int. Zins	Kredit/ Kalkulationszins
Wirtschaftlichkeit vor/ohne Rückzahlung des Darlehens für den Eigenanteil 2020 - 2030	-1.317.714,18 €	-22,8%	1,70%
Variante I, Modell 3	Barwert	Int. Zins	Kredit/ Kalkulationszins
Wirtschaftlichkeit vor/ohne Rückzahlung des Darlehens für den Eigenanteil 2020 - 2030	-674.988,95 €	-8,6%	1,70%
Variante I, Modell 3	Barwert	Int. Zins	Kredit/ Kalkulationszins
Wirtschaftlichkeit mit Rückzahlung des Darlehens für den Eigenanteil 2020 - 2030	-910.838,63 €	-17,8%	1,70%

Abbildung 63 (Anlage 5): Wirtschaftlichkeit als Barwert und interne Verzinsung Ausbauvariante I
BVWP

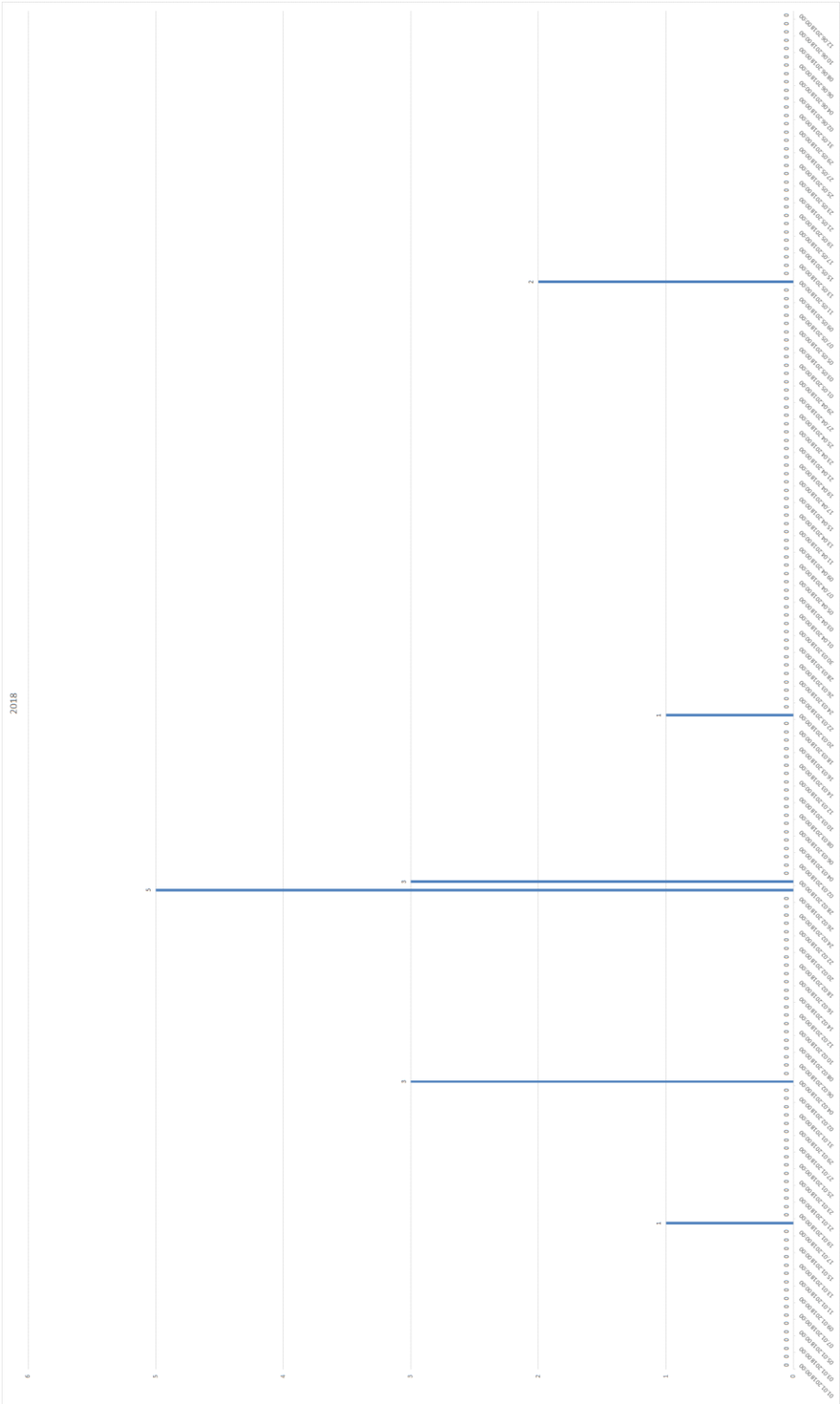
Bewertung der Ausbauvariante II zu BVWP-Konditionen

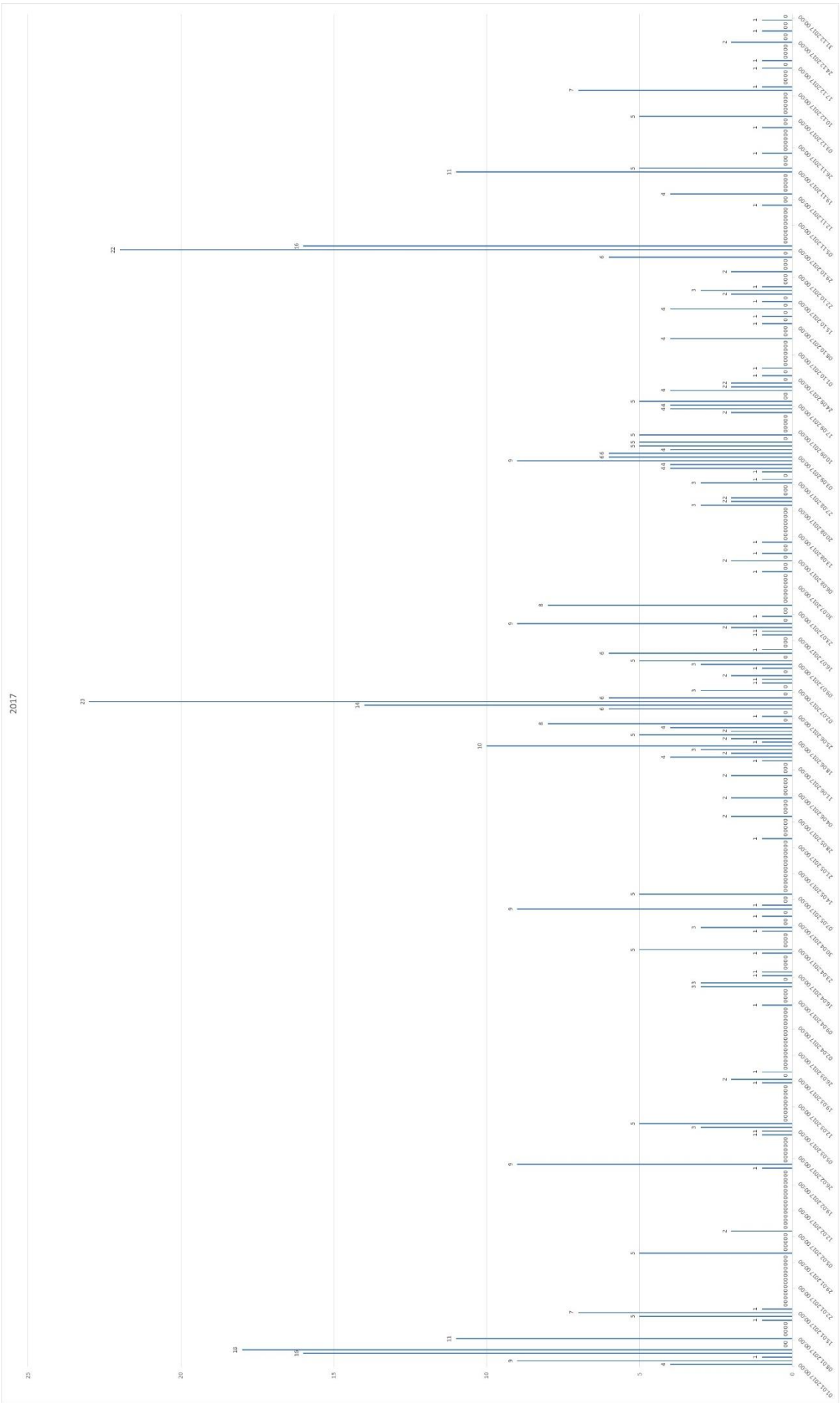
Bei Bewertung der Ausbauvariante II zu BVWP Konditionen fallen Barwert und interner Zinsfuß für alle drei Nutzungsmodelle negativ aus (siehe Abbildung 45). Zwar kann das Nutzungsmodell 3 mit Abstand noch die besten Kennwerte mit einem Barwert von **-287.176,01 EUR** und einer **internen Verzinsung von -2,7 Prozent** aufweisen. Trotzdem bleibt das Ergebnis immer noch eindeutig negativ. Bei Einbeziehung von Tilgungsleistungen nach 10 Jahren in die Betrachtung wird dieses negative Ergebnis noch weiter verstärkt (interne Verzinsung von -8,7%).

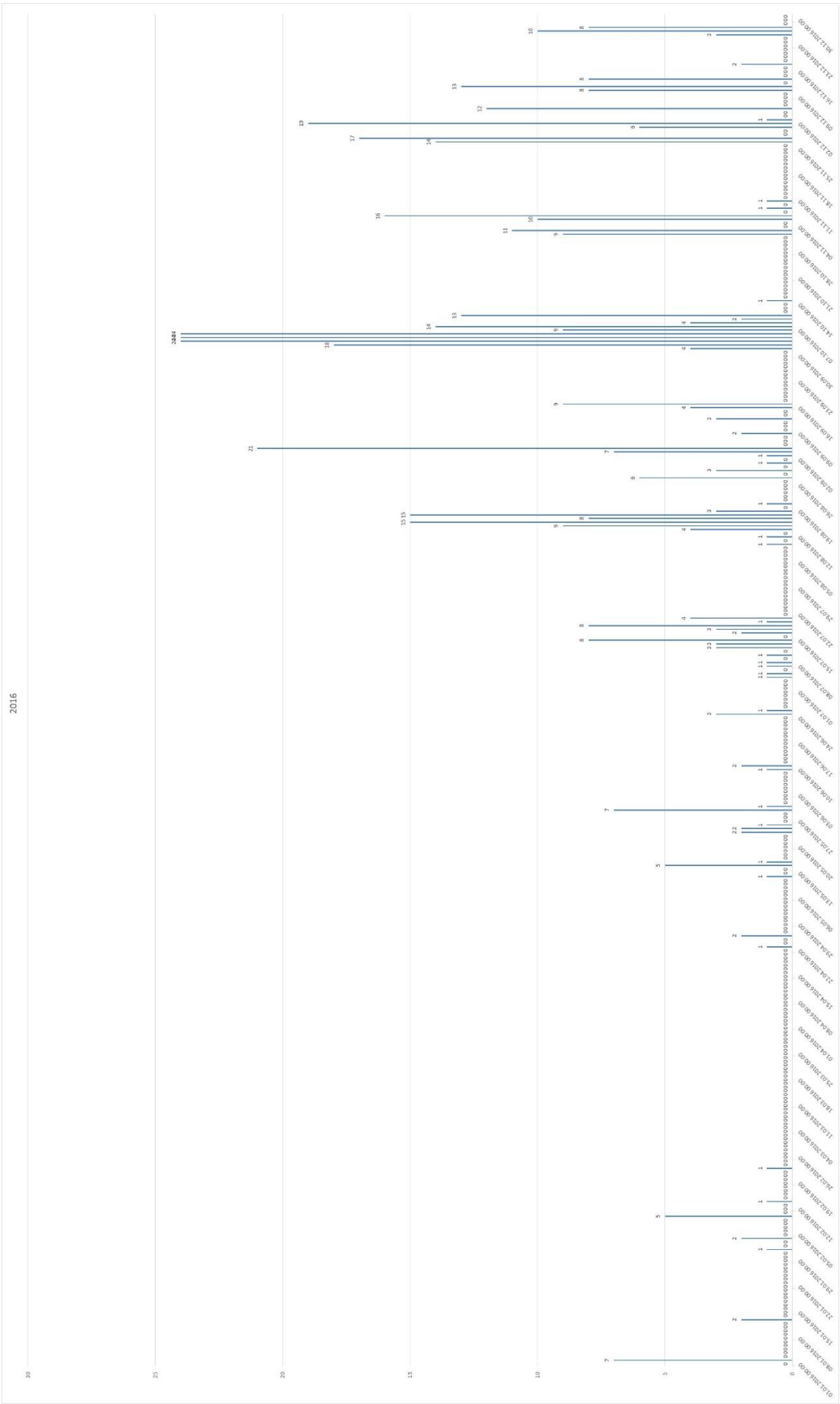
Variante II, Modell 1	Barwert	Int. Zins	Kredit/ Kalkulationszins
Wirtschaftlichkeit vor/ohne Rückzahlung des Darlehens für den Eigenanteil 2020 - 2030	-1.488.435,63 €	-31,6%	1,70%
Variante II, Modell 2	Barwert	Int. Zins	Kredit/ Kalkulationszins
Wirtschaftlichkeit vor/ohne Rückzahlung des Darlehens für den Eigenanteil 2020 - 2030	-1.089.042,47 €	-19,7%	1,70%
Variante II, Modell 3	Barwert	Int. Zins	Kredit/ Kalkulationszins
Wirtschaftlichkeit vor/ohne Rückzahlung des Darlehens für den Eigenanteil 2020 - 2030	-287.176,01 €	-2,7%	1,70%
Variante II, Modell 3 (mit Tilgung)	Barwert	Int. Zins	Kredit/ Kalkulationszins
Wirtschaftlichkeit mit Rückzahlung des Darlehens für den Eigenanteil 2020 - 2030	-510.263,97 €	-8,7%	1,70%

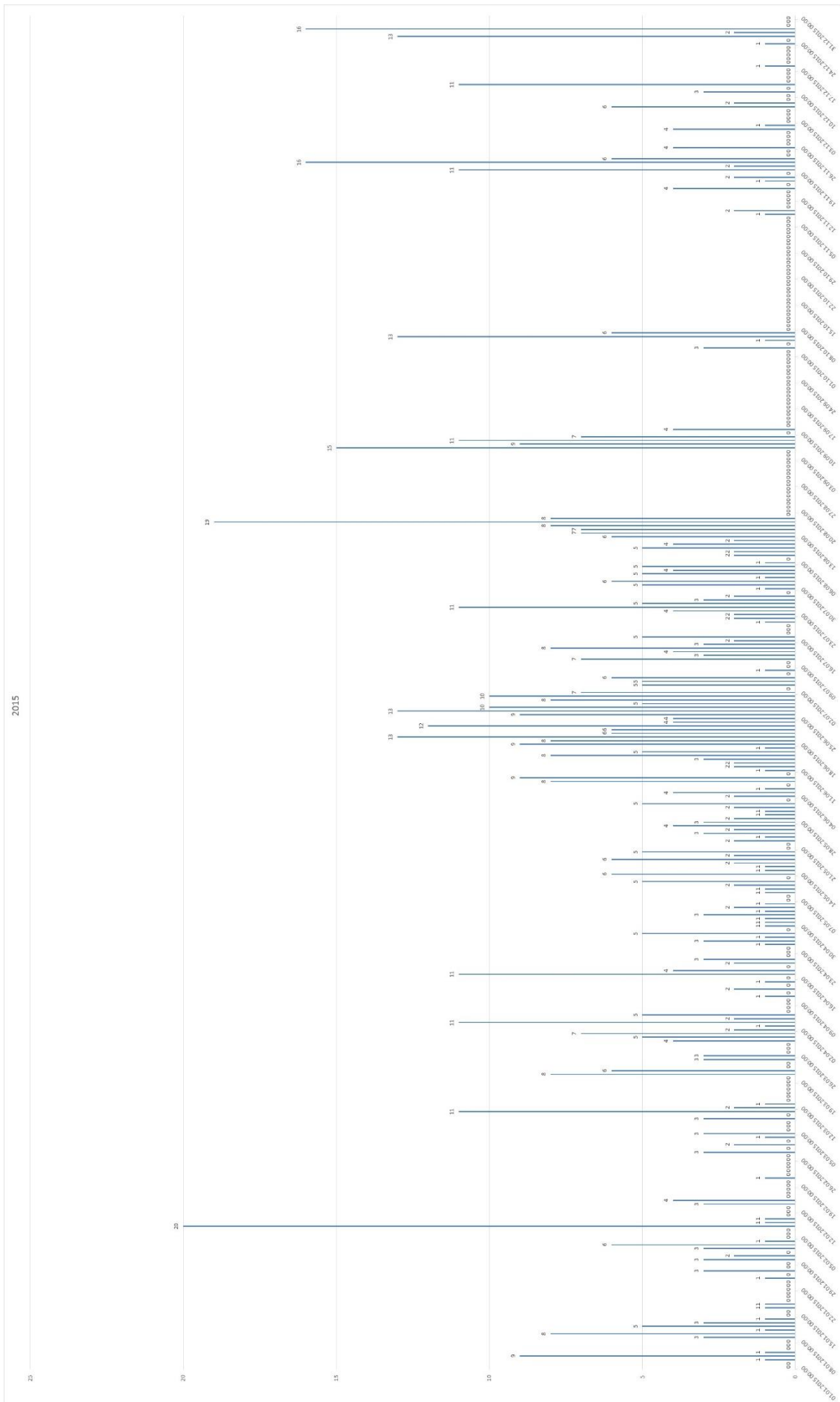
Abbildung 64 (Anlage 5): Wirtschaftlichkeit als Barwert und interne Verzinsung Ausbauvariante II
BVWP

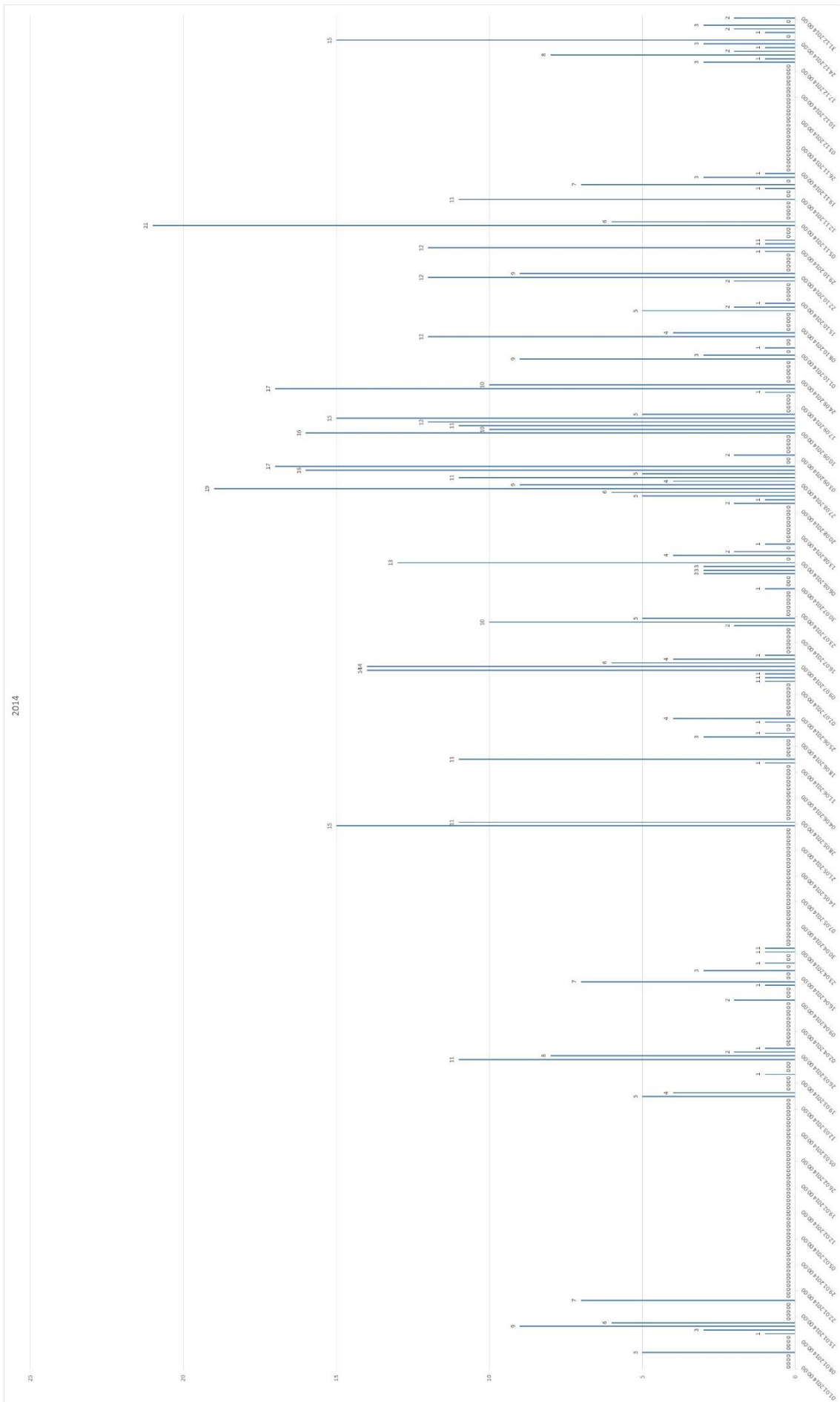
Anlage 6: Tagesscharfe Unterschreitungshäufigkeiten von Oberwasserpegel – Unterwasserpegel < 0,05m an der MDS / dargestellt als Anzahl der Ereignisse – Ein Ereignis = 1h

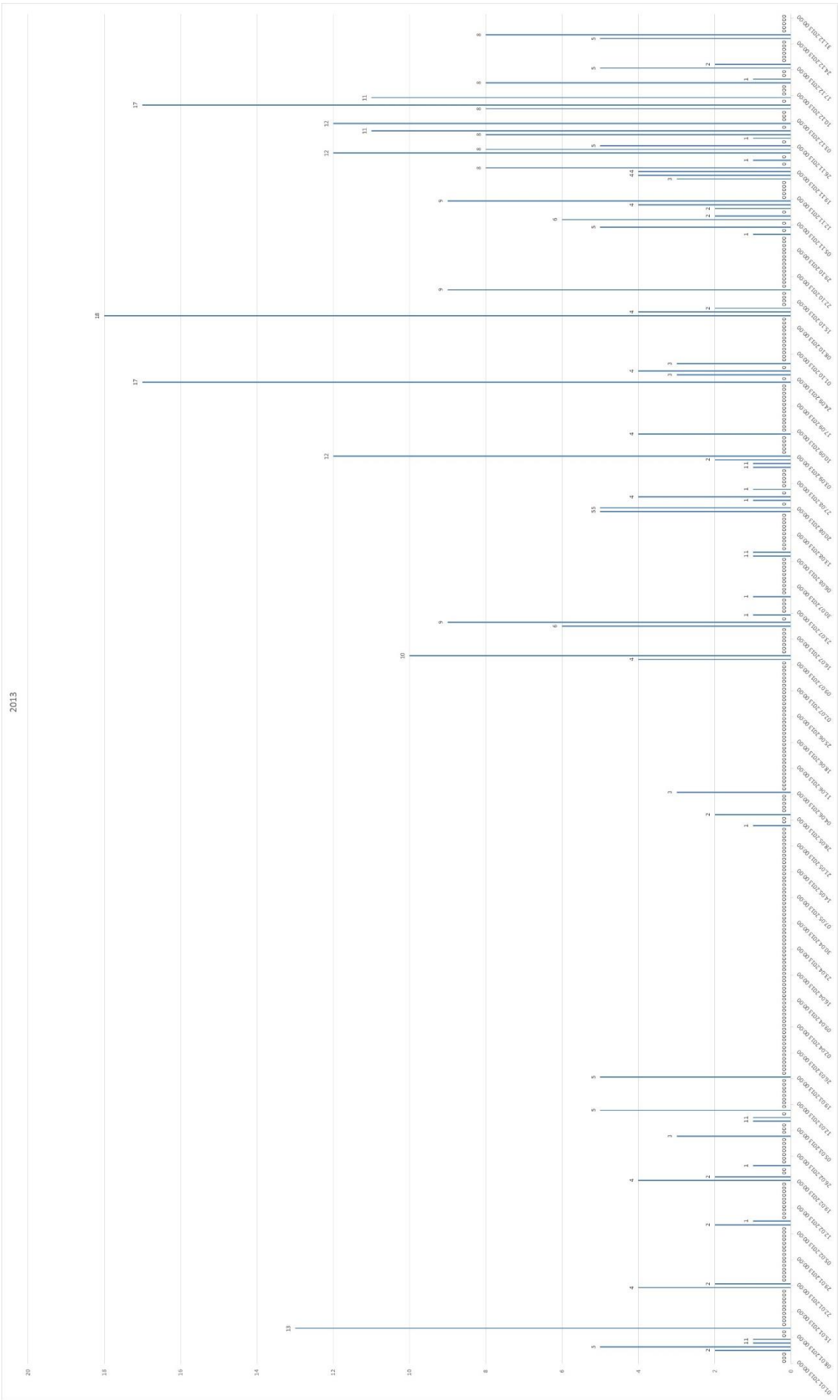


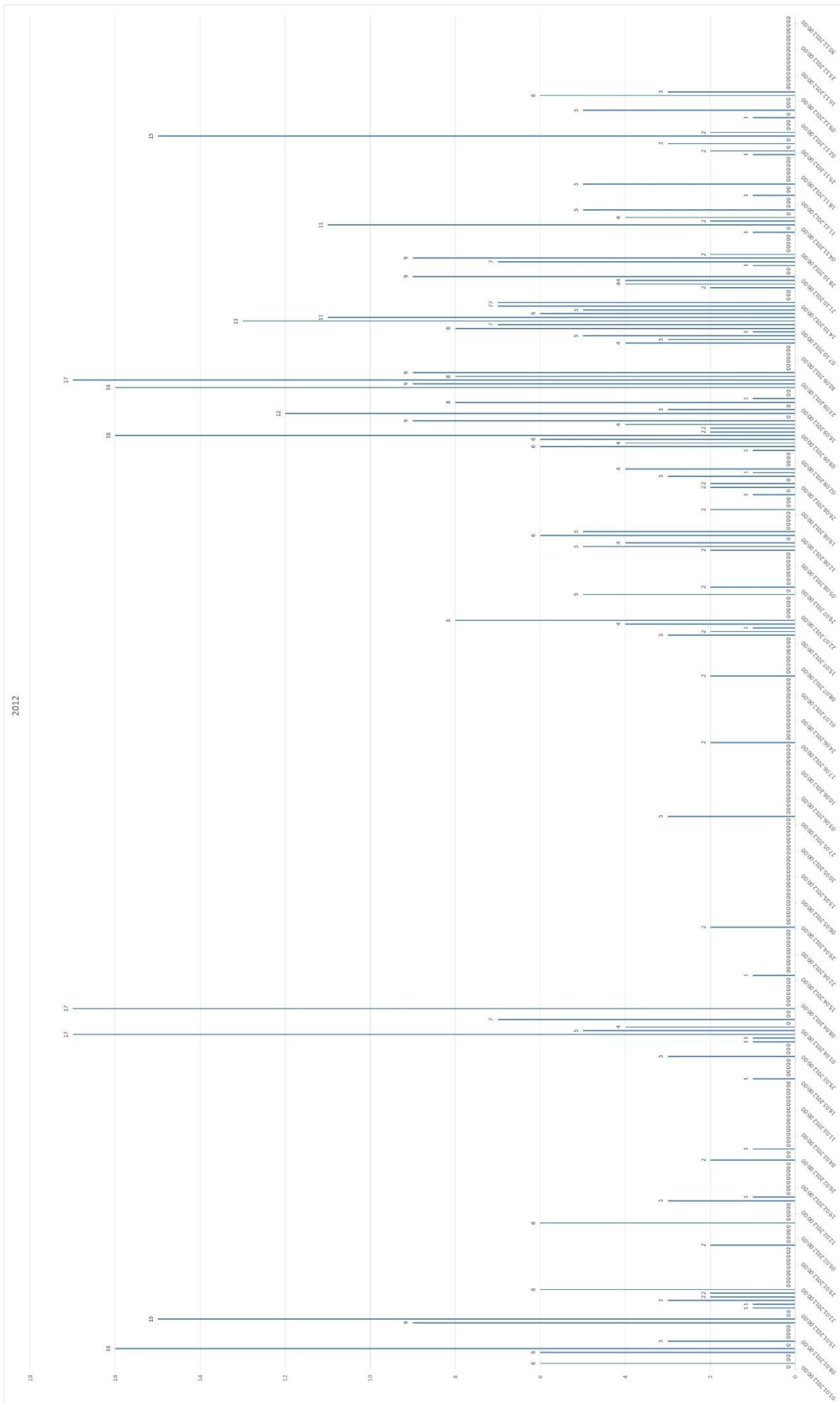


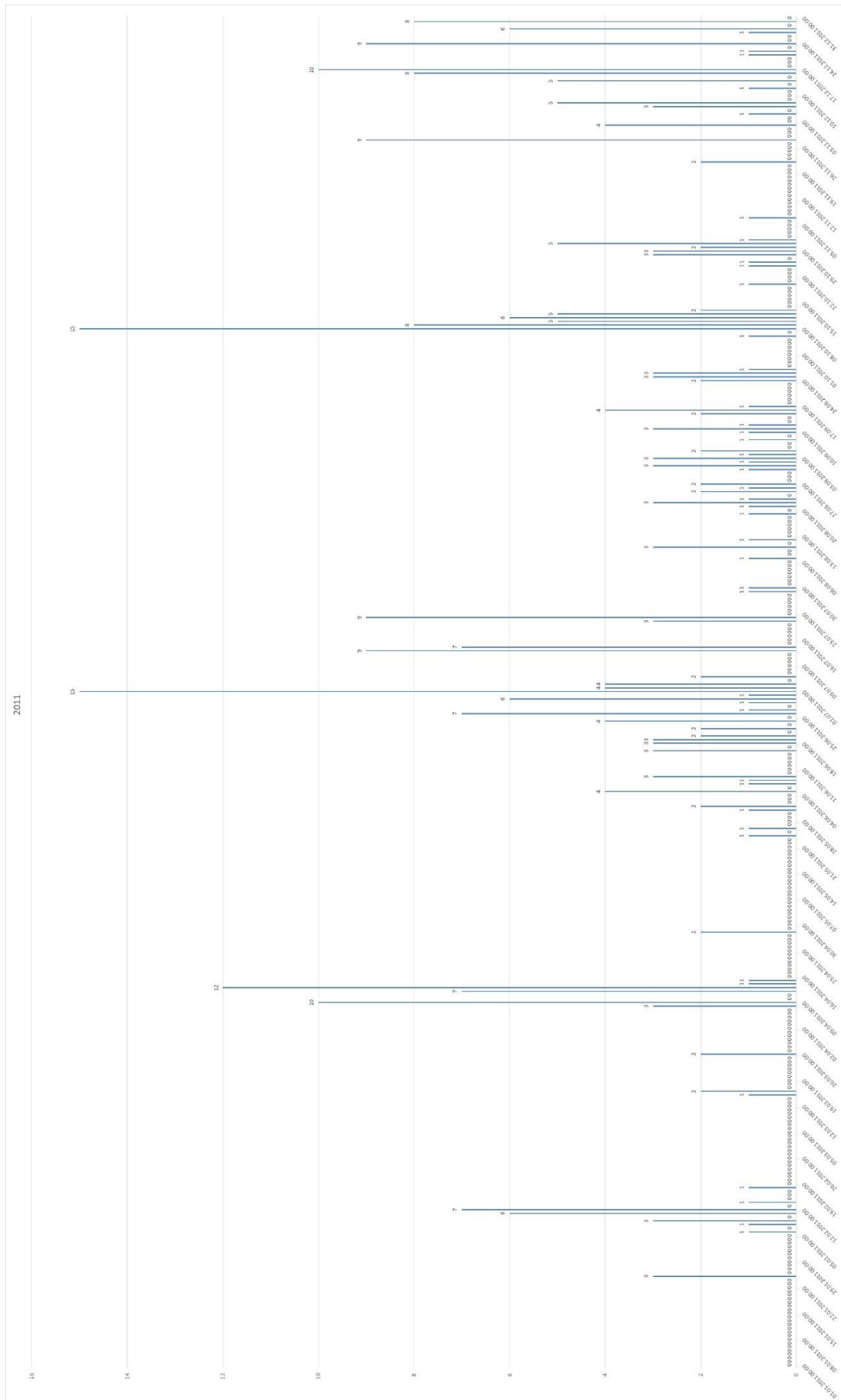


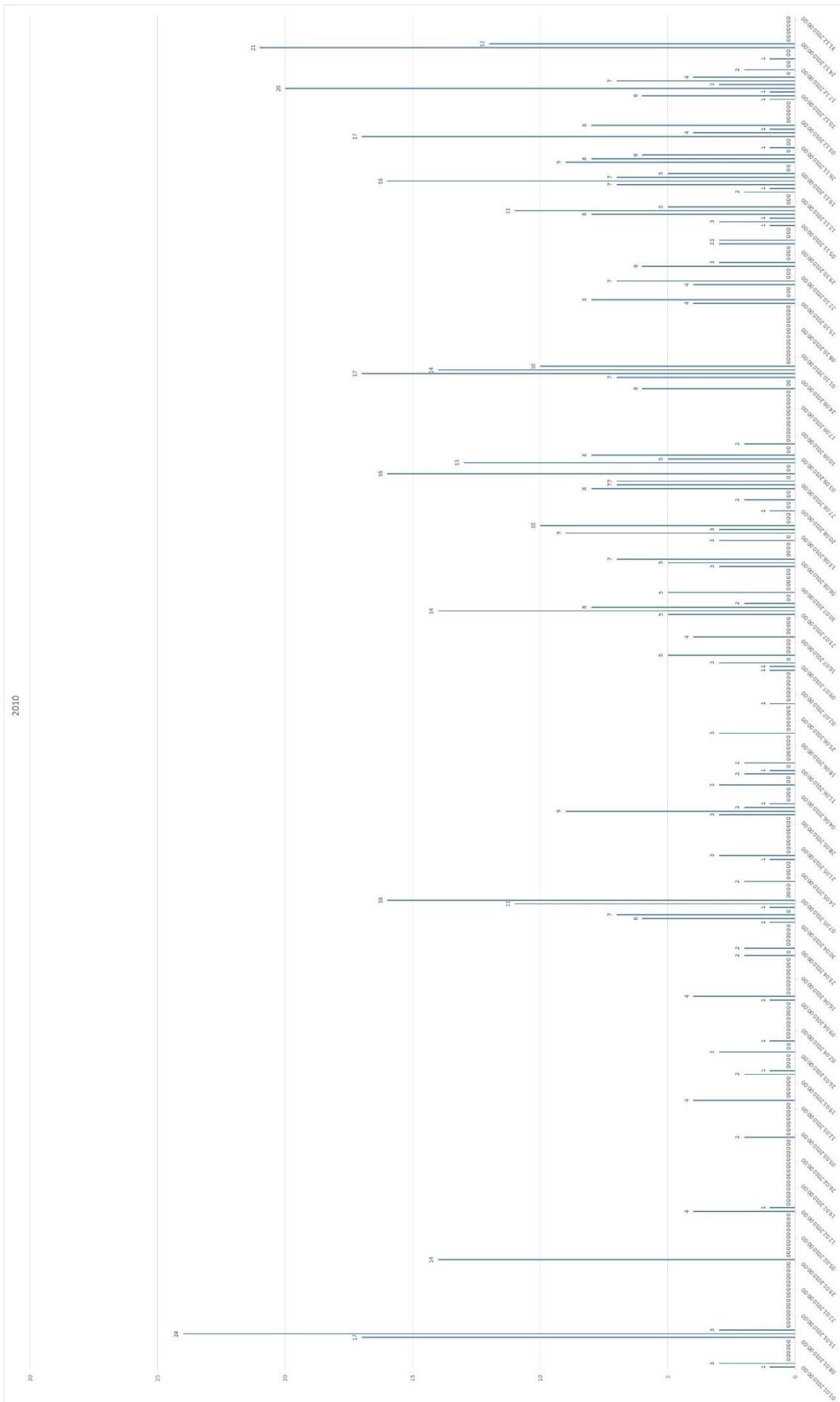


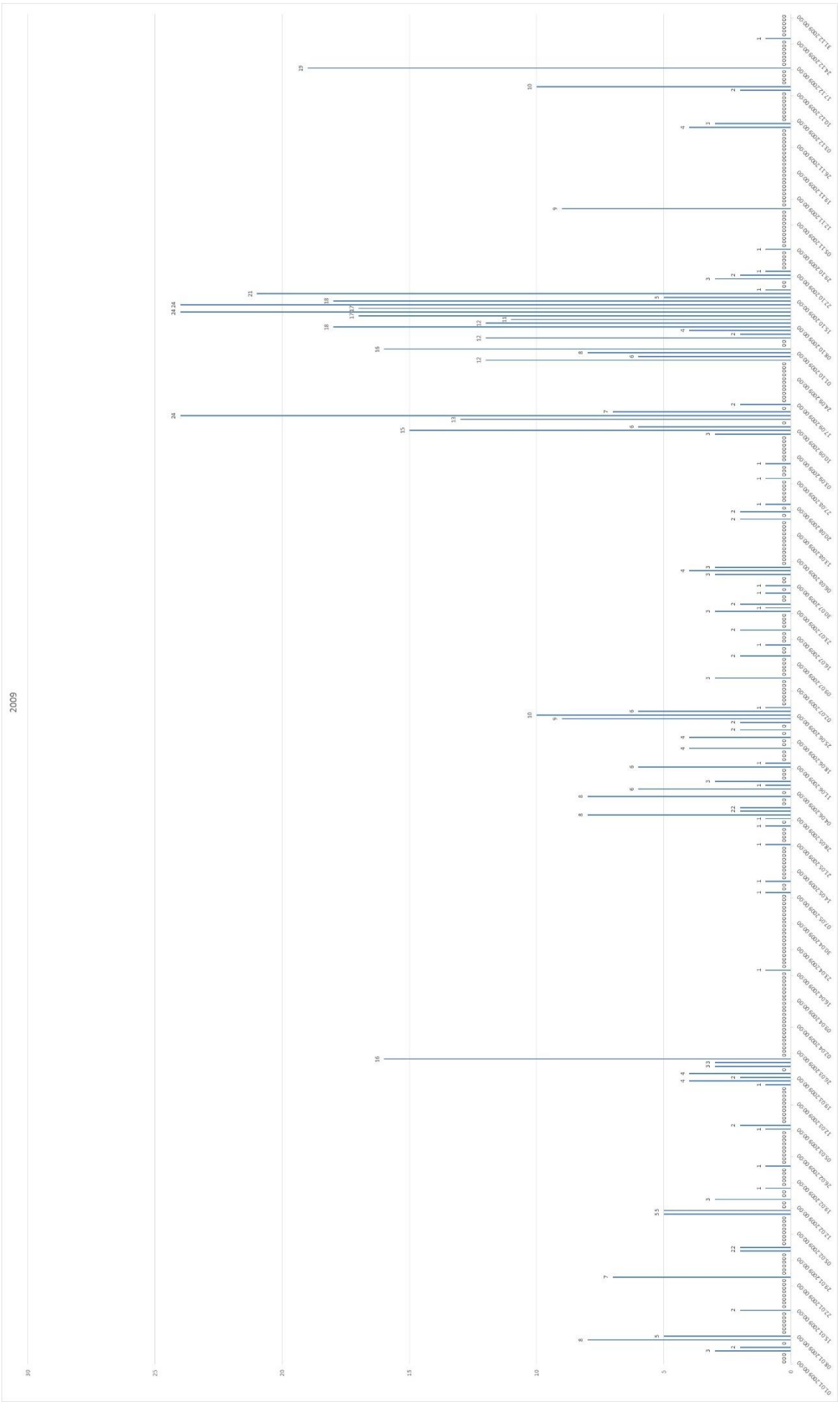


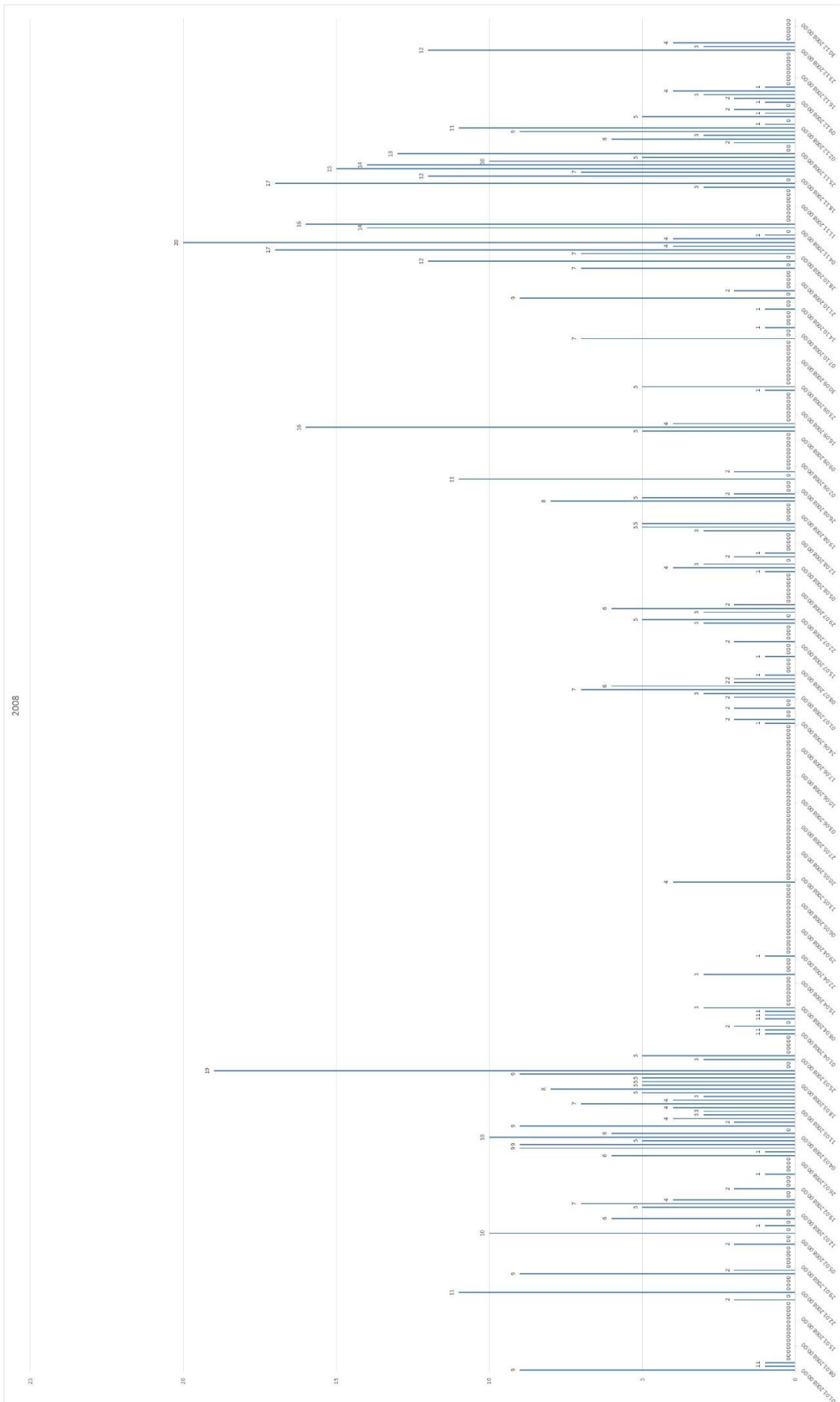


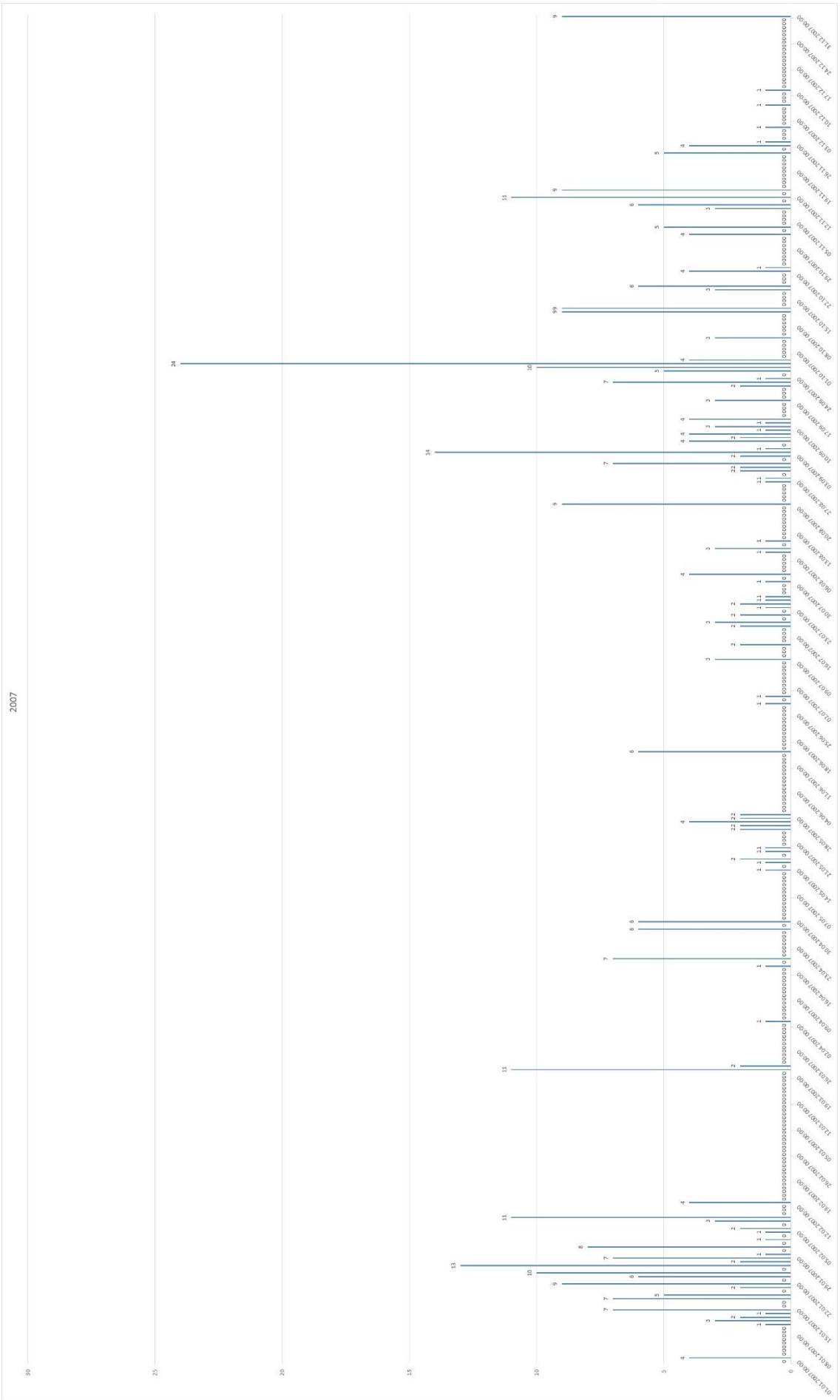


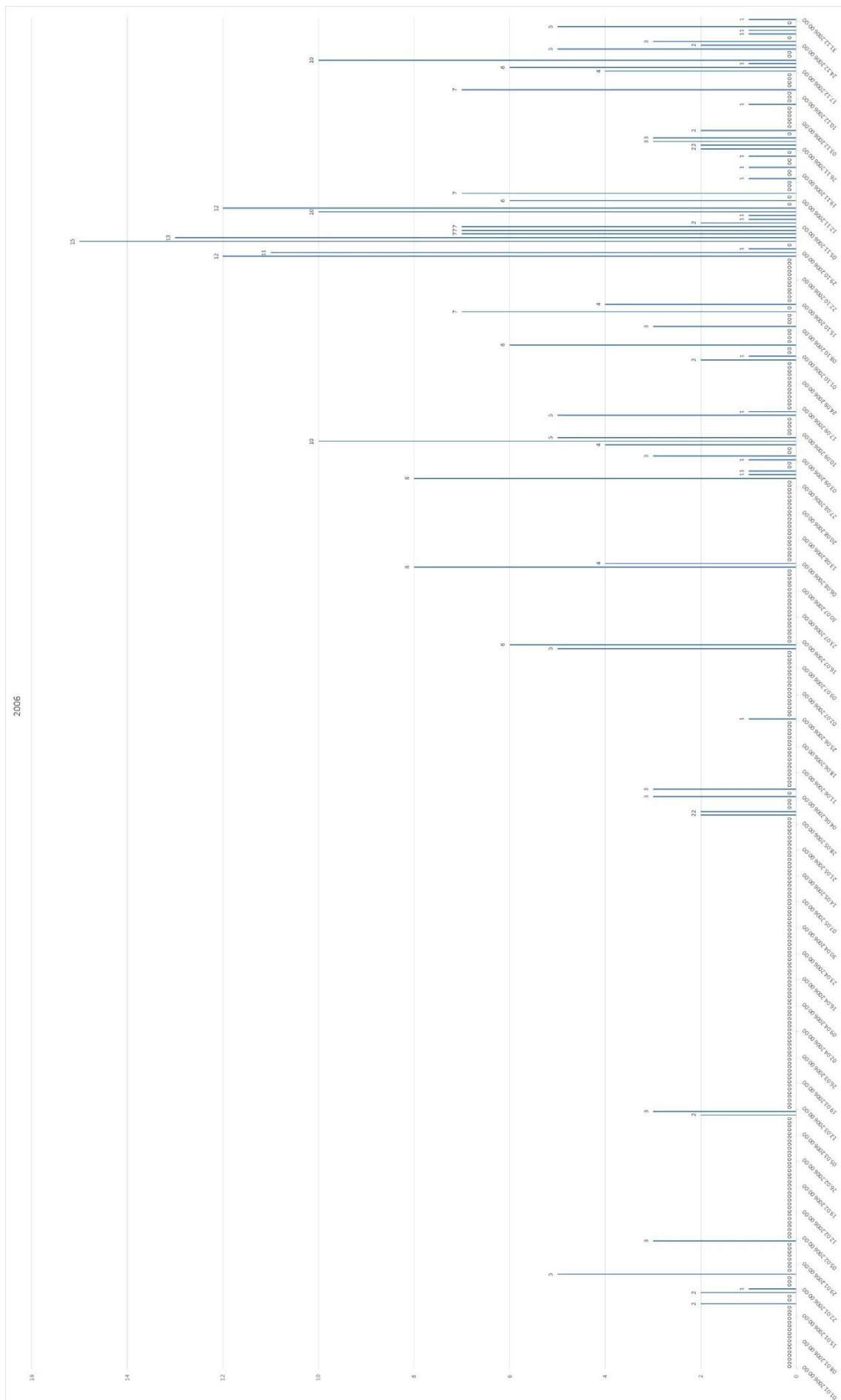


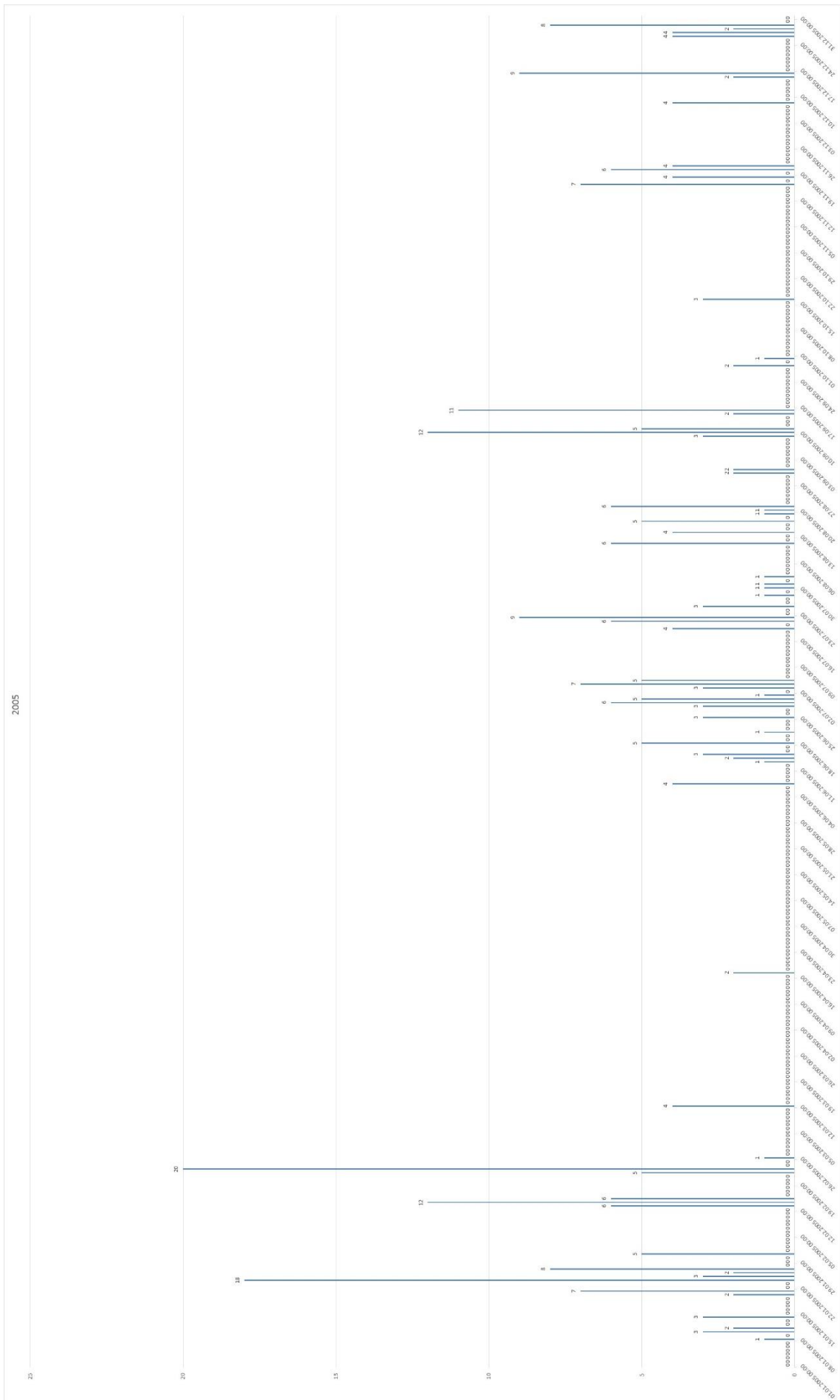


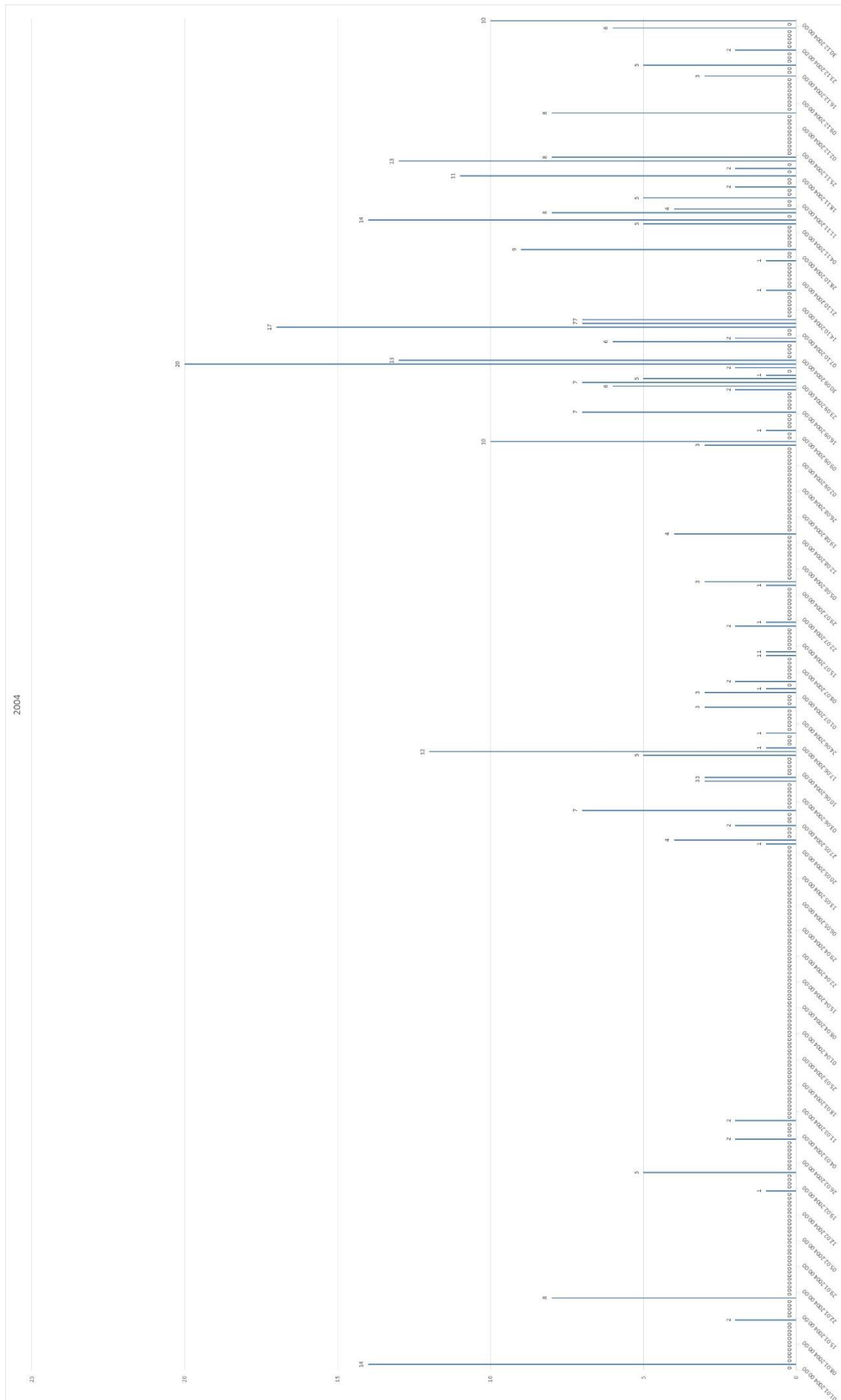


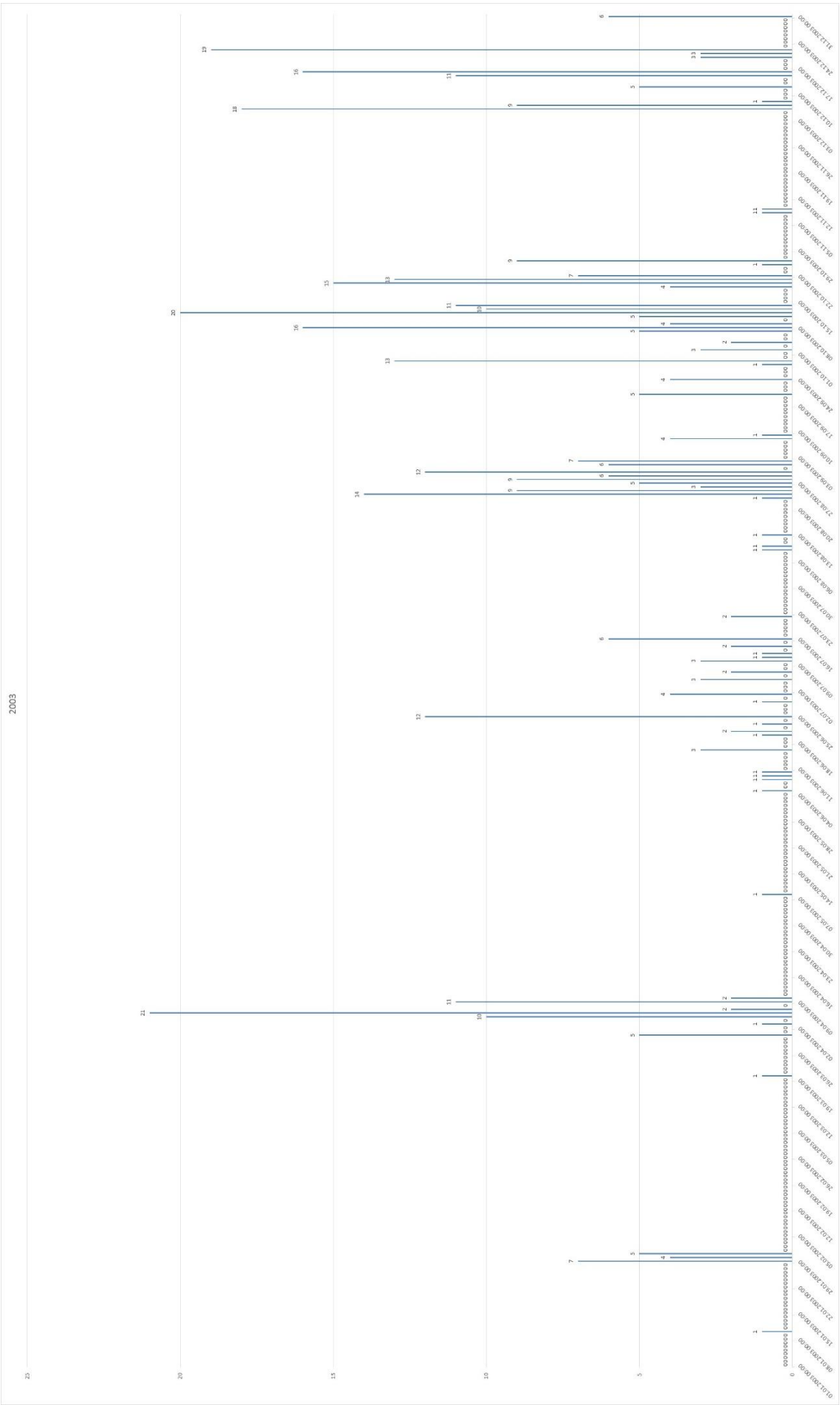


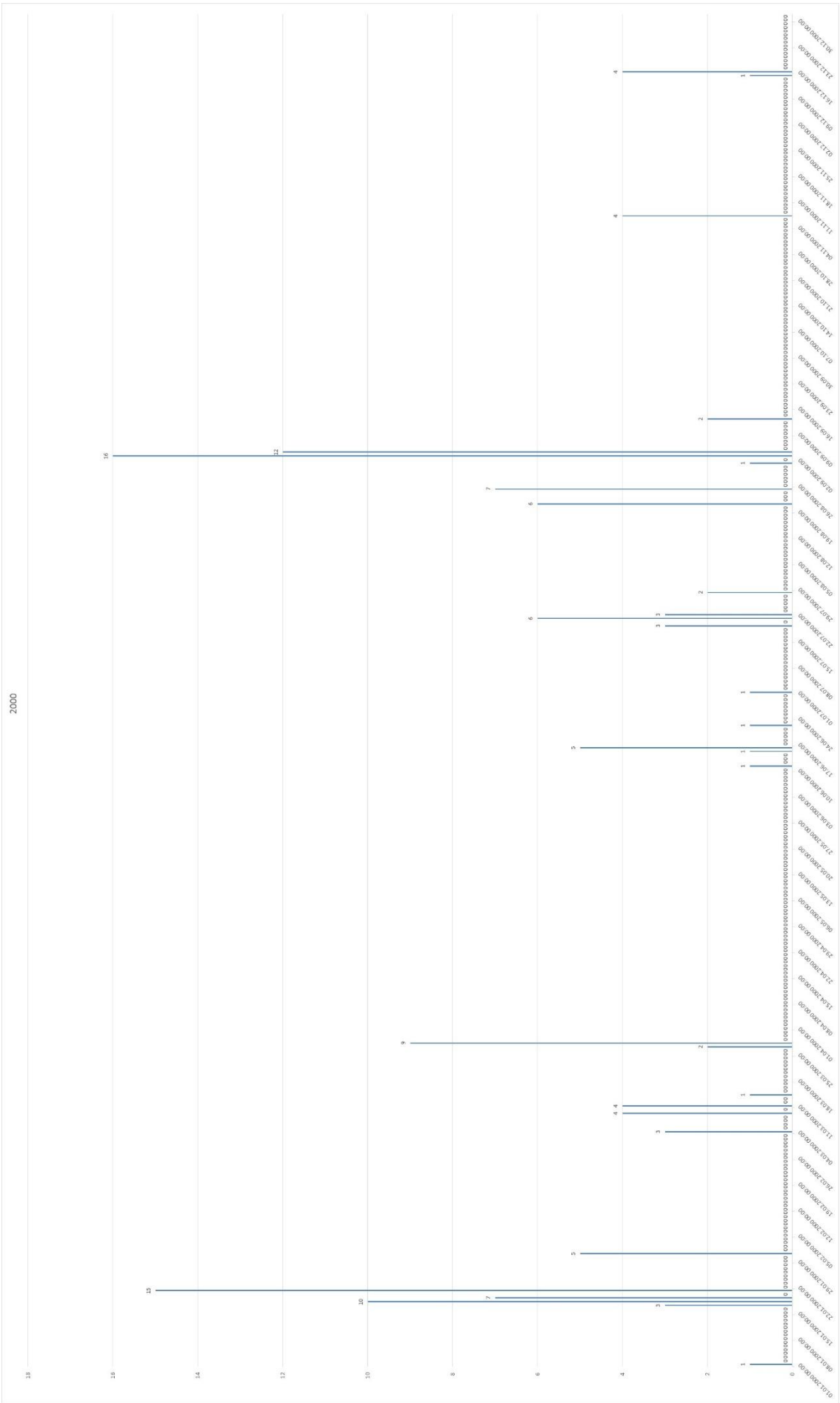


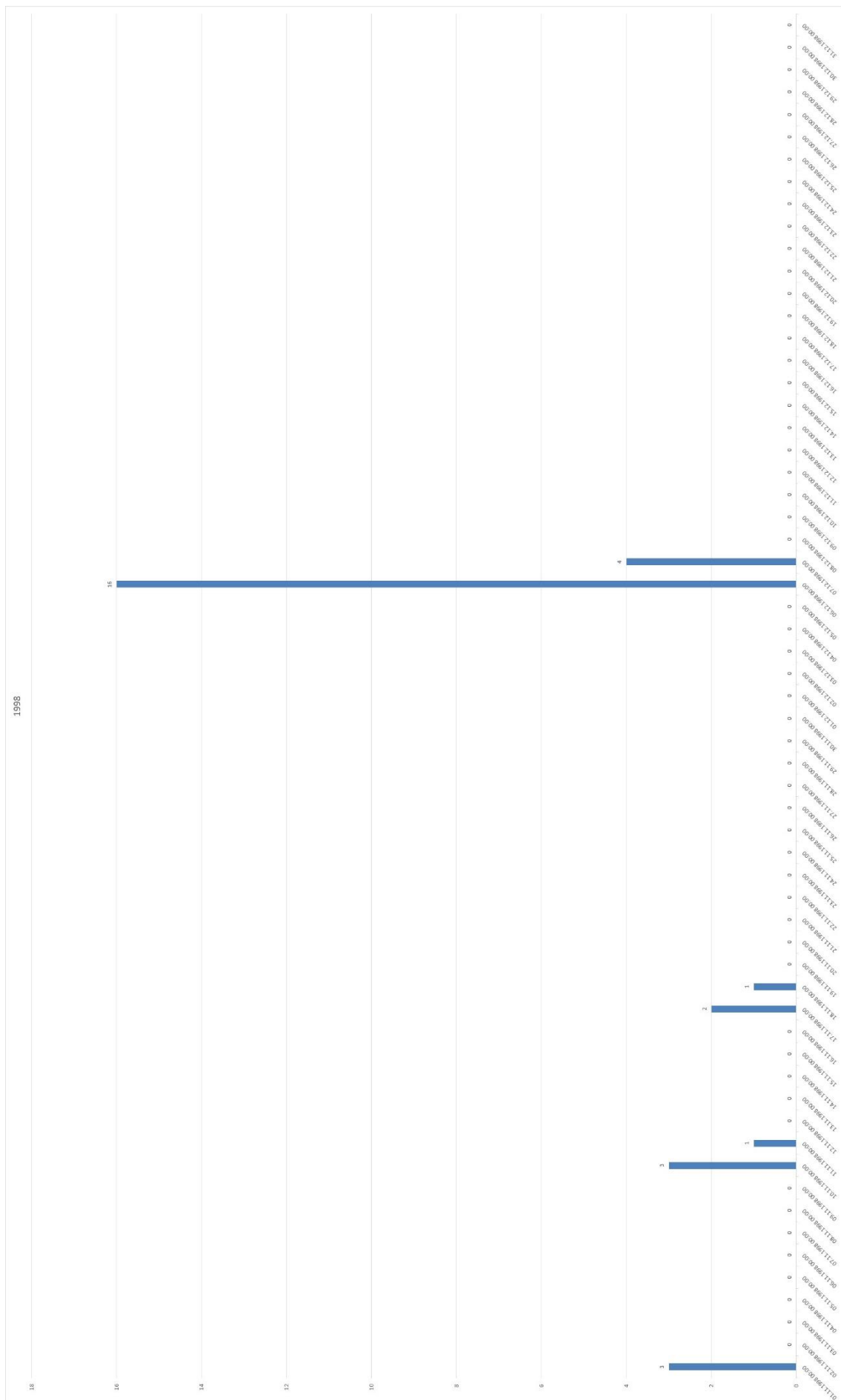












Informationsvorlage	Datum: 05.09.2018
Federführendes Amt: Hafen- und Seemannsamt	fed. Senator/-in: S 2, Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski
Beteiligte Ämter: Amt für Kultur, Denkmalpflege und Museen Amt für Umweltschutz Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Eigenbetrieb TZR & W	bet. Senator/-in: bet. Senator/-in:
Ergänzung zur Informationsvorlage Nr. 2018/IV/3966 Machbarkeitsstudie zur Mühlendammschleuse einschließlich Warnowschiffahrt.	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
04.10.2018	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung Kenntnisnahme
17.10.2018	Bürgerschaft
	Zuständigkeit Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Auf Grundlage der vorliegenden Machbarkeitsstudie zur Mühlendammschleuse (MDS) wird folgende Vorgehensweise empfohlen:

- Einvernehmen zwischen dem Bund (Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt (WSA)), dem Land M-V und der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Übertragung der Mühlendammschleuse sowie des umliegenden Schleusengeländes samt Immobilien herbeiführen.
- Absicherung und Bestätigung der bisherigen finanziellen Verhandlungsergebnisse mit dem WSA (Kostenbeteiligung etc.) an den Bau- und Planungskosten.
- Ausschreibung und Vergabe von Planungsleistung und Weiterentwicklung der Ausbauvariante II.
- Einwerbung von Landesfördermitteln für Planungs- und Ingenieurleistungen sowie Bauleistungen für den Umbau / den Ersatzneubau der Mühlendammschleuse als erlebbares und funktionsfähiges Denkmal entsprechend der Machbarkeitsstudie.

Roland Methling

