
Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Tourismus

Sitzungstermin: Mittwoch, 03.06.2020, 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 26.02.2020
- 4 Anträge**
 - 4.1 Daniel Peters (für die CDU/UFR-Fraktion) **2020/AN/0972**
Keine Sondernutzungsgebühren für Außengastronomie
 - 4.2 Daniel Peters (für die CDU/UFR-Fraktion) **2020/AN/0976**
Erweiterung gastronomischer Außenflächen
 - 4.3 Uwe Flachsmeyer (für Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) **2020/AN/1009**
Temporäre Nutzung von Straßenraum für Außengastronomie
 - 4.4 Daniel Peters (für die CDU/UFR-Fraktion) **2020/AN/0980**
Verlängerung der Hanse Sail
- 5 Beschlussvorlagen**
 - 5.1 Wirtschaftsplan 2020 des Eigenbetriebes "Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde" **2020/BV/0932**
 - 5.2 Abschließender Beschluss über die 14. Änderung des Flächennutzungsplans **2020/BV/0956**
Ausweisung einer Gemischten Baufläche am Werftdreieck
 - 5.3 Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 "Wohnen am Werftdreieck" **2020/BV/0957**
Abwägungs- und Satzungsbeschluss
 - 5.4 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W. 99 "Gehlsdorfer Nordufer" **2020/BV/0962**
Abwägungs- und Satzungsbeschluss

6 Informationsvorlagen

- 6.1 Überwachungspflichtige Ingenieurbauwerke nach DIN 1076 **2020/IV/0866**

7 Verschiedenes

7.1 Information über die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf Wirtschaft und Tourismus in Rostock durch den Oberbürgermeister der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

- 8 Schließen der Sitzung

Nichtöffentlicher Teil

9 Verschiedenes

- 9.1 Informationen des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
- 9.2 Informationen der Ausschussvorsitzenden

Anke Knitter
Ausschussvorsitzende

Wichtige Hinweise für alle an der Sitzung teilnehmenden Personen:

Plätze für Besucherinnen und Besucher sind im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, Frau Vollmer, (E-Mail: bettina.vollmer@rostock.de, Telefon **0381 381-6139**) bis zum **03. Juni 2020, 12.00 Uhr**, zu reservieren.

Gemäß § 7 Absatz 1 in Verbindung mit § 8 Absatz 3 der Verordnung der Landesregierung MV gegen das neuartige Coronavirus (Anti-Corona-VO MV) vom 08.05.2020 werden die anwesenden Personen in einer Anwesenheitsliste mit Vor- und Familienname sowie vollständiger Anschrift und Telefonnummer erfasst.

Die Anwesenheitsliste wird gemäß vorgenannter Verordnung im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft für die Dauer von vier Wochen nach Ende der Sitzung aufbewahrt und ist der zuständigen Gesundheitsbehörde im Sinne des § 2 Absatz 1 Infektionsschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern auf Verlangen vollständig herauszugeben.

Weiterhin wird für die Durchführung der Sitzung dringend auf die Einhaltung der Regelungen des § 7 Absatz 1 der Anti-Corona-VO MV der Landesregierung MV vom 08.05.2020 hinsichtlich der gestiegenen hygienischen Anforderungen sowie des Einhaltens des Mindestabstands von 1,5 Metern zwischen Personen verwiesen.

Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Tourismus

Sitzungstermin: Mittwoch, 03.06.2020, 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 26.02.2020
- 4 Anträge**
 - 4.1 Daniel Peters (für die CDU/UFR-Fraktion) **2020/AN/0972**
Keine Sondernutzungsgebühren für Außengastronomie
 - 4.2 Daniel Peters (für die CDU/UFR-Fraktion) **2020/AN/0976**
Erweiterung gastronomischer Außenflächen
 - 4.3 Uwe Flachsmeyer (für Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) **2020/AN/1009**
Temporäre Nutzung von Straßenraum für Außengastronomie
 - 4.4 Daniel Peters (für die CDU/UFR-Fraktion) **2020/AN/0980**
Verlängerung der Hanse Sail
 - 4.4.1 Verlängerung der Hanse Sail **2020/AN/0980-01 (SN)**
- 5 Beschlussvorlagen**
 - 5.1 Wirtschaftsplan 2020 des Eigenbetriebes "Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde" **2020/BV/0932**
 - 5.2 Abschließender Beschluss über die 14. Änderung des Flächennutzungsplans **2020/BV/0956**
Ausweisung einer Gemischten Baufläche am Werftdreieck
 - 5.3 Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 "Wohnen am Werftdreieck" **2020/BV/0957**
Abwägungs- und Satzungsbeschluss
 - 5.3.1 Dr. Felix Winter (für den Ortsbeirat Kröpeliner-Tor- Vorstadt) **2020/BV/0957-01 (ÄA)**
Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 "Wohnen am Werftdreieck"
Abwägungs- und Satzungsbeschluss
 - 5.4 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W. 99 "Gehlsdorfer Nordufer" **2020/BV/0962**
Abwägungs- und Satzungsbeschluss

6 Informationsvorlagen

6.1 Überwachungspflichtige Ingenieurbauwerke nach DIN 1076 2020/IV/0866

7 Verschiedenes

7.1 Information über die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf Wirtschaft und Tourismus in Rostock durch den Oberbürgermeister der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

8 Schließen der Sitzung

Nichtöffentlicher Teil

9 Verschiedenes

9.1 Informationen des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

9.2 Informationen der Ausschussvorsitzenden

Anke Knitter
Ausschussvorsitzende

Wichtige Hinweise für alle an der Sitzung teilnehmenden Personen:

Plätze für Besucherinnen und Besucher sind im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, Frau Vollmer, (E-Mail: bettina.vollmer@rostock.de, Telefon 0381 381-6139) bis zum **03. Juni 2020, 12.00 Uhr**, zu reservieren.

Gemäß § 7 Absatz 1 in Verbindung mit § 8 Absatz 3 der Verordnung der Landesregierung MV gegen das neuartige Coronavirus (Anti-Corona-VO MV) vom 08.05.2020 werden die anwesenden Personen in einer Anwesenheitsliste mit Vor- und Familienname sowie vollständiger Anschrift und Telefonnummer erfasst.

Die Anwesenheitsliste wird gemäß vorgenannter Verordnung im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft für die Dauer von vier Wochen nach Ende der Sitzung aufbewahrt und ist der zuständigen Gesundheitsbehörde im Sinne des § 2 Absatz 1 Infektionsschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern auf Verlangen vollständig herauszugeben.

Weiterhin wird für die Durchführung der Sitzung dringend auf die Einhaltung der Regelungen des § 7 Absatz 1 der Anti-Corona-VO MV der Landesregierung MV vom 08.05.2020 hinsichtlich der gestiegenen hygienischen Anforderungen sowie des Einhaltens des Mindestabstands von 1,5 Metern zwischen Personen verwiesen.

Antrag	Datum: 05.05.2020
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	
Daniel Peters (für die CDU/UFR-Fraktion) Keine Sondernutzungsgebühren für Außengastronomie	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
03.06.2020	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus
04.06.2020	Finanzausschuss
11.06.2020	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung
17.06.2020	Bürgerschaft
	Zuständigkeit
	Vorberatung
	Vorberatung
	Vorberatung
	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beschließt, dass für den Zeitraum vom 01. April 2020 bis 30. September 2020 keine Gebühren für Außengastronomie und Warenauslagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen im Stadtgebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gemäß der Sondernutzungssatzung erhoben werden.

Sachverhalt:

Dabei findet § 11 „Gebührenfreiheit,- ermäßigung und -erstattung, Punkt 3 der Sondernutzungssatzung“ der HRO vom 20.06.2018 Anwendung.
Dieser besagt:

„Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock kann eine ermäßigte Gebühr festsetzen oder von der Festsetzung ganz absehen, wenn eine Gebührenermäßigung aus Billigkeitsgründen, insbesondere zur Vermeidung sozialer Härten, angebracht erscheint. Das Gleiche gilt bei Sondernutzungen, die im besonderen öffentlichen Interesse liegen.“

Aufgrund der Corona-Krise wurde durch Allgemeinverfügungen und letztlich durch die Verordnung der Landesregierung SARS-CoV-2-Bekämpfungsverordnung vom 03.04.2020 festgelegt, dass u.a. Gastronomiebetriebe den Betrieb einstellen müssen. Um Gastronomen und Händler in der derzeit schwierigen wirtschaftlichen Situation zu entlasten, soll für den Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. September 2020 auf die Erhebung von Sondernutzungsgebühren für Außengastronomie und Warenauslagen verzichtet werden. Bereits im Voraus geleistete Gebühren können erstattet werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Corona Covid 19 Pandemie Budget

gez.
Daniel Peters
Fraktionsvorsitzender

Antrag	Datum:	05.05.2020
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Daniel Peters (für die CDU/UFR-Fraktion) Erweiterung gastronomischer Außenflächen		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
03.06.2020	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
11.06.2020	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
17.06.2020	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beschließt, dass für das Jahr 2020 die Außenflächen für die Gastronomie auf öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen im Stadtgebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock entsprechend der Sonder-nutzungssatzung im vereinfachten Verfahren erweitert werden können. Es besteht die Möglichkeit der Verlängerung um ein weiteres Jahr.

Sachverhalt:

Aufgrund der Corona-Krise wurde durch Allgemeinverfügungen und letztlich durch die Verordnung der Landesregierung SARS-CoV-2-Bekämpfungsverordnung vom 03.04.2020 festgelegt, dass u.a. Gastronomiebetriebe den Betrieb einstellen müssen. Um Gastro-nomen insbesondere die Einhaltung der bestehenden Abstands- und Hygienevorschriften zu ermöglichen, sollen die Außenflächen, dort, wo es auch räumlich möglich ist, erweitert werden. Zur Bürokratievermeidung ist eine entsprechende Anzeigepflicht in Abstimmung mit der zuständigen Behörde ausreichend.

gez. Daniel Peters
Fraktionsvorsitzender

Antrag	Datum: 18.05.2020
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	
Uwe Flachsmeyer (für Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) Temporäre Nutzung von Straßenraum für Außengastronomie	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
	Zuständigkeit
03.06.2020	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus
11.06.2020	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung
	Vorberatung
17.06.2020	Bürgerschaft
	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft beschließt:

1. Ergänzend zu den am 15. Mai 2020 bekannt gegebenen Erleichterungen für eine Ausweitung der Außengastronomie sollen auch Parkplatzflächen im Umfeld gastronomischer Einrichtungen temporär für Außengastronomie genutzt werden können. Möglichkeiten bestehen hierfür unter anderem in der KTV (z. B. Barnstorfer Weg, Am Brink, Waldemarstraße, Fritz-Reuter-Str.), am Stadthafen, in der Östlichen Altstadt (z. B. Altschmiedestr., Molkenstr.) oder in Warnemünde (z. B. Kirchenplatz, Mühlenstr.).
2. Geprüft werden soll außerdem, einzelne Straßen mit intensiver Außengastronomie temporär für die Durchfahrt mit motorisierten Fahrzeugen zu sperren (z. B. Barnstorfer Weg).
3. Die Ausweitung der Sondernutzung darf zu keinen erheblichen Einschränkungen für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen führen.

Sachverhalt:

Einer Ausweitung der Außengastronomie steht vielfach der begrenzte öffentliche Raum entgegen. So muss vor allem der Fuß- und Radverkehr weiterhin gewährleistet sein. Parkplätze binden dagegen einen großen Flächenanteil. Anstelle eines PKW könnte der Platz auch für einen Mehrpersonentisch inkl. Einhaltung der derzeitigen Abstandsregeln genutzt werden. Darum haben sich auch Rostocker Gastronomen bereits dafür ausgesprochen, einige öffentliche Parkplätze vor ihrer Einrichtung vorübergehend für Außengastronomie nutzen zu dürfen. Es besteht hier insofern öffentliches Interesse, als die Attraktivität der Innenstadt und Warnemündes auch maßgeblich mit einem guten gastronomischen Angebot verbunden ist. Die Ausweitung der Außenflächen nach § 46 StVO und §§ 22, 30 Straßen- und Wegegesetz MV ist ein Beitrag, um die bisherige Struktur trotz der massiven wirtschaftlichen Einbrüche zu erhalten.

Uwe Flachsmeyer
Fraktionsvorsitzender

Antrag	Datum:	06.05.2020
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Daniel Peters (für die CDU/UFR-Fraktion) Verlängerung der Hanse Sail		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
03.06.2020	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
11.06.2020	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
17.06.2020	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beschließt, im Rahmen der Erstellung des Konzepts und der damit verbundenen und avisierten Neuausrichtung der Hanse Sail eine Verlängerung um mindestens 2 Tage zu prüfen. Das Konzept ist der Bürgerschaft im Rahmen einer Informationsvorlage zur Kenntnis vorzulegen.

Sachverhalt:

Aufgrund der aktuellen Corona-Krise musste die 30. Hanse Sail in diesem Jahr abgesagt werden.

Die Hanse Sail ist die maritime Großveranstaltung im Nordosten Deutschlands und eine überregional wahrnehmbare Tourismusmarke der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, die zur regionalen Imagebildung und Wirtschaftsförderung beigetragen hat und weiterhin beitragen wird. Die Hanse Sail sollte ab dem Jahr 2021 um mindestens zwei Tage verlängert werden, um dem vielfachen Wunsch der beteiligten Wirtschaft gerecht zu werden. Es sollen nicht nur zusätzliche Einnahmemöglichkeiten geschaffen, sondern ebenso eine der bedeutendsten Tourismusmarken des Landes Mecklenburg-Vorpommern ausgebaut und die Attraktivität der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesteigert werden.

Bei der Prüfung im Rahmen der Erstellung des Konzepts durch die Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde werden somit auch die betroffenen Wirtschaftszweige mit eingebunden.

Gez.
Daniel Peters
Fraktionsvorsitzender

Stellungnahme Entscheidendes Gremium: Federführendes Amt: Eigenbetrieb TZR & W Beteiligte Ämter:	Datum: 19.05.2020 fed. Senator/-in: OB, Claus Ruhe Madsen bet. Senator/-in: bet. Senator/-in:												
Verlängerung der Hanse Sail													
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>03.06.2020</td> <td>Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>11.06.2020</td> <td>Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>17.06.2020</td> <td>Bürgerschaft</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	03.06.2020	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Kenntnisnahme	11.06.2020	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme	17.06.2020	Bürgerschaft	Kenntnisnahme
Datum	Gremium	Zuständigkeit											
03.06.2020	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Kenntnisnahme											
11.06.2020	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme											
17.06.2020	Bürgerschaft	Kenntnisnahme											

Sachverhalt:

Einem Beschluss der Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Prüfung einer Verlängerung der Hanse Sail Rostock um mindestens 2 Tage wird im Rahmen der Erstellung des Konzeptes zur Neuausrichtung der Hanse Sail entsprochen.

Eine Betrachtung zur Verlängerung der Hanse Sail Rostock ist Bestandteil der Erarbeitung des Konzeptes, das auf Basis der Befragungen von Gästen, Einwohnern und Leistungsträgern, die im Rahmen der Hanse Sail 2019 durchgeführt wurden, erarbeitet wird. Ziel ist es, die Marke Hanse Sail nachhaltig zu stärken und zukunftsfähig zu machen.

Das Konzept wird der Bürgerschaft im Rahmen einer Informationsvorlage vorgelegt.

Claus Ruhe Madsen

Beschlussvorlage	Datum:	15.04.2020
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in:	OB, Claus Ruhe Madsen
	bet. Senator/-in:	S 2, Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski
Federführendes Amt: Eigenbetrieb TZR & W	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter: Zentrale Steuerung Kämmereiamt		
Wirtschaftsplan 2020 des Eigenbetriebes "Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde"		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
03.06.2020	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
04.06.2020	Finanzausschuss	Vorberatung
17.06.2020	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Wirtschaftsplan 2020 des Eigenbetriebes „Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde“ einschließlich des Stellenplanes wird beschlossen (Anlage).

Beschlussvorschriften:

§ 22 (3) Kommunalverfassung MV i. V. m. § 6 Abs. 2 Nr. 2 der Eigenbetriebsverordnung MV

bereits gefasste Beschlüsse: keine

Sachverhalt:

Gegenstand der Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde ist die Planung, Koordinierung und Durchführung von Leistungen, die im Interesse der Hanse- und Universitätsstadt Rostock liegen und mit dem öffentlichen Zweck verbunden sind, für die weitere Entwicklung des Städte- und Seebädertourismus die bestmöglichen Rahmenbedingungen zu schaffen. Entsprechend den satzungsmäßig übertragenen Aufgaben hat die Tourismuszentrale ihre Geschäftsfelder ausgerichtet und Strukturen aufgebaut, die betriebswirtschaftliche Aussagen für die einzelnen Bereiche ermöglichen.

Die Planung ist untergliedert nach den Geschäftsfeldern:

1. Seebad & Kurwesen
2. Büro Warnemünder Woche
3. Maritimer Tourismus/Büro Hanse Sail
4. Marketing/Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
5. Tourist-Informationen
6. Grundstücke/Flächen/Vermögensverwaltung

Der angemeldete Finanzbedarf in Höhe von 1.654.200,00 EUR für das Jahr 2020 basiert auf der vollumfänglichen Erfüllung der satzungsgemäßen Aufgaben des Eigenbetriebes und entspricht dem mittelfristigen Eckwert. Die steigenden Kosten für die Wasserrettung an den Stränden in Warnemünde und Markgrafenheide, die stetig wachsenden Aufwendungen für die Beseitigung von Sturmschäden und die Sicherheitsaufwendungen für die maritimen Großveranstaltungen bedingen eine Anpassung der Ausgleichzahlungen für die Folgejahre. Eventuelle, aus der derzeitigen Pandemie durch das Covid-19-Virus resultierende Auswirkungen auf das Geschäftsjahr 2020 lassen sich noch nicht exakt beziffern. Da jedoch diverse Veranstaltungen in Rostock-Warnemünde bereits abgesagt worden sind und voraussichtlich noch weitere folgen, ist derzeit unklar, wie sich dies auf die wirtschaftliche Entwicklung des Eigenbetriebes auswirkt.

Zudem ist durch das derzeitige Reiseverbot ein erheblicher Rückgang der Übernachtungszahlen im Jahr 2020 zu erwarten. Infolge dessen geht die Betriebsleitung von beachtlichen Einnahmeverlusten bei der Kurabgabe aus. Auch in weiteren Geschäftsbereichen wie z. B. der Parkplatzbewirtschaftung oder in den Tourist-Informationen muss mit erheblichen Einnahmeausfällen gerechnet werden.

Aufgrund der Coronavirus-Pandemie können Probleme bei der Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit bestehen. Wir folgen daher der Empfehlung des Ministeriums für Inneres und Europa Mecklenburg-Vorpommern und planen zum jetzigen Zeitpunkt einen Nachtragswirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2020 ein.

Nach den gesetzlichen Vorschriften des § 13 (3), (4) und (5) der Eigenbetriebsverordnung MV ist die Gemeinde zum Ausgleich des Jahresfehlbetrages verpflichtet.

Finanzielle Auswirkungen:

Unterjähriger Zuschuss zum Verlustausgleich durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock in Höhe von 1.654.200,00 EUR. Es besteht eine Diskrepanz zwischen dem beschlossenen Haushaltsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und dem Wirtschaftsplan der TZRW dahingehend, dass einen Zuschuss für die TZRW in Höhe von 1.659.800,00 EUR im Haushalt dargestellt und bereits durch die Bürgerschaft beschlossen ist. Tatsächlich benötigt die TZRW nur ein Zuschuss zum Verlustausgleich in Höhe von 1.654.200,00 EUR. Die Abweichung in Höhe von 5,6 TEUR basiert auf einer in 2020 erfolgten personellen Besetzung innerhalb der TZRW. Die TZRW kann diese personellen Kosten nur anteilig in 2020 darstellen.

Teilhaushalt: 12

Produkt: 62302

Bezeichnung: Eigenbetrieb Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde

Haushalts- jahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Auf- wendungen	Ein- zahlungen	Aus- zahlungen
2020	57310000/ Zinsaufwendungen und sonstige Aufwendungen an Sondervermögen mit Sonderrechnung (Eigenbetriebe)		1.659.800		
	77310000/ Zinsauszahlungen und sonstige Finanzauszahlungen an Sondervermögen mit Sonderrechnung (Eigenbetriebe)				1.659.800
2021	57310000/ Zinsaufwendungen und sonstige Aufwendungen an Sondervermögen mit Sonderrechnung (Eigenbetriebe)		1.559.800		
	77310000/ Zinsauszahlungen und sonstige Finanzauszahlungen an Sondervermögen mit Sonderrechnung (Eigenbetriebe)				1.559.800
2022	57310000/ Zinsaufwendungen und sonstige Aufwendungen an Sondervermögen mit Sonderrechnung (Eigenbetriebe)		1.559.800		
	77310000/ Zinsauszahlungen und sonstige Finanzauszahlungen an Sondervermögen mit Sonderrechnung (Eigenbetriebe)				1.559.800

Haushalts- jahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Auf- wendungen	Ein- zahlungen	Aus- zahlungen
2023	57310000/ Zinsaufwendungen und sonstige Aufwendungen an Sondervermögen mit Sonderrechnung (Eigenbetriebe)		1.559.800		
	77310000/ Zinsauszahlungen und sonstige Finanzauszahlungen an Sondervermögen mit Sonderrechnung (Eigenbetriebe)				1.559.800



Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:



liegen nicht vor.



werden nachfolgend angegeben

Claus Ruhe Madsen

Anlagen:

Anlage 1 Vorbericht zum Wirtschaftsplan 2020

Anlage 2 Formulare Wirtschaftsplan 2020

Vorbericht zum Wirtschaftsplan 2020

Gegenstand der Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde (TZRW) ist die Planung, Koordinierung und Durchführung von Leistungen, die im Interesse der Hanse- und Universitätsstadt Rostock liegen und mit dem öffentlichen Zweck verbunden sind, für die weitere Entwicklung des Städte- und Seebädertourismus die bestmöglichen Rahmenbedingungen zu schaffen.

Entsprechend den satzungsmäßig übertragenen Aufgaben hat die Tourismuszentrale ihre Geschäftsfelder ausgerichtet und Strukturen aufgebaut, die die erforderlichen betriebswirtschaftlichen Aussagen ermöglichen.

Die Planung ist untergliedert nach den Geschäftsfeldern:

- Seebad und Kurwesen mit dem Büro Warnemünder Woche
- Tourist-Informationen
- Marketing/Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
- Maritimer Tourismus/ Büro Hanse Sail
- Grundstücke/Flächen/Vermögensverwaltung

In der anschließenden Erfolgsübersicht ist im Einzelnen die wirtschaftliche Entwicklung dargestellt. (Anlage 1)

Schwerpunkte 2020

Die weitere Umsetzung der Tourismuskonzeption 2022 wird vordergründig die Schwerpunkte der Aufgaben der nächsten Jahre weiter bestimmen. So wird die Tourismuszentrale im Jahr 2020 maßgeblich die Entwicklung und Weiterentwicklung gesundheitstouristischer Angebote und kurortspezifischer Sport- und Freizeitaktivitäten, wie bspw. der Thalasso Kurwege, forcieren. Ferner wird eine Projektstelle „Gesundheitslotse“ eingerichtet. Dieser wird als Ansprechpartner für den Gesundheitsurlaub in Warnemünde rund um das Thema Thalasso und Gesundheit am Meer für gesundheitstouristische Leistungsträger, Anbieter und Dienstleister sowie zur Information und unabhängigen Beratung von Gästen und Einwohnern fungieren.

Zudem verfolgt die Hansestadt Rostock mit dem Seebad Warnemünde auch weiterhin das Ziel, sich als attraktive und familienfreundliche Destination zu positionieren. Es ist davon auszugehen, dass im Jahr 2020 die Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde die erneute

Zertifizierung für die kommenden 3 Jahre erhalten wird. In diesem Zusammenhang werden stetig Angebote für Familien, aber auch für mobilitätseingeschränkte Gäste in 2020 ausgebaut und damit mehr Vielfalt für die Besucher des Seebades Warnemünde geschaffen.

Darüber hinaus wird im Mai 2020 in Rostock mit dem GTM Germany Travel Mart der größte Incoming-Workshop für das Reiseland Deutschland stattfinden. Die Tourismuszentrale wird diesen Workshop begleiten und organisiert in diesem Rahmen eine Abendveranstaltung. Rostock erhält hier die Chance, sich dem internationalen Fachpublikum zu präsentieren und als Gastgeber zu empfehlen.

Im Geschäftsfeld **Seebad und Kurwesen** wird auch im Jahr 2020 ein breit gefächertes und attraktives Angebot von ca. 200 verschiedenen Veranstaltungen für Urlauber und Gäste organisiert. Es werden neben den bestehenden traditionellen auch neue Formate in das Veranstaltungsprogramm integriert. Für die bekannten Veranstaltungen, wie bspw. das 26. Stromerwachen oder auch die 83. Warnemünder Woche wird verstärkt die Qualität in den Fokus der Weiterentwicklung des Veranstaltungskalenders der Tourismuszentrale genommen. Darüber hinaus findet sich der Sport mit mehr als 25 attraktiven Veranstaltungen im Veranstaltungskalender wieder. Anknüpfend an die Erfolge der Austragung des DFB Beachsoccer Cup Finales in 2013 bis 2019 wird die Kooperation mit dem DFB weiter vorangetrieben.

Kernmoment einer erfolgreichen Veranstaltungsumsetzung ist die Gewährleistung der Sicherheit für Besucher, Dienstleister und Veranstalter. Derzeit läuft eine Ausschreibung für die Erstellung einer Studie zur Entwicklung eines qualitätsorientierten Flächen- und Veranstaltungsplan für den Ortsteil Rostock-Warnemünde, welcher alle Veranstaltungsbereiche im Hinblick auf diverse Veranstaltungsformate bewertet. Ziel dieser Studie ist es, ein möglichst umfassendes Bild über die infrastrukturelle, sicherheitsrechtliche und verkehrliche Situation im Ortsteil Rostock-Warnemünde sowohl für kleinere als auch für Großveranstaltungen herauszuarbeiten, welche sodann die Basis für alle Sicherheits- und Verkehrskonzepte darstellt.

Für das Jahr 2020 sind bislang 24 Trauungstermine avisiert. Mit der Aufwertung des Eheschließungsraumes durch eine neue, hochwertige und kreative Dekoration konnte die Attraktivität der Räumlichkeiten für künftige Ehepaare weiter gesteigert werden.

Im Jahr 2020 wird die Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde erneut Nutzungsvereinbarungen für die Strandnutzung mit den jeweiligen Bewirtschaftern – unter

dem Vorbehalt der Rechtskraft des Bebauungsplanes-Nr.: 01.SO.160 „Strandbereich Warnemünde“ - mit einer Laufzeit von drei Jahren schließen.

Die Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde engagiert sich zudem gegen die Verschmutzung der Strände und des Lebensraums Wasser und setzt im Bereich der Rostocker Seebäder auf biologisch abbaubares Geschirr. Die Initiative „Kein Plastik bei die Fische“ soll die Gäste, Einwohner und Strandbewirtschafter der Stadt für einen schonenden Umgang mit der Natur sensibilisieren und damit einen Beitrag für die Erhaltung der einmaligen Landschaft an der Ostseeküste liefern. Aus umweltrechtlicher Sicht wird die Verwendung von biologisch abbaubarem Geschirr am Strand ab dem Jahr 2020 verpflichtend.

Die Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde konzentriert sich weiter auf den Ausbau der Infrastruktur für mobilitätseingeschränkte Gäste. In 2020 wird mit der bereits 2019 geplanten Errichtung einer Verleihstation für Strandmobiliar (Strandrollstuhl, Strandkinderwagen etc.) am Strandzugang 10 in Warnemünde ein neuer Meilenstein gesetzt. Sie richtet sich vordergründig an mobilitätseingeschränkte Menschen und bietet ihnen attraktive Fortbewegungs- und Sportmöglichkeiten am Strand.

Der **Betriebshof** der Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde ist auch 2020 für die Absicherung eines ordnungsgemäßen Badebetriebes und die Aufrechterhaltung von Ordnung und Sauberkeit am 16 Kilometer langen Strand von Diedrichshagen über Warnemünde und Hohe Düne bis nach Markgrafenheide verantwortlich. Hinzu kommen noch die Promenade in Warnemünde, insgesamt 6 Kilometer Wanderwege sowie die durch die Tourismuszentrale bewirtschafteten Parkplätze. Neben der Reinigung werden auch Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen an den Bauten und beweglichen Wirtschaftsgütern in diesen Bereichen und den im Anlagevermögen befindlichen Grundstücken und Gebäuden planmäßig und auch unplanmäßig durchgeführt.

Bei der Organisation der **Warnemünder Woche** werden im Jahr 2020 alle Vorteile der im Vorjahr geschaffenen Strukturen greifen. Ziel ist es, auch 2020 wieder hochkarätige Segelwettbewerbe auszutragen, um die Attraktivität der Veranstaltung für Gäste und Medien auf dem hohen Niveau zu halten. Neben dem Beitrag zum maritimen Flair zahlen die Aktivitäten außerdem auf das in der Tourismuskonzeption festgehaltene Ziel der zunehmenden Internationalität ein. So erwarten wir auch 2020 wieder Sportler aus über

35 Nationen - alles Botschafter unserer Destination. Darüber hinaus soll die Nachhaltigkeit der Veranstaltung 2020 weiter ausgebaut werden.

Auch im Jahr 2020 bilden die **Tourist-Informationen** an den Hauptstandorten Rostock Innenstadt und Warnemünde zentrale und kompetente Anlaufstellen für die Gästeberatung. Während der Hauptsaison sind zudem die Informationsstellen in Markgrafenheide und im Pier 7 zu Kreuzfahrtschiffsanläufen für die Gäste geöffnet.

Die erworbenen laufenden Qualitätssiegel und Zertifikate – u.a. ServiceQualität Deutschland, DTV i-Marke – bilden den Rahmen für Handlungspotentiale, wodurch Gästezufriedenheit und Beratungsqualität weiter zu verbessern sind. Zudem sind in den Tourist-Informationen Maßnahmen geplant, um Gästen zeitgemäße digitale Informationsangebote zu präsentieren und somit innovative Trends der Gästeberatung in der Destination zu etablieren.

Zu den thematischen Schwerpunkten im Geschäftsfeld **Marketing, PR & Vertrieb** zählen im Jahr 2020 Gesundheitstourismus, Barrierefreiheit und nachhaltiges Umweltmanagement.

Das Stadtportal rostock.de wird gezielt weiterentwickelt und verstärkter auf die wachsenden Anforderungen mobiler Nutzung modernisiert. Ferner fokussiert sich die Tourismuszentrale weiterhin auf die Internationalisierung der Seite.

Im Destinationsmarketing wird sich die Tourismuszentrale in 2020 weiter unter dem Dach des Tourismusverbandes Mecklenburg-Vorpommerns bzw. über die Städtekooperation MV national wie international präsentieren. Die wichtigste B2B-Messe für den Deutschland-Tourismus, der Germany Travel Mart (GTM) findet vom 10.-12. Mai 2020 mit etwa 1000 Vertretern der nationalen und internationalen Reisebranche (davon bis zu 600 Reiseveranstalter und Journalisten aus rund 50 Ländern) in Rostock statt.

Das Geschäftsfeld **Maritimer Tourismus / Büro Hanse Sail** wird mit der 30. Hanse Sail Rostock vom 09.08. bis 12.08.2020 im engen Zusammenwirken mit dem Hanse Sail e.V. und Kooperationspartnern einen Schwerpunkt im Veranstaltungskalender der Hanse- und Universitätsstadt Rostock darstellen. Die Hanse Sail wird erneut ein überregional und international wahrnehmbarer Publikumsmagnet sein, der hunderttausende Besucher anlockt und weiterhin als erstklassiges maritim-touristisches Markenzeichen der Hansestadt Rostock wahrgenommen wird. Die Veranstaltung und das

Veranstaltungskonzept wurden durch die Firma dwif-Consulting GmbH 2019 umfänglich durch Besucherbefragungen und -messungen überprüft. Vor dem Hintergrund des 30-jährigen Jubiläums und in Anbetracht von Entwicklungsvorhaben im Rostocker Stadthafen im Zusammenhang mit der BUGA 2025 wird an Hand der Analyse-Ergebnisse zu überprüfen sein, ob und wie die Veranstaltung inhaltlich und konzeptionell weiterzuentwickeln ist.

Die Zusammenarbeit mit Hansestädten Mecklenburg-Vorpommerns im Städtebund Hanse soll durch Gründung eines Vereins institutionalisiert werden. Es erfolgt 2020 eine Gemeinschaftspräsentation auf dem 40. Internationalen Hansetag in Brilon.

Die Zusammenarbeit mit Veranstaltern maritimer Großveranstaltungen in Deutschland und im gesamten Ostseeraum soll fortgesetzt und intensiviert werden.

Für alle Großveranstaltungen zeichnet sich deutlich ab, dass die Aufwendungen für die Vorbereitung und Durchführung einen immer größeren inhaltlichen, aber vor allem auch finanziellen Raum einnehmen, der bislang nur teilweise im Haushalt der Tourismuszentrale abgebildet war.

Das Geschäftsfeld **Grundstücke/Flächen/Vermögensverwaltung** wurde aus Gründen der Transparenz zu steuerrechtlichen und betriebswirtschaftlich notwendigen Aussagen geschaffen. Insbesondere wird hier, das von der Hansestadt Rostock eingelegte Sondervermögen, wie die Grundstücke der Campingplätze Graal Müritz und Markgrafenheide sowie die Parkplätze und eigene Gebäude betriebswirtschaftlich gesondert dargestellt. Dieser Bereich trägt wesentlich zur Finanzierung der anderen defizitären Bereiche bei.

Ertragslage

Umsatzerlöse aus	IST 2018 in TEUR	Plan 2019 in TEUR	Plan 2020 in TEUR
Kurabgabe	2.100	2.000	2.080
Mieten, Pachten, Erbbauzinsen	1.709	1.635	1.722
Werbeleistungen	698	629	921
Parkplatzentgelte	646	547	544
Provisionen	93	111	101
Broschüren und Souvenirs	149	155	154
Pauschalangebote	29	29	30
Eintrittsgelder	103	30	33
Übrige Umsatzerlöse	149	142	232
Gesamt	5.676	5.278	5.817

Das Jahr 2018 war durch die Feierlichkeiten im Rahmen des Doppeljubiläums der Hansestadt ein Ausnahmejahr. Die IST-Zahlen dieses Jahres können nur als Referenz dienen, wenn der Einmaleffekt durch den Hansetag entsprechend berücksichtigt wird.

Der positiven Entwicklung der Vorjahre Rechnung tragend, wurden die Planzahlen für 2020 um 10% gegenüber dem Planansatz 2019 und um 11% über dem IST 2018 (5.229 T€ ohne Hansetag) erhöht. Es werden Steigerungen bei den Einnahmen aus Mieten/Pachten, aus der Vermarktung von Bewirtschaftungsflächen, aus der Durchsetzung der Wertsicherungsklauseln sowie aus zusätzlichen Saisonverträgen erwartet. Im Zusammenhang mit dem in 2020 erneut stattfindenden Cruise Festival ergeben sich höhere Einnahmen aus Werbeleistungen. Die Auslastung der Parkflächen ist saison- und vor allem witterungsabhängig. Nach dem Ausnahme-Sommer 2018 pegeln sich die Erlöse hier auf einem erwarteten Niveau ein. Da der überwiegende Teil der Umsatzpositionen des Eigenbetriebes nachhaltig durch witterungsbedingte Saisonverläufe beeinflusst wird, gilt es, Umsatzerhöhungen nur nach vorsichtigen kaufmännischen Grundsätzen, gesicherten Erkenntnissen und vorliegenden Vertragsabschlüssen zu prognostizieren.

Sonstige betriebliche Erträge

Betriebliche Erträge aus	IST 2018 in TEUR	Plan 2019 in TEUR	Plan 2020 in TEUR
Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen	26	50	50
Auflösung von Rückstellungen	30	0	0
Auflösung der Sonderposten Investitionszulage und Zuschüsse	67	76	87
Zinsen und ähnliche Erträge	3	2	2
Erstattungen Personalaufwand	46	0	0
Fördermittel Land	53	0	72
Fördermittel EU (Baltic-Pass-Projekt)	124	93	0
Sonstiges	5	0	0
Gesamt	354	221	211

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen werden neben den Erträgen aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen, die Auflösung des Sonderposten Investitionszuschüsse für den Bau der Vogtei sowie die Refinanzierung der Sanierung der WC-Anlage am Strandaufgang 6 durch die Hansestadt Rostock und die Förderung des

Neubaus der WC-Anlage am Strandaufgang 10 dargestellt. Um den Ausbau des Gesundheitstourismus weiter voranzutreiben, wird ab 2020 ein „Gesundheitslotse“ seine Arbeit in der Tourismuszentrale aufnehmen. Das LFI unterstützt dieses Projekt im ersten Jahr mit 72 T€. Erstattungen im Rahmen des EU-Projektes Baltic Pass sind im Plan 2020 nicht weiter abgebildet, da die Unterstützung dieses Projekt im Herbst 2019 ausläuft.

Das Auftragsvolumen der durch die Hansestadt Rostock übertragenen Aufgaben ergibt für das Jahr 2020 einen Ausgleichsbedarf in Höhe von 1.654.200 EUR. Zur Liquiditätssicherung leistet die Hansestadt Rostock unterjährig Vorauszahlungen auf diesen Ausgleichsbedarf. Entgegen der Darstellung der Vorjahre werden diese Zahlungen nicht als betriebliche Erträge ausgewiesen, sondern als Verbindlichkeit verbucht. Der Ausgleich mit dem Jahresfehlbetrag erfolgt erst mit der Beschlussfassung der Bürgerschaft zum Jahresabschluss 2020 in 2021.

Perspektivisch wird sich dieser Ausgleichsbedarf in den kommenden Jahren weiter erhöhen, da die Aufwendungen für die Beseitigung von Sturmschäden und die Vorbereitung und Durchführung von maritimen Großveranstaltungen stetig steigen.

Aufwendungen

Aufwendungen aus	IST 2018 in TEUR	Plan 2019 in TEUR	Plan 2020 in TEUR
Materialaufwand/Aufwand aus bezogenen Leistungen	2.404	1.917	1.888
Personalaufwand	3.208	3.366	3.514
Abschreibungen	275	314	299
Sonst. betrieblicher Aufwand	1.888	1.319	1.956
Zinsen u. ä. Aufwendungen	18	17	17
Steuern	7	7	7
Gesamt	7.800	6.941	7.681

Auch für die Aufwendungen gilt, dass eine Vergleichbarkeit mit dem Jahr 2018 nur ohne den Einmaleffekt des Hansetages gegeben ist. Die Erhöhung des Gesamtaufwandes im Vergleich zum IST 2018 (6.610 T€ ohne Hansetag) beträgt 18% und zum Planansatz 2019 10%. Dies ist im Wesentlichen durch die Mehraufwendungen für das Personal (drei Strand- bzw. Stromvögte, ein Gesundheitslotse) sowie die steigenden Kosten zur Vorbereitung und Durchführung der maritimen Großveranstaltungen (Warnemünder Woche, Hanse Sail,

Cruise Festival) begründet. Außerdem ist die TZR&W mit der Organisation der Abendveranstaltung anlässlich des Germany Travel Mart 2020 betraut worden.

Personalentwicklung

Laut Stellenplan sind in 2020 im Durchschnitt 58 Mitarbeiter beschäftigt. Darin enthalten sind zwei Auszubildende im ersten bzw. zweiten Ausbildungsjahr, ein weiterer Auszubildender ist mit Beginn des Ausbildungsjahres 2020/2021 eingeplant. Saisonal beschäftigte Mitarbeiter sind entsprechend ihrer Stundenanzahl und Monate in den Durchschnitt eingerechnet. Im Zuge der bereichsübergreifenden Bündelung von Verantwortlichkeiten und Kompetenzen im Rahmen der Organisation der Hanse Sail und weiterer maritimer Großveranstaltungen wurden über das Büro des Oberbürgermeisters zusätzliche Aufgaben an die Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde übertragen. Organisatorisch bedeutet dies, dass zum 17.02.2020 eine Stabstelle eingerichtet wurde, die dem aktuellen Stellenplan zuzuordnen ist. Mit der damit verbundenen Tätigkeit soll ein deutlicher Synergieeffekt in der Kommunikation sowie in der Abstimmung aller Prozesse und einzubindenden Akteure erzielt werden. Für das Projekt Gesundheitslotse, ein mit europäischen Mitteln unterstütztes Vorhaben, wurde außerdem eine befristete Stelle geschaffen, die voraussichtlich für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2021 besetzt wird. Die Personalkosten dieser Stelle werden zu 100% über das maximal zweijährige Projekt getragen, insgesamt wird mit einer Förderquote von ca. 67,5 % gerechnet. Ende 2017 wurde dem Antrag einer Mitarbeiterin auf Altersteilzeit stattgegeben. Die Wiederbesetzung ist mit Beginn der Ruhephase der Beschäftigten erfolgt, diese endet im Oktober 2020. Altersbedingt werden voraussichtlich zwei Mitarbeiter ausscheiden, die frei werdenden Stellen müssen zeitnah wiederbesetzt werden. Eine Schaffung von weiteren Stellen ist nicht vorgesehen. Die Personalkosten-Planzahlen berücksichtigen sowohl Gehälter und Sozialabgaben der Beschäftigten als auch die Aushilfslöhne der Hilfskräfte.

Investitionsplan

Wichtigste Investitionsvorhaben im Jahre 2020 sind:

- CRM-System
- Veranstaltungssoftware
- Digitalisierung der Tourist-Informationen
- zwei neue mobile Rettungstürme
- Rechentechnik/Hard- und -Software
- Büro- und Geschäftsausstattung

Kapitalausstattung

Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt 75,7 %.

Kredite

Die Kreditverbindlichkeiten der Tourismuszentrale belaufen sich zum 01. Januar 2020 auf insgesamt 365 TEUR; bei der Dexia Kommunalbank Deutschland AG (161 TEUR), bei der WL Bank (119 TEUR) sowie bei der HypoVereinsbank (85 TEUR).

Für die Tilgung der bestehenden Verträge sind 60 TEUR geplant. Entsprechend belaufen sich die gesamten Kreditverbindlichkeiten zum 31.12.2020 voraussichtlich auf 305 TEUR.

Liquidität

Die Liquidität des kommunalen Eigenbetriebes ist durch die Genehmigung eines Kassenkredits gegeben. Ist die laufende Liquidität nicht mehr gegeben, sind laut § 13 (5) EigVO M-V vom 14.07.2017 zahlungswirksame Teile des Jahresverlustes unverzüglich aus Haushaltsmitteln der Gemeinde auszugleichen.

Unter Beachtung der Hinweise des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 20.11.2006 zur Aufstellung der Wirtschaftspläne der Eigen- und Beteiligungsgesellschaften geben wir nachfolgend Auskunft:

- 1.) Darstellung bestehender, freiwilliger, nicht durch einen öffentlichen Zweck erforderlichen Aufwendungen des Unternehmens (bspw. Sponsoring u. ä. Zuschüsse):

Entfällt.
- 2.) Angaben zum Budget für Werbemaßnahmen:

Das Budget für Werbemaßnahmen beträgt 792.777 EUR (einschließlich Personalkosten).
- 3.) Bei tariflich gebundenen Unternehmen Angaben zur Anzahl der Beschäftigten mit Sonderdienstvertrag und die Gründe für den Abschluss eines Sonderdienstvertrages, außerdem Angaben zur grundsätzlichen Vergütungsstruktur

der Beschäftigten mit Sonderdienstverträgen (z.B. Vereinbarung einer Erfolgsbeteiligung):

Nicht zutreffend.

- 4.) Angaben zum Umfang nicht betriebsnotwendigen Vermögens:

Es besteht kein offenkundiges nicht betriebsnotwendiges Vermögen.

- 5.) Angaben zum Vorhandensein nicht zwingend betriebsnotwendiger Geschäftsbereiche und deren Auswirkung auf das Jahresergebnis:

Alle bestehenden Geschäftsbereiche erfüllen ausschließlich die in der Betriebssatzung vorgegebenen Aufgaben.

- 6.) Bei entgeltfinanzierten Unternehmen auf Grundlage des kommunalen Abgabengesetzes (Gebühren oder privatrechtliche Entgelte) ist auszuführen, ob kostendeckende Entgelte erhoben werden und ob diese Entgelte eine angemessene Eigenkapitalverzinsung (unter Angabe des angesetzten Zinssatzes) berücksichtigen:

Nicht zutreffend.


Matthias Fromm

Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde

Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2020

Zusammenstellung

Der Wirtschaftsplan wird mit folgenden Festsetzungen beschlossen:

Erfolgsplan

Gesamtbetrag der Erträge	6.028
Gesamtbetrag der Aufwendungen	7.681
Jahresergebnis	-1.654

Finanzplan

Gesamtbetrag der Einzahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-1.654
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit	213
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-1.441

Gesamtbetrag der Einzahlungen aus der Investitionstätigkeit	0
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus der Investitionstätigkeit	-200
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus der Investitionstätigkeit	-200

Gesamtbetrag der Einzahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	1.654
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-60
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	1.594

Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-47
----------------------------------------------------	-----

Festsetzungen unter Genehmigungsvorbehalt

Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen mit Ausnahme von Umschuldungen	0
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---

Höchstbetrag der Kredite zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit	428
--------------------------------------------------------------	-----

Gesamtbetrag der vorgesehenen Verpflichtungsermächtigungen	0
------------------------------------------------------------	---

In der Stellenübersicht ausgewiesene Stellen in Vollzeitäquivalenten	54
----------------------------------------------------------------------	----

Sonstige Angaben

Gesamtbetrag der aus Wirtschaftsplänen der Vorjahre voraussichtlich fortgeltenden Kreditermächtigungen	
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	
Wertansatz des Eigenkapitals in der Bilanz zum 31.12.2018	9.752
Wertansatz des Eigenkapitals in der Bilanz zum 31.12.2019 voraussichtlich	10.088
Wertansatz des Eigenkapitals in der Bilanz zum 31.12.2020 voraussichtlich	9.864

Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2020
Erfolgsplan

	Ist 2018 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2019 (Vorjahr)	Plan 2020 (Planjahr)	Plan 2021 (1. Folgejahr)	Plan 2022 (2. Folgejahr)	Plan 2023 (3. Folgejahr)
1 Umsatzerlöse	5.676	5.294	5.817	5.820	5.820	5.820
2 Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	0	0	0	0	0	0
3 andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0
4 sonstige betriebliche Erträge	287	142	122	125	125	125
5 Materialaufwand	2.403	1.920	1.888	1.887	1.887	1.887
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	63	60	60	60	60	60
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.340	1.860	1.828	1.827	1.827	1.827
6 Personalaufwand	3.208	3.364	3.513	3.520	3.520	3.520
a) Löhne und Gehälter	2.640	2.681	2.805	2.810	2.810	2.810
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	568	683	708	710	710	710
- davon für Altersversorgung	95	99	104	105	105	105
7 Abschreibungen	275	314	300	300	300	300
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	275	314	300	300	300	300
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	0	0	0	0	0	0
8 Erträge aus der Auflösung von Sonderposten nach § 33 Absatz 4 bis 6 EigVO M-V	67	76	87	85	85	85
9 sonstige betriebliche Aufwendungen	1.888	1.321	1.956	1.860	1.860	1.860
10 Erträge aus Beteiligungen	0	0	0	0	0	0
11 Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0	0	0	0	0	0
12 sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3	2	2	2	2	2
13 Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0	0	0	0	0	0
14 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	18	17	17	17	17	17
15 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	0	0	0
16 Ergebnis nach Steuern	-1.759	-1.423	-1.647	-1.553	-1.553	-1.553
17 sonstige Steuern	7	7	7	7	7	7
18 Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-1.766	-1.430	-1.654	-1.560	-1.560	-1.560
Verwendung des Jahresergebnisses						
Verrechnung mit dem Verlustvortrag						
Verrechnung mit dem Gewinnvortrag						
Vortrag auf neue Rechnung						
Einstellung in die Rücklagen						
Entnahme aus den Rücklagen						
Ausschüttung an die Gemeinde						
Ausgleich durch die Gemeinde	1.766	1.430	1.654	1.560	1.560	1.560

Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2020
Finanzplan

	Ist 2018 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2019 (Vorjahr)	Plan 2020 (Planjahr)	Plan 2021 (1. Folgejahr)	Plan 2022 (2. Folgejahr)	Plan 2023 (3. Folgejahr)
1 Periodenergebnis	-1.766	-1.430	-1.654	-1.560	-1.560	-1.560
2 Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	208	238	213	215	215	215
3 Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	53	0	0	0	0	0
4 Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	0	0	0	0	0	0
5 Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-84	0	0	0	0	0
6 Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-52	0	0	0	0	0
7 Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1	0	0	0	0	0
8 Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	0	0	0	0	0	0
9 Sonstige Beteiligungserträge (-)	0	0	0	0	0	0
10 Aufwendungen (+) / Erträge (-) aus außerordentlichen Posten	0	0	0	0	0	0
11 Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	0	0	0	0	0	0
12 Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)	0	0	0	0	0	0
13 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	0	0	0	0	0	0
14 Ertragsteuerzahlungen (-/+)	0	0	0	0	0	0
15 Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-1.642	-1.192	-1.441	-1.345	-1.345	-1.345
16 Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens (+)	0	0	0	0	0	0
17 Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)	-2	0	-55	-20	-10	-10
18 Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	2	0	0	0	0	0
19 Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-296	-79	-145	-140	-140	-140
20 Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)	0	0	0	0	0	0
21 Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)	0	0	0	0	0	0
22 Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (+)	0	0	0	0	0	0
23 Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (-)	0	0	0	0	0	0
24 Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)	0	0	0	0	0	0

Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2020 Finanzplan						
	Ist 2018 (Vorvorjahr)	Plan/HR 2019 (Vorjahr)	Plan 2020 (Planjahr)	Plan 2021 (1. Folgejahr)	Plan 2022 (2. Folgejahr)	Plan 2023 (3. Folgejahr)
25 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	0	0	0	0	0	0
26 Erhaltene Zinsen (+)	0	0	0	0	0	0
27 Erhaltene Dividenden (+)	0	0	0	0	0	0
28 Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-296	-79	-200	-160	-150	-150
29 Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)	1.868	1.430	1.654	1.560	1.560	1.560
30 Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen (-)	-2	0	0	0	0	0
31 Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)	0	0	0	0	0	0
- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0	0	0	0	0
- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0	0	0	0	0
32 Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)	-56	-58	-60	-63	-65	-67
- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0	0	0	0	0
- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0	0	0	0	0
33 Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen (+)	0	0	0	0	0	0
a) von der Gemeinde	0	0	0	0	0	0
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter	0	0	0	0	0	0
c) von sonstigen Dritten	0	0	0	0	0	0
34 Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)	0	0	0	0	0	0
35 Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	0	0	0	0	0	0
36 Gezahlte Zinsen (-)	0	0	0	0	0	0
37 Gezahlte Dividenden (-)	0	0	0	0	0	0
38 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.810	1.372	1.594	1.497	1.495	1.493
39 Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-128	101	-47	-8	0	-2
40 Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	831	703	804	757	749	749
41 Finanzmittelfonds am Ende der Periode	703	804	757	749	749	747
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds						
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente						
jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie andere kurzfristige Kreditaufnahmen, die zur Disposition der liquiden Mittel gehören						

Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2020 Investitionszusammenfassung							
	Gesamt	Plan/HR bis 2019 (Vorjahr)	Plan 2020 (Planjahr)	Plan 2021 (1. Folgejahr)	Plan 2022 (2. Folgejahr)	Plan 2023 (3. Folgejahr)	Plan ab 2024 (Folgejahre)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0	0
davon aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens, des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens							
davon Sonstige							
Auszahlungen	0	119	200	160	150	150	150
davon für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen		40	55	20	10	10	10
davon für Investitionen in das Sachanlagevermögen		79	145	140	140	140	140
davon für Investitionen in das Finanzanlagevermögen							
davon für Sonstige							
davon zu leisten aufgrund einer im Planjahr eingegangenen Verpflichtung							
Saldo der Ein- und Auszahlungen	0	-119	-200	-160	-150	-150	-150
finanziert durch Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten							
finanziert durch Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen							
a) von der Gemeinde							
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter							
c) von sonstigen Dritten							
finanziert durch eine Entnahme aus dem Finanzmittelfonds							
Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde (Entstehung/ Wegfall/Erhöhung/Verminderung)							
Zuschuss							
Verlustausgleich							
Leistungsvergütung							
Ausschüttung							

Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2020
Investitionsübersicht

Maßnahme:	CRM-System	Bereich:	Betriebsleitung				
Kurzbeschreibung:	CRM-System						
Es wurde durch einen Wirtschaftlichkeitsvergleich, zumindest durch einen Vergleich der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der Folgekosten, ermittelt, dass es sich bei mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten um die für den Eigenbetrieb wirtschaftlichste Lösung handelt.			ja				
Pläne, Kostenberechnungen, ein Investitionszeitenplan und Erläuterungen, aus denen die Art der Ausführung, die gesamten Investitionskosten sowie die voraussichtlichen Jahresraten unter Angabe der Kostenbeteiligung Dritter ersichtlich sind, liegen vor.			ja				
Der Eigenbetrieb ist gesetzlich oder vertraglich zur Durchführung der Maßnahme verpflichtet oder die Maßnahme ist für die Erfüllung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar.			ja				
Die Maßnahme dient unter Berücksichtigung ihrer Folgekosten der Wiederherstellung der dauernden Leistungsfähigkeit innerhalb des Planungszeitraumes oder steht ihr zumindest nicht entgegen.			ja				
	Gesamt	Plan/HR bis 2019 (Vorjahr)	Plan 2020 (Planjahr)	Plan 2021 (1. Folgejahr)	Plan 2022 (2. Folgejahr)	Plan 2023 (3. Folgejahr)	Plan ab 2024 (Folgejahre)
Einzahlungen							
davon aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens, des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens							
davon Sonstige							
Auszahlungen							
davon für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen			30				
davon für Investitionen in das Sachanlagevermögen							
davon für Investitionen in das Finanzanlagevermögen							
davon für Sonstige							
davon zu leisten aufgrund einer im Planjahr eingegangenen Verpflichtung							
Saldo der Ein- und Auszahlungen			30				
finanziert durch Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten							
finanziert durch Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen							
a) von der Gemeinde							
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter							
c) von sonstigen Dritten							
finanziert durch eine Entnahme aus dem Finanzmittelfonds							
Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde (Entstehung/ Wegfall/Erhöhung/Verminderung)							
Zuschuss							
Verlustrücklage							
Leistungsvergütung							
Ausschüttung							

Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2020
Investitionsübersicht

Maßnahme:	Veranstaltungssoftware	Bereich:	Seebad & Kurwesen				
Kurzbeschreibung:	Veranstaltungssoftware						
Es wurde durch einen Wirtschaftlichkeitsvergleich, zumindest durch einen Vergleich der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der Folgekosten, ermittelt, dass es sich bei mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten um die für den Eigenbetrieb wirtschaftlichste Lösung handelt.			ja				
Pläne, Kostenberechnungen, ein Investitionszeitenplan und Erläuterungen, aus denen die Art der Ausführung, die gesamten Investitionskosten sowie die voraussichtlichen Jahresraten unter Angabe der Kostenbeteiligung Dritter ersichtlich sind, liegen vor.			ja				
Der Eigenbetrieb ist gesetzlich oder vertraglich zur Durchführung der Maßnahme verpflichtet oder die Maßnahme ist für die Erfüllung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar.			ja				
Die Maßnahme dient unter Berücksichtigung ihrer Folgekosten der Wiederherstellung der dauernden Leistungsfähigkeit innerhalb des Planungszeitraumes oder steht ihr zumindest nicht entgegen.			ja				
	Gesamt	Plan/HR bis 2019 (Vorjahr)	Plan 2020 (Planjahr)	Plan 2021 (1. Folgejahr)	Plan 2022 (2. Folgejahr)	Plan 2023 (3. Folgejahr)	Plan ab 2024 (Folgejahre)
Einzahlungen							
davon aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens, des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens							
davon Sonstige							
Auszahlungen							
davon für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen			10				
davon für Investitionen in das Sachanlagevermögen							
davon für Investitionen in das Finanzanlagevermögen							
davon für Sonstige							
davon zu leisten aufgrund einer im Planjahr eingegangenen Verpflichtung							
Saldo der Ein- und Auszahlungen			10				
finanziert durch Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten							
finanziert durch Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen							
a) von der Gemeinde							
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter							
c) von sonstigen Dritten							
finanziert durch eine Entnahme aus dem Finanzmittelfonds							
Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde (Entstehung/ Wegfall/Erhöhung/Verminderung)							
Zuschuss							
Verlustrücklage							
Leistungsvergütung							
Ausschüttung							

Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2020
Investitionsübersicht

Maßnahme:	Digitalisierung Tourist-Informationen	Bereich:	Tourist-Info				
Kurzbeschreibung:	Digitalisierung Tourist-Informationen						
Es wurde durch einen Wirtschaftlichkeitsvergleich, zumindest durch einen Vergleich der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der Folgekosten, ermittelt, dass es sich bei mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten um die für den Eigenbetrieb wirtschaftlichste Lösung handelt.			ja				
Pläne, Kostenberechnungen, ein Investitionszeitenplan und Erläuterungen, aus denen die Art der Ausführung, die gesamten Investitionskosten sowie die voraussichtlichen Jahresraten unter Angabe der Kostenbeteiligung Dritter ersichtlich sind, liegen vor.			ja				
Der Eigenbetrieb ist gesetzlich oder vertraglich zur Durchführung der Maßnahme verpflichtet oder die Maßnahme ist für die Erfüllung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar.			ja				
Die Maßnahme dient unter Berücksichtigung ihrer Folgekosten der Wiederherstellung der dauernden Leistungsfähigkeit innerhalb des Planungszeitraumes oder steht ihr zumindest nicht entgegen.			ja				
	Gesamt	Plan/HR bis 2019 (Vorjahr)	Plan 2020 (Planjahr)	Plan 2021 (1. Folgejahr)	Plan 2022 (2. Folgejahr)	Plan 2023 (3. Folgejahr)	Plan ab 2024 (Folgejahre)
Einzahlungen							
davon aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens, des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens							
davon Sonstige							
Auszahlungen							
davon für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen			15				
davon für Investitionen in das Sachanlagevermögen							
davon für Investitionen in das Finanzanlagevermögen							
davon für Sonstige							
davon zu leisten aufgrund einer im Planjahr eingegangenen Verpflichtung							
Saldo der Ein- und Auszahlungen			15				
finanziert durch Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten							
finanziert durch Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen							
a) von der Gemeinde							
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter							
c) von sonstigen Dritten							
finanziert durch eine Entnahme aus dem Finanzmittelfonds							
Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde (Entstehung/ Wegfall/Erhöhung/Verminderung)							
Zuschuss							
Verlustrücklage							
Leistungsvergütung							
Ausschüttung							

Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2020
Investitionsübersicht

Maßnahme:	Digitalisierung Tourist-Information	Bereich:	Tourist-Information				
Kurzbeschreibung:	Digitalisierung Tourist-Information						
Es wurde durch einen Wirtschaftlichkeitsvergleich, zumindest durch einen Vergleich der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der Folgekosten, ermittelt, dass es sich bei mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten um die für den Eigenbetrieb wirtschaftlichste Lösung handelt.			ja				
Pläne, Kostenberechnungen, ein Investitionszeitenplan und Erläuterungen, aus denen die Art der Ausführung, die gesamten Investitionskosten sowie die voraussichtlichen Jahresraten unter Angabe der Kostenbeteiligung Dritter ersichtlich sind, liegen vor.			ja				
Der Eigenbetrieb ist gesetzlich oder vertraglich zur Durchführung der Maßnahme verpflichtet oder die Maßnahme ist für die Erfüllung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar.			ja				
Die Maßnahme dient unter Berücksichtigung ihrer Folgekosten der Wiederherstellung der dauernden Leistungsfähigkeit innerhalb des Planungszeitraumes oder steht ihr zumindest nicht entgegen.			ja				
	Gesamt	Plan/HR bis 2019 (Vorjahr)	Plan 2020 (Planjahr)	Plan 2021 (1. Folgejahr)	Plan 2022 (2. Folgejahr)	Plan 2023 (3. Folgejahr)	Plan ab 2024 (Folgejahre)
Einzahlungen							
davon aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens, des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens							
davon Sonstige							
Auszahlungen							
davon für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen							
davon für Investitionen in das Sachanlagevermögen			15				
davon für Investitionen in das Finanzanlagevermögen							
davon für Sonstige							
davon zu leisten aufgrund einer im Planjahr eingegangenen Verpflichtung							
Saldo der Ein- und Auszahlungen			15				
finanziert durch Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten							
finanziert durch Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen							
a) von der Gemeinde							
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter							
c) von sonstigen Dritten							
finanziert durch eine Entnahme aus dem Finanzmittelfonds							
Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde (Entstehung/ Wegfall/Erhöhung/Verminderung)							
Zuschuss							
Verlustrücklage							
Leistungsvergütung							
Ausschüttung							

Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2020
Investitionsübersicht

Maßnahme:	Umgestaltung Innenbereich Tourist-Information	Bereich:	Tourist-Information				
Kurzbeschreibung:	Umgestaltung Innenbereich Tourist-Information						
Es wurde durch einen Wirtschaftlichkeitsvergleich, zumindest durch einen Vergleich der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der Folgekosten, ermittelt, dass es sich bei mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten um die für den Eigenbetrieb wirtschaftlichste Lösung handelt.			ja				
Pläne, Kostenberechnungen, ein Investitionszeitenplan und Erläuterungen, aus denen die Art der Ausführung, die gesamten Investitionskosten sowie die voraussichtlichen Jahresraten unter Angabe der Kostenbeteiligung Dritter ersichtlich sind, liegen vor.			ja				
Der Eigenbetrieb ist gesetzlich oder vertraglich zur Durchführung der Maßnahme verpflichtet oder die Maßnahme ist für die Erfüllung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar.			ja				
Die Maßnahme dient unter Berücksichtigung ihrer Folgekosten der Wiederherstellung der dauernden Leistungsfähigkeit innerhalb des Planungszeitraumes oder steht ihr zumindest nicht entgegen.			ja				
	Gesamt	Plan/HR bis 2019 (Vorjahr)	Plan 2020 (Planjahr)	Plan 2021 (1. Folgejahr)	Plan 2022 (2. Folgejahr)	Plan 2023 (3. Folgejahr)	Plan ab 2024 (Folgejahre)
Einzahlungen							
davon aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens, des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens							
davon Sonstige							
Auszahlungen							
davon für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen							
davon für Investitionen in das Sachanlagevermögen			5				
davon für Investitionen in das Finanzanlagevermögen							
davon für Sonstige							
davon zu leisten aufgrund einer im Planjahr eingegangenen Verpflichtung							
Saldo der Ein- und Auszahlungen			5				
finanziert durch Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten							
finanziert durch Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen							
a) von der Gemeinde							
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter							
c) von sonstigen Dritten							
finanziert durch eine Entnahme aus dem Finanzmittelfonds							
Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde (Entstehung/ Wegfall/Erhöhung/Verminderung)							
Zuschuss							
Verlustrücklage							
Leistungsvergütung							
Ausschüttung							

Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2020
Investitionsübersicht

Maßnahme:	Rechentechnik/Hard- und Software	Bereich:					
Kurzbeschreibung:	Rechentechnik/Hard- und Software						
Es wurde durch einen Wirtschaftlichkeitsvergleich, zumindest durch einen Vergleich der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der Folgekosten, ermittelt, dass es sich bei mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten um die für den Eigenbetrieb wirtschaftlichste Lösung handelt.			ja				
Pläne, Kostenberechnungen, ein Investitionszeitenplan und Erläuterungen, aus denen die Art der Ausführung, die gesamten Investitionskosten sowie die voraussichtlichen Jahresraten unter Angabe der Kostenbeteiligung Dritter ersichtlich sind, liegen vor.			ja				
Der Eigenbetrieb ist gesetzlich oder vertraglich zur Durchführung der Maßnahme verpflichtet oder die Maßnahme ist für die Erfüllung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar.			ja				
Die Maßnahme dient unter Berücksichtigung ihrer Folgekosten der Wiederherstellung der dauernden Leistungsfähigkeit innerhalb des Planungszeitraumes oder steht ihr zumindest nicht entgegen.			ja				
	Gesamt	Plan/HR bis 2019 (Vorjahr)	Plan 2020 (Planjahr)	Plan 2021 (1. Folgejahr)	Plan 2022 (2. Folgejahr)	Plan 2023 (3. Folgejahr)	Plan ab 2024 (Folgejahre)
Einzahlungen							
davon aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens, des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens							
davon Sonstige							
Auszahlungen							
davon für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen							
davon für Investitionen in das Sachanlagevermögen			24				
davon für Investitionen in das Finanzanlagevermögen							
davon für Sonstige							
davon zu leisten aufgrund einer im Planjahr eingegangenen Verpflichtung							
Saldo der Ein- und Auszahlungen			24				
finanziert durch Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten							
finanziert durch Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen							
a) von der Gemeinde							
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter							
c) von sonstigen Dritten							
finanziert durch eine Entnahme aus dem Finanzmittelfonds							
Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde (Entstehung/ Wegfall/Erhöhung/Verminderung)							
Zuschuss							
Verlustrücklage							
Leistungsvergütung							
Ausschüttung							

Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2020
Investitionsübersicht

Maßnahme:	Büro- und Geschäftsausstattung	Bereich:					
Kurzbeschreibung:	Büro- und Geschäftsausstattung						
Es wurde durch einen Wirtschaftlichkeitsvergleich, zumindest durch einen Vergleich der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der Folgekosten, ermittelt, dass es sich bei mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten um die für den Eigenbetrieb wirtschaftlichste Lösung handelt.			ja				
Pläne, Kostenberechnungen, ein Investitionszeitenplan und Erläuterungen, aus denen die Art der Ausführung, die gesamten Investitionskosten sowie die voraussichtlichen Jahresraten unter Angabe der Kostenbeteiligung Dritter ersichtlich sind, liegen vor.			ja				
Der Eigenbetrieb ist gesetzlich oder vertraglich zur Durchführung der Maßnahme verpflichtet oder die Maßnahme ist für die Erfüllung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar.			ja				
Die Maßnahme dient unter Berücksichtigung ihrer Folgekosten der Wiederherstellung der dauernden Leistungsfähigkeit innerhalb des Planungszeitraumes oder steht ihr zumindest nicht entgegen.			ja				
	Gesamt	Plan/HR bis 2019 (Vorjahr)	Plan 2020 (Planjahr)	Plan 2021 (1. Folgejahr)	Plan 2022 (2. Folgejahr)	Plan 2023 (3. Folgejahr)	Plan ab 2024 (Folgejahre)
Einzahlungen							
davon aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens, des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens							
davon Sonstige							
Auszahlungen							
davon für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen							
davon für Investitionen in das Sachanlagevermögen			14				
davon für Investitionen in das Finanzanlagevermögen							
davon für Sonstige							
davon zu leisten aufgrund einer im Planjahr eingegangenen Verpflichtung							
Saldo der Ein- und Auszahlungen			14				
finanziert durch Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten							
finanziert durch Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen							
a) von der Gemeinde							
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter							
c) von sonstigen Dritten							
finanziert durch eine Entnahme aus dem Finanzmittelfonds							
Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde (Entstehung/ Wegfall/Erhöhung/Verminderung)							
Zuschuss							
Verlustrücklage							
Leistungsvergütung							
Ausschüttung							

Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2020
Investitionsübersicht

Maßnahme:	Werkzeuge/Maschinen	Bereich:	Technik				
Kurzbeschreibung:	Werkzeuge/Maschinen						
Es wurde durch einen Wirtschaftlichkeitsvergleich, zumindest durch einen Vergleich der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der Folgekosten, ermittelt, dass es sich bei mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten um die für den Eigenbetrieb wirtschaftlichste Lösung handelt.			ja				
Pläne, Kostenberechnungen, ein Investitionszeitenplan und Erläuterungen, aus denen die Art der Ausführung, die gesamten Investitionskosten sowie die voraussichtlichen Jahresraten unter Angabe der Kostenbeteiligung Dritter ersichtlich sind, liegen vor.			ja				
Der Eigenbetrieb ist gesetzlich oder vertraglich zur Durchführung der Maßnahme verpflichtet oder die Maßnahme ist für die Erfüllung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar.			ja				
Die Maßnahme dient unter Berücksichtigung ihrer Folgekosten der Wiederherstellung der dauernden Leistungsfähigkeit innerhalb des Planungszeitraumes oder steht ihr zumindest nicht entgegen.			ja				
	Gesamt	Plan/HR bis 2019 (Vorjahr)	Plan 2020 (Planjahr)	Plan 2021 (1. Folgejahr)	Plan 2022 (2. Folgejahr)	Plan 2023 (3. Folgejahr)	Plan ab 2024 (Folgejahre)
Einzahlungen							
davon aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens, des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens							
davon Sonstige							
Auszahlungen							
davon für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen							
davon für Investitionen in das Sachanlagevermögen			2				
davon für Investitionen in das Finanzanlagevermögen							
davon für Sonstige							
davon zu leisten aufgrund einer im Planjahr eingegangenen Verpflichtung							
Saldo der Ein- und Auszahlungen			2				
finanziert durch Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten							
finanziert durch Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen							
a) von der Gemeinde							
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter							
c) von sonstigen Dritten							
finanziert durch eine Entnahme aus dem Finanzmittelfonds							
Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde (Entstehung/ Wegfall/Erhöhung/Verminderung)							
Zuschuss							
Verlustrücklage							
Leistungsvergütung							
Ausschüttung							

Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2020
Investitionsübersicht

Maßnahme:	zwei mobile Rettungstürme	Bereich:	Seebad & Kurwesen				
Kurzbeschreibung:	zwei mobile Rettungstürme						
Es wurde durch einen Wirtschaftlichkeitsvergleich, zumindest durch einen Vergleich der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der Folgekosten, ermittelt, dass es sich bei mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten um die für den Eigenbetrieb wirtschaftlichste Lösung handelt.			ja				
Pläne, Kostenberechnungen, ein Investitionszeitenplan und Erläuterungen, aus denen die Art der Ausführung, die gesamten Investitionskosten sowie die voraussichtlichen Jahresraten unter Angabe der Kostenbeteiligung Dritter ersichtlich sind, liegen vor.			ja				
Der Eigenbetrieb ist gesetzlich oder vertraglich zur Durchführung der Maßnahme verpflichtet oder die Maßnahme ist für die Erfüllung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar.			ja				
Die Maßnahme dient unter Berücksichtigung ihrer Folgekosten der Wiederherstellung der dauernden Leistungsfähigkeit innerhalb des Planungszeitraumes oder steht ihr zumindest nicht entgegen.			ja				
	Gesamt	Plan/HR bis 2019 (Vorjahr)	Plan 2020 (Planjahr)	Plan 2021 (1. Folgejahr)	Plan 2022 (2. Folgejahr)	Plan 2023 (3. Folgejahr)	Plan ab 2024 (Folgejahre)
Einzahlungen							
davon aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens, des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens							
davon Sonstige							
Auszahlungen							
davon für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen							
davon für Investitionen in das Sachanlagevermögen			85				
davon für Investitionen in das Finanzanlagevermögen							
davon für Sonstige							
davon zu leisten aufgrund einer im Planjahr eingegangenen Verpflichtung							
Saldo der Ein- und Auszahlungen			85				
finanziert durch Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten							
finanziert durch Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen							
a) von der Gemeinde							
b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter							
c) von sonstigen Dritten							
finanziert durch eine Entnahme aus dem Finanzmittelfonds							
Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde (Entstehung/ Wegfall/Erhöhung/Verminderung)							
Zuschuss							
Verlustrücklage							
Leistungsvergütung							
Ausschüttung							

Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2020
Stellenübersicht

lfd. Nr.	Bezeichnung	Anzahl und Bewertung 2019		tatsächliche Besetzung am 30.06.2019	Anzahl und Bewertung 2020		Bemerkungen
01	Tourismusdirektor/in	1,000	15	15	1,000	15	
02	Assistent/in Tourismusdirektor/in	1,000	8	8	1,000	8	
03	Büroleiter/in Tourismusdirektor/in	-	-	-	1,000	11	
04	BL Zentrale Steuerung	1,000	14	14	1,000	14	
05	SB Rechnungswesen/Finanzen	1,000	09c	09c	1,000	09c	
06	SB Rechnungswesen/Kasse	1,000	8	8	1,000	8	
07	TUI-Systembetreuer	1,000	10	10	1,000	10	
08	SB Rechnungsw./Controlling/Personal	1,000	09a	09a	1,000	09a	
09	SB Kurabgabeabrechnung	1,000	8	8	1,000	8	
10	SGL Tourismusförderung/Verträge	1,000	10	10	1,000	10	
11	SB Gesundheitstourismus/Kurwesen	1,000	09b	09b	1,000	09b	
12	SB Veranstaltungsmanagement	1,000	09b	09b	1,000	09b	
13	SB Strandbew./Umweltmanagement	1,000	09a	09a	1,000	09a	
14	Projektmitarbeiter/in	-	-	-	1,000	09a	EU-Projekt 01/20-12/21
15	SGL Technik	1,000	11	11	1,000	11	
16	Betriebshandwerker/Elektriker	1,000	6	6	1,000	6	
17	Betriebshandwerker	1,000	5	5	1,000	5	
18	Betriebshandwerker	1,000	5	5	1,000	5	
19	Betriebshandwerker	1,000	5	5	1,000	5	
20	Betriebshandwerker	1,000	5	5	1,000	5	
21	Handwerker	1,000	4	4	1,000	4	01.03. bis 31.10.2020
22	Handwerker	1,000	4	4	1,000	4	01.03. bis 31.10.2020
23	Handwerker	1,000	4	4	1,000	4	01.03. bis 31.10.2020
24	Handwerker	1,000	4	4	1,000	4	01.03. bis 31.10.2020
25	Handwerker	1,000	4	4	1,000	4	01.05. bis 30.09.2020
26	Handwerker	1,000	4	4	1,000	4	01.05. bis 30.09.2020
27	SB Technischer Service	1,000	09b	09b	1,000	09b	
28	SGL Warnemünder Woche	1,000	11	11	1,000	11	
29	Projektmitarbeiter/in	1,000	09a	09b	1,000	09b	
30	Projektassistent/in	0,500	09a	8	0,500	8	
31	BL Marketing/Vertrieb	1,000	14	14	1,000	14	
32	SB Marketing/Werbung	1,000	10	10	1,000	10	
33	SB Produktentwicklung	1,000	10	10	1,000	10	
34	SB Online-Marketing/-Vertrieb	1,000	10	10	1,000	10	
35	SB Marketingassistentz/Parkplätze	1,000	8	8	1,000	8	
36	SB Presse- und Öffentlichkeitsarbeit	1,000	9c	-	1,000	10	ALT lfd.Nr. 62
37	SGL Tourist-Information	1,000	11	-	1,000	11	Abordnung auf Widerruf
38	stellv. SGL Tourist-Information	1,000	10	10	1,000	10	
39	SB Projektm./Verkauf/Vermittlg.	1,000	09c	09c	1,000	09c	ALT lfd.Nr. 49
40	SB Vermittlung/Unterkünfte	1,000	09a	09a	1,000	09a	
41	SB Büroorganisation/Verm./Verk.	1,000	8	8	1,000	8	
42	SB Information/Verkauf	1,000	8	8	1,000	8	
43	SB Information/Verkauf	1,000	8	8	1,000	8	
44	SB WaWi/Ticketing/Verkauf	1,000	09b	09b	1,000	09b	
45	SB Information/Verkauf	1,000	8	8	1,000	8	
46	SB Gruppengeschäft	1,000	8	8	1,000	8	
47	SB Information/Verkauf/Vermittlg.	1,000	7	7	1,000	7	
48	SB Information/Verkauf/Vermittlg.	1,000	7	7	1,000	7	
49	SB Information/Verkauf/Vermittlg.	1,000	7	7	1,000	7	

Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2020
Stellenübersicht

lfd. Nr.	Bezeichnung	Anzahl und Bewertung 2019		tatsächliche Besetzung am 30.06.2019	Anzahl und Bewertung 2020		Bemerkungen
50	SB Information/Verkauf/Vermittlg.	1,000	7	7	1,000	7	01.04. bis 31.10.2020
51	SB Information/Verkauf/Vermittlg.	1,000	7	7	1,000	7	01.04. bis 31.10.2020
52	SB Information/Verkauf/Vermittlg.	1,000	7	7	1,000	7	01.05. bis 31.10.2020
53	SB Information/Verkauf/Vermittlg.	0,875	7	7	0,875	7	01.05. bis 30.09.2020
54	SB Information/Verkauf/Vermittlg.	0,875	7	-	0,875	7	01.05. bis 30.09.2020
55	BL maritimer Tourismus/HSB	1,000	14	14	1,000	14	
56	SB Veranstaltungen/Verträge	1,000	09a	09a	1,000	09a	
57	SB Technischer Service	1,000	09a	09a	1,000	09c	
58	SB Markt/Sponsoring	1,000	10	10	1,000	10	
59	SB Rechnungsw./Kasse/Personal	1,000	09a	09a	1,000	09a	
60	SB Koordination EU-Projekte	1,000	10	10	1,000	10	befr. bis 31.03.2020
61	SB Marketing Marit. Tourismus/Hanse Sail	1,000	9c	-	1,000	10	
	SB PR/Öffentlichkeitsarbeit	1,000	9c	-	-	-	NEU lfd.Nr. 36
		59,250			60,250		

lfd. Nr.	Bezeichnung	Anzahl und Bewertung 2019		tatsächliche Besetzung am 30.06.2019	Anzahl und Bewertung 2020		Bemerkungen
	SB Tagungen & Kongresse	0,500	11	11	0,500	11	FlexAZ-BM 1017-1020
		0,500			0,500		

lfd. Nr.	Bezeichnung	Anzahl und Bewertung 2019		tatsächliche Besetzung am 30.06.2019	Anzahl und Bewertung 2020		Bemerkungen
1A	Auszubildende/r (VAK)	1,000	TVAöD	7	1,000	TVAöD	01.09.2019-31.08.2022
2A	Auszubildende/r (KTF)	1,000	TVAöD	-	1,000	TVAöD	01.09.2020-31.08.2023
3A	Auszubildende/r (KTF)	1,000	TVAöD	TVAöD	1,000	TVAöD	01.01.2019-31.08.2021
		3,000			3,000		

Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde
Jahresabschluss zum 31.12.2018
Bilanz

Aktivseite	31.12.2018	31.12.2017
A. Anlagevermögen	12.234	12.212
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	5	9
1. selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	5	9
2. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0	0
3. Geschäfts- oder Firmenwert	0	0
4. geleistete Anzahlungen	0	0
II. Sachanlagen	12.229	12.203
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	11.931	11.842
2. technische Anlagen und Maschinen	0	0
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	298	361
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0	0
III. Finanzanlagen	0	0
1. Beteiligungen	0	0
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	0
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	0	0
4. sonstige Ausleihungen	0	0
B. Umlaufvermögen	1.038	1.091
I. Vorräte	20	25
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0	0
2. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	0	0
3. fertige Erzeugnisse und Waren	20	25
4. geleistete Anzahlungen	0	0
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	315	235
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	251	174
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
3. Forderungen gegen die Gemeinde	42	44
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
4. sonstige Vermögensgegenstände	22	17
III. Wertpapiere	0	0
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	703	831
C. Rechnungsabgrenzungsposten	14	5
D. Aktive latente Steuern	0	0
E. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	0	0
	13.286	13.308

Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde

Jahresabschluss zum 31.12.2018

Bilanz

Passivseite			31.12.2018	31.12.2017
A. Eigenkapital			9.752	11.518
I. Stammkapital			5.000	5.000
II. Kapitalrücklage			6.518	6.518
III. Gewinnrücklage			0	0
IV. Gewinnvortrag/Verlustvortrag			0	0
V. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag			-1.766	0
B. Sonderposten			433	500
I. Ertragszuschüsse			433	500
II. zum Anlagevermögen			0	0
1. Baukostenzuschüsse, Kostenerstattungen, Beiträge u. a.			0	0
2. Investitionszuschüsse			0	0
C. Rückstellungen			458	406
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen			0	0
2. Steuerrückstellungen			0	0
3. sonstige Rückstellungen			458	406
D. Verbindlichkeiten			2.607	837
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			429	485
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr			365	423
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen			0	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr			0	0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			221	258
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr			0	0
4. Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel			0	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr			0	0
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis			0	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr			0	0
6. Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde			1.871	24
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr			0	0
7. sonstige Verbindlichkeiten			86	70
davon aus Steuern			0	0
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			0	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr			0	0
E. Rechnungsabgrenzungsposten			36	47
F. Passive latente Steuern			0	0
			13.286	13.308

Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde Jahresabschluss zum 31.12.2018 Gewinn- und Verlustrechnung			
		2018	2017
1	Umsatzerlöse	5.676	5.006
2	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	0	0
3	andere aktivierte Eigenleistungen	0	0
4	sonstige betriebliche Erträge	287	214
5	Materialaufwand	2.403	1.926
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	63	59
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.340	1.867
6	Personalaufwand	3.208	2.915
	a) Löhne und Gehälter	2.640	2.390
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	568	525
	- davon für Altersversorgung	95	85
7	Abschreibungen	275	248
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	275	248
	- davon außerplanmäßig	0	0
	b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	0	0
	- davon außerplanmäßig	0	0
8	Erträge aus der Auflösung von Sonderposten nach § 33 Absatz 4 bis 6 EigVO M-V	67	67
9	sonstige betriebliche Aufwendungen	1.888	1.618
10	Erträge aus Beteiligungen	0	0
11	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0	0
12	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3	4
13	Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0	0
15	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	18	20
15	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0
16	Ergebnis nach Steuern	-1.759	-1.436
17	sonstige Steuern	7	7
18	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-1.766	-1.443

Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde Jahresabschluss zum 31.12.2018 Finanzrechnung			
		2018	2017
1	Periodenergebnis	-1.766	-1.443
2	Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	208	181
3	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	53	-15
4	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	0	0
5	Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-84	6
6	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-52	48
7	Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1	2
8	Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	0	0
9	Sonstige Beteiligungserträge (-)	0	0
10	Aufwendungen (+) / Erträge (-) aus außerordentlichen Posten	0	0
11	Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	0	0
12	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)	0	0
13	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	0	0
14	Ertragsteuerzahlungen (-/+)	0	0
15	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-1.642	-1.221
16	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens (+)	0	0
17	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)	-2	-11
18	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	2	0
19	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-296	-164
20	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)	0	0
21	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)	0	0
22	Einzahlungen aufgr. v. Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (+)	0	0
23	Auszahlungen aufgr. v. Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (-)	0	0
24	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)	0	0
25	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	0	0
26	Erhaltene Zinsen (+)	0	0
27	Erhaltene Dividenden (+)	0	0
28	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-296	-175
29	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)	1.868	1.445
30	Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen (-)	-2	-154
31	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)	0	0
	- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0
	- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0
32	Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)	-56	-49
	- davon für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0
	- davon zur Umschuldung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0
33	Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen (+)	0	0
	a) von der Gemeinde	0	0
	b) einmalige Entgelte Nutzungsberechtigter	0	0
	c) von sonstigen Dritten	0	0
34	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten (+)	0	0
35	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten (-)	0	0
36	Gezahlte Zinsen (-)	0	0
37	Gezahlte Dividenden (-)	0	0
38	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.810	1.242
39	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-128	-154
40	Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds (+/-)		
41	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	831	985
42	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	703	831
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente			
jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie andere kurzfristige Kreditaufnahmen, die zur Disposition der liquiden Mittel gehören			

Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2020
Anlagenübersicht

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen						Restbuchwerte	
	Stand am 31.12.2017	Zuänge im Jahr 2018	Abgänge im Jahr 2018	Umbuchun- gen im Jahr 2018	Stand am 31.12.2018	kumulierter Stand am 31.12.2017	Zuschreibun- gen im Jahr 2018	Abschreibun- gen im Jahr 2018	Umbuchun- gen im Jahr 2018	kumuliert auf Abgänge bis 31.12.2018	außerplan- mäßig bis 31.12.2018	Stand am 31.12.2017	Stand am 31.12.2018
Immaterielle Vermögensgegenstände	78	2	0	0	80	68	6	0	0	74	0	9	5
selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte													
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	78	2	0	0	80	68	6	0	0	74	0	9	5
Geschäfts- oder Firmenwert													
geleistete Anzahlungen													
Sachanlagen	16.437	296	92	0	16.641	4.234	269	91	0	4.412	0	12.203	12.229
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	14.978	247	0	0	15.225	3.136	157	0	0	3.293	0	11.842	11.931
technische Anlagen und Maschinen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.459	49	92	0	1.416	1.098	112	91	0	1.119	0	361	298
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Beteiligungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wertpapiere des Anlagevermögens	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
sonstige Ausleihungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	16.515	298	92	0	16.721	4.302	275	91	0	4.486	0	12.212	12.234

Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2020
Forderungsübersicht

	Bilanzwert am		Wertberichtigungen
	31.12.2018	31.12.2017	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	251	174	75
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	251	174	75
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	0	0	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0	0
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	0	0
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0	0	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	0	0	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0	0
Forderungen gegen die Gemeinde	41	43	0
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	41	43	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	0	0	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0	0
sonstige Vermögensgegenstände	22	17	0
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	22	17	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	0	0	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0	0
Summe	314	234	75

Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2020
Verbindlichkeitenübersicht

	Bilanzwert am		Sicherung durch Pfandrechte o. ä.	
	31.12.2018	31.12.2017	Höhe	Art/Form
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	429	485		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0	0		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	0	0		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	429	485		
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0	0		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0	0		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	0	0		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	221	258		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	221	258		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	0	0		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0		
Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	0	0		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0	0		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	0	0		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0		
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	0		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0	0		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	0	0		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0		
Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	1.871	25		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.871	25		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	0	0		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0		
sonstige Verbindlichkeiten	86	70		
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	86	70		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	0	0		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0	0		
Summe	2.607	838		

Beschlussvorlage	Datum:	27.04.2020
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in:	OB, Claus Ruhe Madsen
	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 Mitte Bauamt Amt für Verkehrsanlagen Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz		
Abschließender Beschluss über die 14. Änderung des Flächennutzungsplans Ausweisung einer Gemischten Baufläche am Werftdreieck		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
27.05.2020	Ortsbeirat Kröpeliner-Tor-Vorstadt (11)	Vorberatung
02.06.2020	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
03.06.2020	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
11.06.2020	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
17.06.2020	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Hinweise oder Anregungen hat die Bürgerschaft mit dem dargestellten Ergebnis geprüft und beschließt dieses (Anlage 1).
2. Die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beschließt die 14. Änderung des Flächennutzungsplans in der vorliegenden Fassung (Anlage 2).
3. Die Begründung dazu (Anlage 3) wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
4. Die Bürgerschaft bestimmt, den Flächennutzungsplan nach der Genehmigung der 14. Änderung in seiner dann geltenden Fassung neu bekannt zu machen.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 3 Nr. 7 KV M-V

bereits gefasste Beschlüsse:

2019/BV/4487 - Beschluss über den Entwurf und die Auslegung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans - Ausweisung einer Gemischten Baufläche am Werftdreieck

Sachverhalt:

Das Areal am Werftdreieck ist insbesondere durch die Lage an einem ÖPNV-Verknüpfungspunkt begünstigt, die Funktion eines zentralen Bereiches zu übernehmen. Für das Werftdreieck wird entsprechend der aktuellen Entwicklung ein verdichtetes, innerstädtisches Quartier mit einer Mischung aus vielfältigen Wohnungsangeboten sowie mit Einrichtungen, die die Funktion des Quartiers gewährleisten und darüber hinaus zur Belebung der angrenzenden Stadtquartiere beitragen, angestrebt. Die Nachnutzung des ehemaligen innerstädtischen Industriestandortes soll durch die Ausweisung hochqualitativer Grün- und Freiräume auch zur Verbesserung der Freiflächenversorgung im Stadtbereich Kröpeliner-Tor-Vorstadt insgesamt beitragen. Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist es angebracht, auch eine ca. 2,4 ha große angrenzende brachliegende Fläche westlich der Max-Eyth-Straße in die Planung zu integrieren. Durch die vorgesehene Verlegung der Max-Eyth-Straße besteht die Chance einer ganzheitlichen Entwicklung des sich als städtebauliche Einheit darstellenden Areals.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ geändert. Da es sich hier um ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB handelt, wurden entsprechend den Vorschriften in § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB die Ergebnisse der Umweltprüfung für den Bebauungsplan 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ gleichzeitig für die Änderung des Flächennutzungsplans genutzt.

Da das Verfahren der 14. Änderung aufgrund seiner Auswirkungen als Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann, wurde kein eigener Umweltbericht erstellt.

Am 15.05.2019 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 14. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte in der Zeit vom 15.07.2019 bis zum 16.08.2019. Während der öffentlichen Auslegung der Planung wurden keine Hinweise und Anregungen der Öffentlichkeit vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnten, wurden mit Schreiben vom 12.07.2019 von der Auslegung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist 14. Änderung des Flächennutzungsplans erarbeitet worden. Die abwägungsrelevanten Hinweise oder Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Die auf Flächennutzungsplan – Ebene mögliche Berücksichtigung der Belange ist erfolgt. Das Abwägungsergebnis führte im Plan zu keiner Änderung gegenüber dem Entwurf. Auch in der Begründung erfolgt keine Änderung in Bezug auf die Inhalte der 14. Änderung des Flächennutzungsplans. Lediglich werden in der Begründung zum besseren Verständnis teilweise Aussagen ergänzt bzw. dem Stand des Bebauungsplans angepasst.

Dies betrifft insbesondere die Punkte: 3.2 Ergänzung Planfeststellung DB, 3.3 Ergänzung zum Landschaftsplan, Ergänzung zum Denkmalschutz, 3.5. Ergänzung und Aktualisierung zu den Altlasten, und 5.2.2 Ergänzung und Aktualisierung der schutzgutbezogenen Beschreibungen entsprechend dem Erkenntnisstand des Bebauungsplans.

Die zum Beschluss vorliegende 14. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung sind im Verfahren mit den zuständigen Fachämtern der Verwaltung abgestimmt worden.

Die Abwägungsunterlage zum Entwurf (Anlage 1) soll entsprechend der darin enthaltenen Abwägungsvorschläge beschlossen werden.

Die vorliegende 14. Änderung des Flächennutzungsplans soll daher in der vorliegenden Fassung beschlossen werden (Anlage 2). Die dazugehörige Begründung wird gebilligt (Anlage 3).

Gemäß § 6 Abs. 6 BauGB bestimmt die Bürgerschaft darüber hinaus, den Flächennutzungsplan nach der Genehmigung der 14. Änderung in seiner dann geltenden Fassung neu bekannt zu machen. Dies umfasst auch die seit der Neubekanntmachung 2009 genehmigten Änderungen Nr. 6, 7, 10, 12, 13, 15 und 16.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Claus Ruhe Madsen

Anlage/n:

- Anlage 1 Abwägungsdokumentation zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans
- Anlage 2 14. Änderung des Flächennutzungsplans
- Anlage 3 Begründung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans

ANLAGE 1

zum Abschließenden Beschluss 2020/BV/0956

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
- Werftdreieck -

ÜBERSICHT
über die Behandlung eingegangener Stellungnahmen
der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. BEHANDLUNG EINGEGANGENER STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDENBETEILIGUNG
ZUM ENTWURF DER 14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

A Die in den Stellungnahmen eingegangenen Hinweise und Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu den Inhalten des Flächennutzungsplans werden wie folgt **abgewogen**:

- berücksichtigt werden auf der Darstellungsebene des Flächennutzungsplans die Stellungnahmen folgender Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

- Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock
- 2. Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg
- 7. Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung MV, Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht
- 7a. Eisenbahn-Bundesamt
- 8. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
- 10. HUR, Untere Naturschutzbehörde
- 11. HUR, Untere Immissionsbehörde
- 12. Nordwasser GmbH
- 25. Industrie- und Handelskammer

- Es liegen keine nur teilweisen oder vollständig unberücksichtigten Stellungnahmen vor.

B Kenntnisnahme der Stellungnahmen ohne Belange zu den Inhalten des Flächennutzungsplans

- Stellungnahmen, die die Zustimmung zum Entwurf oder Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplan bzw. für die Umsetzung des Vorhabens enthalten, die für den Flächennutzungsplan nicht abwägungsrelevant sind:

- 4. Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen M-V
- 6. LA für zentrale Aufgaben der Polizei Brand- und Katastrophenschutz M-V
- 13. Warnow- Wasser- und Abwasserverband
- 14. Wasser- und Bodenverband, Untere Warnow/Küste
- 15. Stadtwerke Rostock AG
- 16. E.ON edis AG Regionalbereich Nord-Mecklenburg
- 17. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- 18. Deutsche Telekom Technik GmbH

- Stellungnahmen, die Zustimmung zum Entwurf ohne Hinweise oder Anregungen enthielten:

- 5. Bergamt Stralsund
- 9. Straßenbauamt Stralsund
- 20. 50Hertz
- 21. Rostocker Straßenbahn AG

- 24. Handwerkskammer
- 26. Handelsverband Nord

C Ausgebliebene Stellungnahmen im Verfahren der Behördenbeteiligung

- Während des gesamten Verfahrens blieben Stellungnahmen folgender Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden aus:
 - 1. Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V*
 - 3. Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V*
 - 19. 1&1 Versatel Deutschland GmbH*
 - 22. BUND Rostock
 - 23. Naturschutzbund Deutschland e.V. Landesverband M-V

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Belange durch die Planung nicht berührt bzw. beachtet werden. Die mit * gekennzeichneten Beteiligten gaben Stellungnahmen zum Bebauungsplan ab, deren Inhalte für das Verfahren der 14. Änderung des Flächennutzungsplans nicht relevant sind.

2. Es gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

ANLAGE 1

zum abschließenden Beschluss 2020/BV/0956

HANSE- und UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
- Werftdreieck -

**ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
BEHANDLUNG EINGEGANGENER STELLUNGNAHMEN**

ÜBERSICHT über die zum Entwurf vom 12.07.2019**der 14. Änderung des Flächennutzungsplans eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**


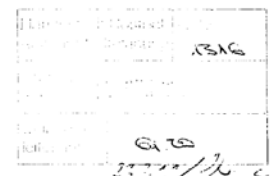


HINWEISE ODER ANREGUNGEN ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN		ZUSTIMMUNG MIT HINWEISEN ODER ANREGUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN ODER VORHABEN	
	Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock	4.	Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen M-V
2.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MM	6.	LA für zentrale Aufgaben der Polizei Brand- und Katastrophenschutz M-V
7.	Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung MV, Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht	13.	Warnow- Wasser- und Abwasserverband
		14.	Wasser- und Bodenverband, Untere Warnow/Küste
7a.	Eisenbahn-Bundesamt	15.	Stadtwerke Rostock AG
8.	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	16.	E.ON edis AG Regionalbereich Nord-Mecklenburg
10.	HUR, Untere Naturschutzbehörde	17.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH
11.	HUR, Untere Immissionsbehörde	18.	Deutsche Telekom Technik GmbH
12.	Nordwasser GmbH		
25.	Industrie- und Handelskammer		

ZUSTIMMUNG OHNE ANREGUNGEN ODER HINWEISE		AUSGEBLIEBENE STELLUNGNAHMEN	
5.	Bergamt Stralsund	1.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V
9.	Straßenbauamt Stralsund	3.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V
20.	50Hertz	19.	1&1 Versatel Deutschland GmbH
21.	Rostocker Straßenbahn AG	22.	BUND Rostock
24.	Handwerkskammer	23.	Naturschutzbund Deutschland e.V. Landesverband M-V
26.	Handelsverband Nord		

E – Stellungnahme zum Entwurf: Diese Stellungnahmen sind Gegenstand des Beschlusses.

VE- Stellungnahmen zum Vorentwurf: Diese Stellungnahmen wurden bereits zum Entwurfsbeschluss behandelt.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit gingen während des Verfahrens nicht ein.

	<p align="center">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK</p> <p align="center">14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – GEMISCHTE BAUFLÄCHE AM WERFTDREIECK</p> <p align="center">BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN</p>			
Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock		Schreiben vom 16.07.2019	Posteingang am 22.07.2019	lfd. Seite 2
STELLUNGNAHME		STELLUNGNAHME		
<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>Hanse- und Universitätsstadt Rostock Der Oberbürgermeister Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft 18050 Rostock</p> <div data-bbox="548 486 817 662">  </div> <div data-bbox="828 383 974 494">  </div> <p>Bearbeiter: Herr Butschkau Tel. 0381-331 89 450 Fax 0381-331 89 470 e-mail: poststelle@afrr.mv-regierung.de</p> <p>Ihr Zeichen _____ Ihre E-Mail vom 10.07.2019 Unser Zeichen 110-506.12/ FNP 14. Änderung Durchwahl 89463 Datum 16.07.2019</p> <p>Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hier: Landesplanerische Stellungnahme zum Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Ausweisung einer gemischten Baufläche am Werftdreieck</p> <p>Es haben folgende Unterlagen vorgelegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 14. Änderung des FNP mit Planzeichnung M 1:20.000 und Textteil (Entwurf, Stand: 15.05.2019) - Begründung zur 14. Änderung des FNP mit Umweltbericht (Entwurf, Stand: 15.05.2019) <p>1. Planungsinhalt</p> <p>Änderung des FNP parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ (Neuaufstellung des B-Plans Nr. 10.MK.63 „Werftdreieck“).</p> <p>Um die Umsetzung der Planungsziele für den gesamten Änderungsbereich so flexibel wie möglich zu halten (im Entwurf des Bebauungsplans ist derzeit eine Nutzungsmischung aus urbanen Gebieten, Sondergebieten, Kerngebieten und Gemeinbedarfsflächen vorgesehen), soll für den Bereich der jetzigen Kerngebietsfläche MK.10.1 (ca. 7,8 ha) und eine ca. 2,4 ha große Teilfläche der gewerblichen Baufläche G.10.1 künftig eine einheitliche Ausweisung als gemischte Baufläche (M.10.4) erfolgen.</p> <p>Die Fläche der 14. Änderung des Flächennutzungsplans ist insgesamt ca. 10,1 ha groß.</p> <p>2. Beurteilungsgrundlagen</p> <p>Der Entwurf der 14. Änderung des FNP der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms M-V (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.</p>		<p>3. Ergebnis der Prüfung</p> <p>Der Entwurf der 14. Änderung des FNP der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Zur Begründung verweise ich auf meine Stellungnahmen vom 29.08.2018 zur Planungsanzeige bzw. vom 06.04.2018 zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“, die diesbezüglich weiterhin Gültigkeit behalten.</p> <p>4. Sonstige Hinweise</p> <p>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 im Begründungsteil zur FNP-Änderung irrtümlich geschehen – auf das alte LEP abzustellen.</p> <p>Zum Umweltbericht werden raumordnerisch keine Hinweise gegeben.</p> <p>Die Planung ist im Amt unter der ROK-Nr. 2_037/02 erfasst.</p> <p> Schäde Amtsleiter</p> <p align="center">BEHANDLUNG</p> <p>zu 3.: Die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen. (siehe auch nachfolgende Seite: Stellungnahme zur Planungsanzeige)</p> <p>zu 4.: Das Datum wird korrigiert.</p>		



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – GEMISCHTE BAUFLÄCHE AM WERFTDREIECK

BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock

Schreiben vom 29.08.2018

Posteingang am 05.09.2018

lfd. Seite 2

STELLUNGNAHME ZUR PLANUNGSANZEIGE

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

Hansestadt Rostock	PE-Nr.:
Amt für Stadtplanung	AS82
eingeg. am:	05. SEP. 2018
weitergeleitet an:	Gl. Z.



Bearbeiter: Herr Butschkau

Tel. 0381-331 89 450

Fax 0381-331 89 470

e-mail:
poststelle@afrr.mv-regierung.de

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom
03.08.2018

Unser Zeichen
110-506.12/FNP
14. Änderung

Durchwahl
89463

Datum
29.08.2018

Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Es haben folgende Unterlagen vorgelegen:

- Planungsanzeige der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 03.08.2018 (Posteingang 07.08.2018) mit Anlage

1. Planungsinhalt

Darstellung eines urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO anstelle bisher ausgewiesener Kerngebiets- (MK.10.1) bzw. gewerblicher Baufläche (G.10.1 – Teilfläche) am Werftdreieck zur flexibleren gemeinsamen Entwicklung von benachbarten Gewerbebetrieben, Wohnungen sowie sozialen, kulturellen u. a. Einrichtungen und zur Erleichterung des Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten ohne wesentliche Störung der Wohnnutzung.

Der Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplans soll ca. 13 ha betragen.

2. Erfordernisse der Raumordnung

Für die Planung sind die Erfordernisse der Raumordnung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Rostock wird im LEP-Kapitel Zentrale Orte, Programmsatz Z 3.2 (3) als Oberzentrum festgelegt. Die Stadt Rostock bildet als Kernstadt mit ihren Umlandgemeinden den Stadt-Umland-Raum (SUR) Rostock (LEP-Programmsatz Z 3.3.3 (1)).

Für ihren funktionalen Verflechtungsraum nimmt die Regiopole Rostock tlw. metropolitane Funktionen wahr, fungiert als Entwicklungsmotor mit wachsender Bedeutung für die Stadtregion und soll gemäß LEP, Programmsatz 3.4 (3), als dynamischer Wachstumsraum gestärkt werden.

Als Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei der vorliegenden Planung vor allem die LEP-Programmsätze 3.2 (6), Oberzentren, 4.1 (1), Bauflächen reduzieren,

und Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, sowie die RREP-Programmsätze G 4.1 (1), Siedlungsentwicklung, Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, und Z 3.1.2 (1), Stadt-Umland-Raum Rostock, zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Die Aufgaben Zentraler Orte sind im LEP-Kapitel 3.2 festgelegt.

3. Beurteilung


Nach Abwägung aller landesplanerischen Belange ist festzustellen, dass die 14. Änderung des FNP der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Ausweisung eines urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist und aus landes- und regionalplanerischer Sicht ausdrücklich befürwortet wird.


Zur Begründung verweise ich auf meine Stellungnahme vom 06.04.2018 zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“.



Der FNP der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist im Amt unter der ROK-Nr. 2_037/02 erfasst.


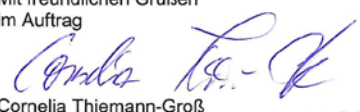

Schade
Amtsleiter


	<p align="center">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK</p> <p align="center">14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – GEMISCHTE BAUFLÄCHE AM WERFTDREIECK</p> <p align="center">BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN</p>			
Behörde 2	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MM	Schreiben vom 22.08.2019	Posteingang am 27.08.2019	lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		STELLUNGNAHME		
<div data-bbox="302 375 638 446"> <p align="center">Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg</p> </div> <div data-bbox="862 375 974 486">  </div> <div data-bbox="347 470 593 502"> <p align="center"><small>StALU Mittleres Mecklenburg Erich-Schlesinger-Str. 35, 18059 Rostock</small></p> </div> <div data-bbox="291 542 627 646"> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> </div> <div data-bbox="672 518 952 622"> <p><small>bearbeitet von: Frau Hönig Telefon: 0381 331-67122 E-Mail: katy.hoenig@stalumm.mv-regierung.de Geschäftszeichen: StALUMM – 12o-112+115/19 (bitte bei Schriftverkehr angeben)</small></p> </div> <div data-bbox="672 646 851 670"> <p align="center">Rostock, 22.08.2019</p> </div> <div data-bbox="291 726 1008 829"> <p>Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Flächennutzungsplan - 14. Änderung, Ausweisung einer gemischten Baufläche am Werftdreieck, - Bebauungsplan Nr. 10.MK.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ Ihr Schreiben vom 12.07.2019</p> </div> <div data-bbox="291 861 548 885"> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> </div> <div data-bbox="291 901 1008 949"> <p>zu den eingereichten Unterlagen geben wir im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab:</p> </div> <div data-bbox="291 957 571 981"> <p>1. Naturschutz, Wasserwirtschaft</p> </div> <div data-bbox="291 997 1008 1045"> <p>Naturschutzfachliche und wasserwirtschaftliche Belange, die durch das StALU MM zu vertreten sind, werden nicht berührt.</p> </div> <div data-bbox="291 1053 1008 1181"> <p>Gewässer 1. Ordnung und Anlagen im Zuständigkeitsbereich des StALU MM sind nicht betroffen. Für Bau und Überplanung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine Abstimmung mit dem WWAV - Warnow-Wasser- und Abwasserverband erforderlich. Maßnahmen an Gewässern 2. Ordnung, wie z.B. dem Kayenmühlengraben, bedürfen innerhalb Ihrer eigenen Zuständigkeit der Beteiligung des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Warnow-Küste“.</p> </div> <div data-bbox="291 1189 436 1212"> <p>2. Bodenschutz</p> </div> <div data-bbox="291 1228 1008 1316"> <p>Der vorliegende Entwurf hat sich mit den bodenschutzrechtlichen Belangen nicht ausreichend auseinandergesetzt. <u>Eine Zustimmung kann derzeit seitens des StALU MM als zuständige Bodenschutzbehörde nur unter Erfüllung nachfolgender Bedingungen in Aussicht gestellt werden.</u></p> </div> <div data-bbox="291 1324 1008 1428"> <p>1) Der Bodenschutzbehörde des StALU MM ist ein Sanierungsplan gemäß § 13 Abs. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zur Konkretisierung zu Art und Umfang der erforderlichen Gefahrenabwehrmaßnahmen vorzulegen. Die Planung der Sanierungsmaßnahmen muss in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde des StALU MM durch einen abfall- und altlastensachverständigen Fachplaner erfolgen.</p> </div> <div data-bbox="291 1428 974 1476"> <p><small>Allgemeine Datenschutzinformation Der Kontakt mit dem StALU MM ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung.mv.de/Datenschutz.</small></p> </div>		<p>zu 1.: Der WWAV und der Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow/Küste“ wurden beteiligt. Belange dieser Träger öffentlicher Belange auf Flächennutzungsplan –Ebene stehen der 14. Änderung nicht entgegen. Die vom Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow/Küste“ vorgebrachten Hinweise be- treffen die Ebene des Bebauungsplans und die Umsetzung der Vorhaben.</p> <p>zu 2.: Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden und werden die erforderlichen Sanierungsuntersuchungen durchgeführt und der Sanierungsplan erstellt, der vorhabenbe- gleitend entsprechend fortgeschrieben wird. Der Sanierungsplan und das Vorgehen werden auch weiterhin mit den zuständigen Boden- schutzbeörden abgestimmt. Die entsprechenden Darstellungen in der Begründung werden im Ergebnis der Begutach- tung und Abstimmung aktualisiert.</p>		



	<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK</p> <p style="text-align: center;">14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – GEMISCHTE BAUFLÄCHE AM WERFTDREIECK</p> <p style="text-align: center;">BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN</p>			
Behörde 2	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MM	Schreiben vom 22.08.2019	Posteingang am 27.08.2019	lfd. Seite 2
STELLUNGNAHME		BEHANDLUNG		
<p>2) Ggfs. erforderliche weiterführende Sanierungsmaßnahmen sind nach Maßgabe des StALU MM flächenkonkret planungsrechtlich mit Klärung der Sanierungspflicht nach § 4 Abs. 3 BBodschG festzuschreiben und nachfolgend durchzuführen.</p> <p><u>Begründung:</u> Das StALU MM ist gemäß § 14 Abs. 4 des Landes-Bodenschutzgesetzes M-V (LBodSchG) vom 04.07.2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 759), zuletzt geändert am 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 219), zuständige Bodenschutzbehörde u.a. für die Durchsetzung der Anforderungen an Sanierungsplanung und Sanierung von altlastverdächtigen Flächen und Altlasten i.S. des BBodSchG.</p> <p>Der vorliegende Plan wurde auf Betroffenheit der Belange des Bodenschutzes und entsprechend des vorliegenden Kenntnisstand auf das Vorhandensein von altlastenverdächtigen Flächen bzw. Altlasten auf den angegebenen Grundstücken geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die vorliegenden Unterlagen nicht geeignet sind, die bodenschutzrechtliche Zulässigkeit der geplanten Bebauung/ Nutzung zum jetzigen Zeitpunkt abschließend festzustellen.</p> <p>Aufgrund der am Standort nachgewiesenen Altlastenbelange resultierend aus den langjährigen vormaligen wertbezogenen gewerblichen und industriellen Nutzungen, wurde zur Eingrenzung der Gefahrensituation für die Schutzgüter im Zuge der Vorplanungen zum B-Plan eine aktualisierte, den bauplanungsrechtlich vorgesehenen Nutzungen Rechnung tragende Gefährdungsabschätzung gemäß § 9 Abs. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erarbeitet. Im Ergebnis der orientierenden Altlastenuntersuchung und ergänzenden Detailuntersuchungen des H.S.W. Ingenieurbüro aus dem Jahr 2019 ist festzustellen, dass im Geltungsbereich des B-Plan-Gebietes schädliche Bodenveränderungen und eine Grundwasserbeeinträchtigung mit organischen und anorganischen Schadstoffen vorhanden sind, welche im Sinne von § 2 Abs. 3 BBodSchG Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Beeinträchtigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeiführen können. Das Handlungserfordernis zur Sanierung der vorhandenen Belastungen in Boden und Grundwasser am o.g. Standort besteht aus Gründen der Gefahrenabwehr für die jetzige Nutzung bzw. das Grundwasser und wird im Hinblick auf die geplanten Baumaßnahmen am Standort und zukünftigen Nutzungen zwingend erforderlich, um auch die gemäß §1 Abs. 5 BauGB zu gewährleistenden allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung herzustellen. Welche Maßnahmen hierfür im Einzelnen ergriffen werden müssen, ist noch im Rahmen der weiteren Planungen zu konkretisieren.</p> <p>Die vorhandenen schädlichen Bodenveränderungen sind unter dem Aspekt der hier angestrebten Gefahrenabwehr so zu sanieren, dass im Sinne von § 4 Abs. 3 BBodSchG dauerhaft keine Gefahren und erheblichen Nachteile für den Einzelnen oder die Allgemeinheit mehr entstehen. Wirkungspfadbezogen muss daher im gesamten die wirksame Unterbindung</p> <ul style="list-style-type: none"> • von Verfrachtungen von Schadstoffen in den abgedeckten Grundwasserleiter und in den Grundwasserabstrom, • von Schadstoffeinträgen aus dem Boden bzw. Grundwasser in den neuen Kayenmühlengraben und die Unterwarnow und • von Direktkontakten mit den bodenbezogenen Gefahrenherden erreicht werden. <p>Hierfür ist die Vorlage des nach Nr. 1) geforderten Sanierungsplans gemäß § 13 Abs. 1 BBodSchG zur Konkretisierung zu Art und Umfang der erforderlichen Gefahrenabwehrmaßnahmen erforderlich. Durch den Gutachter H.S.W. sind bereits im Rahmen der o.g. Detailuntersuchung nach § 9 Abs. 2 BBodSchG erste wirkungspfadbezogene Maßnahmenvorschläge entwickelt worden.</p>		<p>Die bisherigen Ergebnisse zeigen, dass eine Sanierung der Altlasten entsprechend dem erforderlichen Schutzniveau der vorgesehenen Nutzungen möglich ist. Art und Umfang der erforderlichen Maßnahmen sowie deren Umsetzung und Überwachungsmaßnahmen können nur Gegenstand des Bebauungsplans bzw. der konkreten Umsetzung des Vorhabens sein.</p> <p>Für die ermittelten Sanierungszonen sind im Rahmen der Sanierungsplanung ergänzende Untersuchungen und Maßnahmen während der Planumsetzung notwendig. Daher ergibt sich als Handlungserfordernis die Ausweisung von sanierungsbedürftigen Teilgebieten. Im Bebauungsplan werden die AS 1702.01 (Benzinwäsche, Methylen-tauchbad) und AS 1702.02 (Paraffinbad) sowie die AS 1206.00 (Minoltankstelle Lübecker Straße) und AS 0548.06 (Tankstelle Daimler Benz) übernommen.</p> <p>Auch wenn nur teilweise die Beeinträchtigung der Gesundheit nicht ausgeschlossen werden kann und auch nur die teilweise Beseitigung der ermittelten Altlasten vor Inanspruchnahme der geplanten Nutzungen erfolgen muss, wird aufgrund der flächenhaften Verteilung der gesamte Geltungsbereich der 14. Änderung gemäß §1 Abs. 3 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.</p> <p>So wird auf Flächennutzungsplan – Ebene der Warnfunktion auf eine noch bestehende mögliche Gesundheitsgefährdung Rechnung getragen.</p>		



	<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK</p> <p style="text-align: center;">14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – GEMISCHTE BAUFLÄCHE AM WERFTDREIECK</p> <p style="text-align: center;">BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN</p>			
Behörde 2	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MM	Schreiben vom 22.08.2019	Posteingang am 27.08.2019	Ild. Seite 3
STELLUNGNAHME		BEHANDLUNG		
<p>Diese stellen zum einen Sanierungsmaßnahmen nach § 5 des Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)) in Form von kombinierten Dekontaminations- und Sicherungsmaßnahmen, als auch verfahrenstechnische Vorkehrungen und Beschränkungen zur Verhinderung von weitergehenden schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserbetrachtungen, die durch das Einwirken auf den vorgeschädigten Bodenkörper hervorgerufen werden, dar. Diese vorabgestimmten bodenschutzrechtlichen Anforderungen an das Planvorhaben fanden jedoch nur teilweise Eingang in die textliche Festsetzung (Teil B). Darüber hinaus ist nicht erkennbar, inwieweit negative Auswirkungen und Wechselwirkungen der beschriebenen Boden- und Grundwasserbelastungen auf den wieder zu öffnenden Kayenmühlengraben durch geeignete Maßnahmen hinreichend begegnet werden kann.</p> <p>Zudem ist den Ausführungen im Textteil zum B-Planentwurf nicht abschließend nachvollziehbar zu entnehmen, inwieweit, durch wen und zu welchem Zeitpunkt die Maßnahmen im Zusammenhang mit den festgestellten Altlasten umgesetzt werden sollen. Hieraus ergibt sich die Forderung nach Nr. 2) zur Konkretisierung der planungsrechtlichen Festlegungen in Bezug auf den Umgang mit den sanierungswürdigen Flächen.</p> <p>3. Immissionsschutz- bzw. Abfallrecht</p> <p>Hinsichtlich des vorbezeichneten Vorhabens möchten wir auf folgende nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen in einem Umkreis von einem Kilometer hinweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Zink Power Rostock GmbH & Co. KG betreibt in einer Entfernung von ca. 380 m nördlich eine Feuerverzinkerei mit einer stündlichen Rohgutedurchsatzleistung von 15 t. - Durch die Klärschlamm-Kooperation Mecklenburg-Vorpommern GmbH wird in einer Entfernung von ca. 1,2 km nördlich die Errichtung einer thermischen Klärschlammverwertungsanlage beantragt. Derzeit werden die Antragsunterlagen inklusive der Unterlagen zur Umweltverträglichkeitsprüfung für das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren erstellt. - Die TAMSEN MARITIM GmbH betreibt in einer Entfernung von ca. 1.600 m nördlich eine Anlage zur Herstellung und Reparatur von Schiffskörpern und Schiffssektionen mit einer jährlichen Herstellungsleistung von 110 Stück. - In einer Entfernung ca. 950 m südöstlich befindet sich die Brauerei der Radeberger Gruppe KG c/o mit einer jährlichen Produktionsleistung von 750.000 hl. - Die Nordwasser GmbH betreibt in einer Entfernung von ca. 950 m nördlich ein Klärgas BHKW mit einer Feuerungswärmeleistung von 2,5 MW. <p>Bezüglich dieser Anlagen ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Geruch, Schall und Luftschadstoffe innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte emittiert werden können.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Silke Krüger-Piehl</p>		<p>zu 3.:</p> <p>Eine mögliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter können auf Ebene des Flächennutzungsplans ausgeschlossen werden. Dazu wurden u.a. die im Zuge der Parallelaufstellung des Bebauungsplans Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ bereits ermittelten Umweltauswirkungen entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB genutzt.</p> <p>Die auf den Geltungsbereich wirkenden Nutzungen wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hinsichtlich Schall- und Luftschadstoffbeeinträchtigungen sowie des Gefährdungspotenzials bei Störfällen betrachtet und im Umweltbericht zum Bebauungsplan zusammengefasst. Dabei ergaben sich geringe Überschreitungen, die durch Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans gelöst werden können.</p> <p>Bei den nach BImSchG genehmigten Anlagen wird im Rahmen Flächennutzungsplan von einem bestimmungsmäßigen Anlagenbetrieb ausgegangen.</p> <p>Ausgehend von Industrie- und Hafenanlagen wurden keine Betroffenheiten i. S. der EU Umgebungslärmrichtlinie festgestellt.</p> <p>Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, liegen nicht vor. Ein Betrieb, der unter die Regelungen der Seveso-III-Richtlinie fällt, ist in der maßgeblichen Umgebung von 2 km nicht vorhanden. Somit ist das Gebot der Berücksichtigung angemessener Sicherheitsabstände zwischen Störfallbetrieben und schutzwürdigen Nutzungen auf Flächennutzungsplan-Ebene berücksichtigt.</p>		



	<p align="center">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK</p> <p align="center">14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – GEMISCHTE BAUFLÄCHE AM WERFTDREIECK</p> <p align="center">BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN</p>			
Behörde Nr. 4	LA für Innere Verwaltung M-V	Schreiben vom 16.07.2019	Posteingang am 16.07.2019	lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		STELLUNGNAHME		
<p>Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern</p> <p align="center">Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen</p> <p></p> <p><small>Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin</small></p> <p>Rostocker Gesellsch.f. Stadterneuerung Am Vögenteich 26 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 - TOEB201900672</p> <p align="right">Schwerin, den 16.07.2019</p> <p>Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern hier: F-Plan der Hanse und Universitätsstadt Rostock, 14. Änderung, Ausweisung einer Gemischten Baufläche</p> <p>Ihr Zeichen: .</p> <p>Anlagen: Übersichten der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte Beschreibungen der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte 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 gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.</p> <p>Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermark"). Lagefestpunkte ("TP") haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte, über die ich Sie bei Bedarf gesondert informiere.</p> <p>Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. - Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage- 		<p>Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. - Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen. <p>Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.</p> <p>Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.</p> <p>Bitte beachten Sie das beiliegende Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.</p> <p>Hinweis: Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise bzw. kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.</p> <p align="center">BEHANDLUNG</p> <p>Die zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurde im Verfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten.</p> <p>Aufgrund der Maßstabsebene lässt sich eine Betroffenheit des Geltungsbereichs der 14. Änderung des Flächennutzungsplans nicht genau ermitteln.</p> <p>Die genaue Prüfung der Betroffenheiten und ggf. die Beachtung der Hinweise muss in den nachfolgenden verbindlichen Planungen bzw. den Vorhabengenehmigungen erfolgen.</p>		


	<p align="center">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK</p> <p align="center">14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – GEMISCHTE BAUFLÄCHE AM WERFTDREIECK</p> <p align="center">BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN</p>			
Behörde Nr. 6	LPBK M-V	Schreiben vom 18.07.2019	Posteingang am 23.07.2019	lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		STELLUNGNAHME		
<p>Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern Abteilung 3</p> <p>LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin</p> <p>Hanse- und Universitätsstadt Rostock 18050 Rostock</p> <div data-bbox="481 486 750 654"> <p>Hansestadt Rostock PE-Nr.: 1325</p> <p>eingeg. am: 23. JULI 2019</p> <p>weitergeleitet an: 61.21</p> </div> <p>bearbeitet von: Frau Thiemann-Groß Telefon: 0385 / 2070-2800 Telefax: 0385 / 2070-2198 E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-5721-2019</p> <p>Schwerin, 18. Juli 2019</p> <p><i>Handwritten notes:</i> 24.07.19 61.21 JCS 24.07.19 P.M.</p> <p>Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange</p> <p>Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 14. Änderung, Ausweisung einer Gemischten Baufläche am Werftdreieck</p> <p>Ihre Anfrage vom 12.07.2019; Ihr Zeichen: 61.21</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>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.</p> <p>Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.</p> <p>Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt.</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 <u>gebührenpflichtig</u> beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.</p>		<p>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.</p> <p>Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten und sende Ihnen Ihre Unterlagen zurück.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p> <p> Cornelia Thiemann-Groß</p> <p>Anlage</p> <p align="center">BEHANDLUNG</p> <p>Die zuständige Behörde der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurde im Verfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen an den Flächennutzungsplan keine Anforderungen.</p> <p>Die genaue Prüfung der angesprochenen Betroffenheiten und ggf. die Beachtung der Hinweise muss in den nachfolgenden verbindlichen Planungen bzw. den Vorhabengenehmigungen erfolgen.</p>		




	<p align="center">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK</p> <p align="center">14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – GEMISCHTE BAUFLÄCHE AM WERFTDREIECK</p> <p align="center">BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN</p>			
Behörde Nr. 7	Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V	Schreiben vom 17.07.2019	Posteingang am 22.07.2019	lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		BEHANDLUNG		
<p align="center">Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern</p> <p align="center">Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht</p> <p>Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Pestalozzistraße 1 19053 Schwerin</p> <p>Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <p><i>Sachz 23.7.19 7) P.M.</i></p> <p>Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 14. Änderung, Ausweisung einer gemischten Baufläche am Werftdreieck Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch</p> <p>Stellungnahme des Landesbeauftragten für Eisenbahnaufsicht (LFB) für die nichtbundeseigenen Eisenbahnen (NE) und im Auftrag der Technischen Aufsichtsbehörde für die Straßenbahnen</p> <p>Ihr Schreiben vom 12.07.2019</p> <p>Sehr geehrte Frau Müller,</p> <p>1. gegen die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes habe ich grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Da die betroffene Fläche künftig auch für die Wohnbebauung genutzt werden soll, weise ich darauf hin, dass durch den Straßenbahnbetrieb auf der südlich des Geltungsbereiches angrenzenden Straßenbahntrasse Einflüsse auf die Umgebung auftreten können. Durch den Betrieb kann es zu Lärmimmissionen, Erschütterungen und elektromagnetische Einflüsse kommen. Die Rostocker Straßenbahn (RSAG) als Betreiber der Straßenbahnbetriebsanlagen ist bemüht, diese Einflüsse so gering wie möglich zu halten. Ganz zu vermeiden sind diese jedoch nicht. Der Planer der Wohn- und Gewerbebebauung sollte hierauf reagieren und entsprechende bauliche Maßnahmen vorsehen.</p> <p>2. Ich gehe davon aus, dass die RSAG als betroffenes Unternehmen ebenfalls eine Stellungnahme abgibt und hierin u.a. Vorgaben zu den Abständen der Bebauung und Grünbepflanzung zu den Gleis- und elektrischen Anlagen, zur Verhinderung von Blendungen des Fahrpersonals und zur Sicherung der Gleisanlagen gegen das Betreten unbefugter abgegeben hat. Grundsätzlich gilt, dass durch die Baumaßnahmen und künftige Nutzung der Flächen der Straßenbahnbetrieb in seiner Sicherheit und Leichtigkeit nicht negativ beeinflusst werden darf.</p>		<p>3. Eisenbahnbetriebsanlagen nichtbundeseigener Eisenbahnen (NE- Bahnen) sind durch die Änderung nicht betroffen. Eisenbahnbetriebsanlagen einer Eisenbahn des Bundes, deren Trasse südwestlich an die Änderungsfläche grenzt, sind jedoch betroffen. Eisenbahnen des Bundes unterliegen nicht der Genehmigung und Aufsicht des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Ich habe den Vorgang zuständigkeitshalber zur weiteren Bearbeitung an den Sachbereich 1 des Eisenbahn-Bundesamtes der Außenstelle Hamburg/Schwerin weitergegeben. Von dort erhalten Sie für die Eisenbahnen in deren Zuständigkeit eine separate Stellungnahme.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p><i>[Signature]</i> Oliver Wischnat</p> <p align="center">BEHANDLUNG</p> <p>zu 1. Die durch Emissionen der Straßenbahntrasse verursachten Auswirkungen auf die beabsichtigten Nutzungen wurden bei der Erstellung der Bauleitplanung beachtet. Aus den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan lässt sich ableiten, dass die partiell sehr hohe Lärmbelastung, insbesondere aus dem Straßen- und Bahnverkehr, in jedem Fall Maßnahmen zum Schutz gegenüber Lärmeinwirkungen erfordern. Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird es Rahmen einer sachgerechten Abwägung aller Belange im Sinne des Planungsziels als gerechtfertigt angesehen, auch schutzbedürftige Nutzungen an einem teilweise stark lärmvorbelasteten Standort zu ermöglichen, wenn ein entsprechender angemessener Schutz des Menschen vor Lärmbelastigungen sichergestellt werden kann. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können dabei insbesondere durch die Gliederung der Gemischten Baufläche in Baugebiete mit höherer und niederer Schutzwürdigkeit, die Zonierung dieser Gebiete bis hin zu aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen (Baustruktur, Grundrissgestaltung) geschaffen werden. Die Untersuchungen haben gezeigt, dass entsprechende Lösungen im Bebauungsplan getroffen werden können.</p> <p>zu 2. Die RSAG wurde beteiligt. Aus Sicht der RSAG gab es keine Hinweise oder Ergänzungen zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans.</p> <p>zu 3. Die zuständigen Stellen der Eisenbahn des Bundes wurden beteiligt. Die betroffenen Belange konnten im Verfahren berücksichtigt werden. Die den Flächennutzungsplan betreffenden Belange konnten im Verfahren berücksichtigt werden.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK 14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – GEMISCHTE BAUFLÄCHE AM WERFTDREIECK BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
Behörde 8a	EBA	Schreiben vom 21.08.2019	Posteingang am 21.08.2019	lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		BEHANDLUNG		
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;">  <p>Eisenbahn-Bundesamt</p> <p><u>Eisenbahn-Bundesamt, Pestalozzistraße 1, 19053 Schwerin</u></p> <p>Amt für Stadtentwicklung Stadtplanung und Wirtschaft Hanse- und Universitätsstadt Rostock Nuer Markt 3 18055 Rostock</p> <p>vorab per Fax 03813816901</p> <p>Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben) 57140-571p/013-2019#203</p> <p>Betreff: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 14. Änderung, Ausweisung einer gemischten Baufläche am Werftdreieck</p> <p>Bezug: Ihr Schreiben vom 12.07.2019</p> <p>Anlagen: Kopie Stellungnahme zum B-Plan Nr. 10.W.63.1</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bezeichnetes Schreiben ist dem Eisenbahn-Bundesamt vom Landesbeauftragten für Eisenbahnaufsicht übergeben worden. Eine entsprechende Mitteilung zur Berührtkeit der Belange von Eisenbahnen des Bundes und Weitergabe der Unterlagen an das Eisenbahn-Bundesamt hat der Landesbeauftragte in seiner Stellungnahme vom 17.07.2019 gemacht. Der Vorgang wird von mir unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundes-eisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berührt.</p> <p>Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Bahnstrecke Neustrelitz – Warnemünde (Strecken Nr. 6325). Eisenbahninfrastrukturbetreiberin ist die DB Netz AG, eine Eisenbahn des Bundes. Durch das EBA zu vertretende Belange sind insoweit berührt.</p> </div> <div style="width: 45%; border-left: 1px solid black; padding-left: 10px;"> <p>Außenstelle Hamburg/Schwerin</p> <p>1540 Sch. 26.08.18 D 61.21 bitte zu Sch. 27.08.18 B-Plan n.p.m.</p> <p>61.20 61.30 26/08.18</p> <p>Bearbeitung: Sabine Schulz</p> <p>Telefon: +49 (385) 7452-140</p> <p>Telefax: +49 (385) 7452-5149</p> <p>E-Mail: SchulzS@eba.bund.de</p> <p>sb1-hmb-sw@eba.bund.de</p> <p>Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de</p> <p>Datum: 21.08.2019</p> <p>EVH-Nummer: 256039</p> </div> </div>				


	<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK</p> <p style="text-align: center;">14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – GEMISCHTE BAUFLÄCHE AM WERFTDREIECK</p> <p style="text-align: center;">BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN</p>			
Behörde Nr. 7a	EBA	Schreiben vom 21.08.2019	Posteingang am 21.08.2019	lfd. Seite 2
STELLUNGNAHME		BEHANDLUNG		
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>1. Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Es ist dem Eisenbahn-Bundesamt jedoch der Entwurf des B-Planes Nr. 10.W.63.1 zur Stellungnahme zugeleitet worden. Mit Datum vom 20.08.2019 hat das Eisenbahn-Bundesamt gegen den B-Plan Einwendungen bzgl. der Festsetzung auf Flst. 370/11, Flur 1, Flurbezirk IV, erhoben (siehe Anlage). Die Festsetzung eines Rad-schnellweges kollidiert auf einem Teil dieses Flurstückes mit einem zur Planfeststellung anhängi-gen Eisenbahnfachplan.</p> <p>Unter Punkt 1 der Begründung zur 14. Änderung des F-Planes wird auf diesen B-Plan verwiesen, welcher das Planungsziel der F-Plan-Änderung aufgreift. Das Eisenbahn-Bundesamt geht deshalb davon aus, dass das Flst. 370/11 innerhalb der Plangebietsgrenzen der F-Plan-Änderung liegt und legt hiermit gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes Widerspruch ein.</p> <p>2. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen oder der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anla-gen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen (koordinierende Stelle: DB Immobilien Region Ost, Caroline-Michaelis-Str. 5-11, 10115 Berlin) empfohlen, soweit sie nicht bereits stattfinden. Die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes berührt oder ersetzt nicht die Stellungnahme der Eisenbahninfrastrukturbetreiber.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p> Schulz</p>		<p>zu 1.</p> <p>Wie bereits festgestellt, ríft der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfen Darstellun-gen. Auch ist es aufgrund der Kartengrundlage (Topographische Karte 2005) nicht einfach, die korrekte Lage zu bestimmen. Aber gerade in Bezug auf die Bahnflächen ist im Flächen-nutzungsplan davon auszugehen, dass die Abgrenzung der anderen Nutzungen zu den gewidmeten Bahnflächen so genau wie möglich erfolgt, da sie ja dem Fachplanungsvorbe-halt unterliegen.</p> <p>Die Planungen der Bahn gehen jetzt über diese gewidmeten Flächen hinaus. Nach Abstimmungen zwischen Vertretern der Stadt und dem EBA wurde festgelegt, dass für die weitere Planung die von der Bahn favorisierte Ausbaulösung mit Böschung zu Grun-de gelegt wird. Da sich die Planungsunterlagen der Bahn gegenüber der bisherigen Vorpla-nung noch ändern können, wird ein zusätzlicher Puffer von 1m Breite berücksichtigt.</p> <p>Dadurch wird das Flst. 370/11 im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in einer Breite von ca. 6 m durch künftige Eisenbahnanlagen überplant. Diese Größe ist für den Flächennutzungsplan im Maßstab 1:20.000 nicht relevant (nicht darstellbar). Ggf kann dies zu einem späteren Zeitpunkt auf einer genaueren Kartengrundla-ge korrigiert werden.</p> <p>zu 2.</p> <p>Die DB Immobilien Region Ost wurde beteiligt (siehe Abwägung zu Behörde 8b). Die den Flächennutzungsplan betreffenden Belange konnten im Verfahren berücksichtigt werden.</p>		


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK 14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – GEMISCHTE BAUFLÄCHE AM WERFTDREIECK BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
Behörde 8a	EBA - Anlage	Schreiben vom 21.08.2019	Posteingang am 21.08.2019	Lfd. Seite 3
STELLUNGNAHME ZUM BEBAUUNGSPLAN		STELLUNGNAHME ZUM BEBAUUNGSPLAN		
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="246 367 481 470">  <p>Eisenbahn-Bundesamt</p> </div> <div data-bbox="683 367 952 399">Außenstelle Hamburg/Schwerin</div> </div> <div style="text-align: center; margin: 20px 0;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">Anlage</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="246 534 616 662"> <p><u>Eisenbahn-Bundesamt, Pestalozzistraße 1, 19053 Schwerin</u></p> <p>Hanse- und Universitätsstadt Rostock SG Bauleitplanung Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> </div> <div data-bbox="683 542 985 782"> <p>Bearbeitung: Sabine Schulz</p> <p>Telefon: +49 (385) 7452-140</p> <p>Telefax: +49 (385) 7452-5149</p> <p>E-Mail: SchulzS@eba.bund.de</p> <p>sb1-hmb-swn@eba.bund.de</p> <p>Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de</p> <p>Datum: 20.08.2019</p> <p>EVH-Nummer: 256039</p> </div> </div> <p style="text-align: center; margin: 20px 0;">vorab per eMail</p> <p>Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben) 57140-571pt/013-2019#190</p> <p>Betreff: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange Bebauungsplan Nr. 10.MK.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</p> <p>Bezug: Ihre eMail vom 15.07.2019</p> <p>Anlagen: 0</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Hoffmann,</p> <p>Ihre bezeichnete Mail ist beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bun- deseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berührt.</p> <p>Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Bahnstrecke Neustrelitz – Warnemünde (Strecken Nr. 6325). Eisenbahninfrastrukturbetreiberin ist die DB Netz AG, eine Eisenbahn des Bundes. Durch das EBA zu vertretende Belange sind insoweit berührt.</p>		<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Gegen den Entwurf des B-Planes werden seitens des Eisenbahn-Bundesamtes aus planungs- rechtlicher Sicht Einwendungen erhoben.</p> <p>Mit folgender Begründung:</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde seitens des Eisenbahn- Bundesamtes gegenüber dem beauftragten Planungsbüro Wagner mitgeteilt, dass beim Eisen- bahn-Bundesamt ein Planfeststellungsverfahren für das Bauvorhaben „Streckenertüchtigung Rostock – Berlin, Abschnitt 1 Knoten Rostock, PFA Bf. Rostock Bramow“ anhängig ist und von diesem verbindlichen Eisenbahnfachplan eine Teilfläche aus Flurstück 370/11 beansprucht wird. Die Beanspruchung von insgesamt 412 m² ist nicht nur vorübergehend. Da nach dem Vorentwurf des B-Planes über das gesamte Flst. 370/11 die Festsetzung eines Radschnellweges vermerkt war, wurde um Berücksichtigung (der Fachplanung) bei der Fortführung der Bauleitplanung gebe- ten.</p> <p>Die Festsetzung als Radschnellweg über das Flurstück 370/11 ist im nunmehr zur Beurteilung vorliegenden Entwurf des B-Planes unverändert aufrecht erhalten worden. Unter Punkt 2.2.4 der Begründung wird Ihrerseits zudem ausgeführt, dass es hier einen ungelösten Konflikt gibt. Wobei offenbar erwartet wird, dass sich die verbindliche Eisenbahnfachplanung den Nutzungsab- sichten der Kommune unterordnet und der Fachplanungsträger eine Umplanung vornimmt. Ob der Eisenbahnfachplan bzgl. der Inanspruchnahme von Flst. 370/11 geändert werden kann oder muss bleibt bis zu dem Zeitpunkt, an dem der vom Eisenbahn-Bundesamt noch nicht erteilte Planfest- stellungsbeschluss zum Bauvorhaben der Deutschen Bahn AG rechtskräftig werden wird, offen. Der Bauleitplan kann so lange ebenfalls keine Rechtskraft erlangen.</p> <p>Dem Bauleitplan in vorliegender Entwurfsfassung kann seitens des Eisenbahn-Bundesamtes nicht zugestimmt werden. Einwendungen sind zu erheben.</p> <p>Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nach der Begründung ist eine Lärmbegutachtung unter Einbeziehung des Schienenver- kehrslärms vorgenommen worden. Gem. Punkt 3.13.5 (Änderungen aus baulichen Eingrif- fen in die Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG) wurde auch die Veränderung aus dem oben genannten zur Planfeststellung anhängigen Bauvorhabens gewertet. Ob die getroffenen Festsetzungen zum Schutz gegen die vom Betrieb der Bahn ausge- henden Immissionen ausreichen, kann seitens des Eisenbahn-Bundesamtes nicht beurteilt werden. Ich weise darauf hin, dass Ansprüche gegen die Bahn wegen der vom Betrieb ausgehenden Immissionen nicht geltend gemacht werden können. 2. Die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes berührt oder ersetzt nicht die Stellung- nahme der am Eisenbahnfachplan berechtigten Eisenbahninfrastrukturbetreiber. 		

	<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK</p> <p style="text-align: center;">14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – GEMISCHTE BAUFLÄCHE AM WERFTDREIECK</p> <p style="text-align: center;">BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN</p>			
Behörde Nr. 8	Deutsche Bahn AG	Schreiben vom 22.11.2019	Posteingang am 22.11.2019	lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		BEHANDLUNG		
<p>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien • Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin</p> <p>Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Frau P. Müller 18050 Rostock</p> <p style="text-align: right;">Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Ost Eigentumsmanagement Caroline-Michaelis-Straße 5-11 10115 Berlin www.deutschebahn.com</p> <p style="text-align: right;">Christian Zielzki Telefon: 030 297 57274 E-Mail: christian.zielzki@deutschebahn.com Organisation: CS,R 04-Q(E) Zi Az: TÖB-BLN-19-66792</p> <p style="text-align: right;">22.11.2019</p> <p>Ihr Zeichen/Bearbeitung/Datum: 61.21/ 7 Frau P. Müller / 12.07.2019</p> <p>14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rostock Ausweisung einer gemischten Baufläche am Werftdreieck Stellungnahme der DB AG gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum oben genannten Verfahren.</p> <p>1. Immobilienrechtliche Belange</p> <p>Es ist nicht eindeutig erkennbar, dass bahneigener Grundbesitz in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung mit einbezogen wurden.</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass es sich bei den angrenzenden Bahnflächen um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen handelt, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen.</p> <p>2. Infrastrukturelle Belange</p> <p>Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.</p> <p>Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen und Betriebseinrichtungen zu beschädigen bzw. zu verunreinigen oder andere betriebsstörende sowie betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p>		<p>zu 1.</p> <p>Wie bereits festgestellt, trifft der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfen Darstellungen. Auch ist es aufgrund der Kartengrundlage (Topographische Karte 2005) nicht einfach, die korrekte Lage zu bestimmen. Aber gerade in Bezug auf die Bahnflächen ist im Flächennutzungsplan davon auszugehen, dass die Abgrenzung der anderen Nutzungen zu den gewidmeten Bahnflächen so konkret wie möglich erfolgt, da sie ja dem Fachplanungsvorbehalt unterliegen.</p> <p>Die Planungen der Bahn gehen jetzt über diese Flächen hinaus.</p> <p>Nach Abstimmungen zwischen Vertretern der Stadt und dem EBA wurde festgelegt, dass für die weitere Planung die von der Bahn favorisierte Ausbaulösung mit Böschung zu Grunde gelegt wird. Da sich die Planungsunterlagen der Bahn gegenüber der bisherigen Vorplanung noch ändern können, wird ein zusätzlicher Puffer von 1,0 m berücksichtigt.</p> <p>Damit wird das Flst. 370/11 im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in einer Breite von ca. 6 m durch künftige Eisenbahnanlagen überplant. Dieser Bereich liegt nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans.</p> <p>Diese Größe ist für den Flächennutzungsplan im Maßstab 1:20.000 nicht relevant (nicht darstellbar). Ggf kann dies zu einem späteren Zeitpunkt auf einer genaueren Kartengrundlage korrigiert werden.</p> <p>zu 2.</p> <p>Die durch Emissionen der Bahntrasse verursachten Auswirkungen auf die beabsichtigten Nutzungen wurden bei der Erstellung der Bauleitplanung beachtet. Insbesondere lässt sich aus den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan ableiten, dass die ohnehin schon partiell sehr hohe Lärmbelastung, insbesondere aus dem Straßen- und Bahnverkehr in jedem Fall Maßnahmen zum Schutz gegenüber Lärmeinwirkungen erfordern, um eine gesundheitsgefährdende Beeinträchtigung des Menschen zu vermeiden.</p> <p>Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird es Rahmen einer sachgerechten Abwägung aller Belange im Sinne des Planungsziels als gerechtfertigt angesehen, auch schutzbedürftige Nutzungen an einem teilweise stark lärmvorbelasteten Standort zu ermöglichen, wenn ein entsprechender angemessener Schutz des Menschen vor Lärmbelastungen sichergestellt werden kann. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können dabei insbesondere durch die Gliederung der Gemischten Baufläche in Baugebiete mit höherer und niedriger Schutzwürdigkeit, die Zonierung dieser Gebiete bis hin zu aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen (Baustuktur, Grundrissgestaltung) geschaffen werden. Die Untersuchungen haben gezeigt, dass entsprechende Lösungen im Bebauungsplan getroffen werden können.</p> <p>Die genaue Prüfung der weiteren angesprochenen Betroffenheiten und ggf. die Beachtung der Hinweise muss in den nachfolgenden verbindlichen Planungen bzw. den Vorhabengenehmigungen erfolgen.</p>		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK 14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – GEMISCHTE BAUFLÄCHE AM WERFTDREIECK BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
Behörde Nr. 8	Deutsche Bahn AG	Schreiben vom 22.11.2019	Posteingang am 22.11.2019	Ifd. Seite 2
STELLUNGNAHME		BEHANDLUNG		
<p style="text-align: center;">2/2</p> <p>Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.</p> <p>Bei der Planung von Lichtzeichen und hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen</p> <p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p> <p>Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.</p> <p>Wir behalten uns vor, zu Bebauungsplänen, die sich aus diesem Flächennutzungsplan entwickeln werden, unabhängig von unserer vorstehenden Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der Deutschen Bahn AG dies erfordern.</p> <p>Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Herrn Christian Zielzki, zu wenden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Ost</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div data-bbox="208 1241 504 1342">  <p> <small>Digital unterschrieben von Norbert Gäbel Datum: 2019.11.22 14:27:44 +01'00'</small> </p> </div> <div data-bbox="674 1241 1001 1342">  <p> <small>Digital unterschrieben von Christian Zielzki Datum: 2019.11.22 08:55:01 +01'00'</small> </p> </div> </div>		<p>Die Deutsche Bahn AG und das EBA wurden auch im Verfahren der Aufstellung des die 14. Änderung betreffenden Bebauungsplans beteiligt. Dies wird auch bei künftigen Bauleitplanverfahren der Fall sein.</p>		

	<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK 14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – GEMISCHTE BAUFLÄCHE AM WERFTDREIECK BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN</p>			
Behörde Nr. 10	Untere Naturschutzbehörde HUR	Schreiben vom 22.08.2019	Posteingang am 26.08.2019	lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		BEHANDLUNG		
<p>von: 67</p> <p style="text-align: right;">Rostock, 22.08.2019 Sachbearbeiterin: Frau Matthäus Tel.: 381 8510 / Fax: 381 8591 birka.matthaeus@rostock.de Gz.: 67.11 Ma</p> <p>an: 61</p> <p style="text-align: center;">FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSE-UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK 14. Änderung, Ausweisung einer gemischten Baufläche am Werftdreieck</p> <p>hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB</p> <hr/> <p>Die Aufstellung und die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Ausweisung einer Gemischten Baufläche am Werftdreieck - wurde am 15.05.2019 von der Bürgerschaft beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.</p> <p>Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit dem Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“.</p> <p>Für die 14. Änderung wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB benannten Schutzgüter. Ein eigener Umweltbericht wurde nicht erstellt. Da es sich um ein Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit dem Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ handelt, werden die Ergebnisse der Umweltprüfung für den Bebauungsplan gleichzeitig für den Flächennutzungsplan genutzt. Relevante Belange des Umweltberichtes wurden in die Begründung der 14. Änderung übernommen.</p> <p>Der Planentwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplans und der Entwurf der Begründung wurden in der vorliegenden Fassung vom 15.05.2019 geprüft. Durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplans werden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) und 7g) BauGB]. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB geben wir hiermit unsere Stellungnahme ab und erteilen unsere Zustimmung:</p> <p>Der Geltungsbereich der 14. Änderung befindet sich im Ortsteil Kröpeliner-Tor-Vorstadt und umfasst ca. 10,5 ha.</p> <p>Für die im Flächennutzungsplan in seiner Fassung der Neubekanntmachung vom 02.12.2009 dargestellte Kerngebietsfläche MK.10.01 (7,8 ha) und eine Teilfläche von ca. 2,4 ha der ausgewiesenen Gewerblichen Baufläche G.10.1 soll die einheitliche Ausweisung als Gemischte Baufläche M.10.04 erfolgen. Um eine ganzheitliche Entwicklung des Areals zu ermöglichen, ist die Verlegung der Max-Eyth-Straße vorgesehen.</p> <p>Die Änderungsfläche umfasst einen ehemaligen innerstädtischen Industriestandort und eine brach liegende Fläche westlich der Max-Eyth-Straße. Gemeindliches Planungsziel ist, entsprechend dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, eine innerstädtische Wohnquartiersbebauung mit hochqualitativen Grün- und Freiräumen. Vor diesem Hintergrund erfolgte die Darstellung der Fläche im Landschaftsplan der Hansestadt Rostock (2014) als Wohnbaufläche/Gewerbliche Baufläche. Ausgewiesen sind darüber hinaus eine entlang der Max-Eyth-Straße von Süden in Richtung Unterwarnow</p>				

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK 14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – GEMISCHTE BAUFLÄCHE AM WERFTDREIECK BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
Behörde Nr. 10	UNB Untere Naturschutzbehörde HUR	Schreiben vom 22.08.2019	Posteingang am 26.08.2019	Ifd. Seite 2
STELLUNGNAHME		BEHANDLUNG		
<p>verlaufende Grünfläche, Zweckbestimmung Grünverbindung/ wichtige Wegeverbindung sowie symbolhaft der Hinweis auf den ehemaligen Niederungsverlauf Kayenmühlengraben. Dieser Niederungsverlauf wird im Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ als Parkanlage mit offener Wasserfläche des Kayenmühlengrabens aufgenommen. Die Straßenverkehrsflächen werden der aktuellen Planung angepasst, die Max-Eyth-Straße und die Maßmannstraße entfallen.</p> <p>Im Zuge der Parallelaufstellung des Bebauungsplans wurden die Umweltauswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ermittelt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht dargestellt und werden gleichzeitig für die 14. Flächennutzungsplanänderung in abgestufter Form herangezogen. Aufgrund des höheren Detaillierungsgrades der Ermittlung von Umweltauswirkungen im Bebauungsplanverfahren ergeben sich für die Ebene der Flächennutzungsplanung keine zusätzlichen oder anderen Umweltauswirkungen.</p> <p>Die relevanten naturschutzfachlichen und landschaftsplanerischen Belange sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ berücksichtigt und in der vorgelegten Begründung, auf den Geltungsbereich der 14. Änderung bezogen, umfassend dargestellt.</p> <p>Folgende <u>redaktionelle Änderungen</u> sind im Entwurf der Begründung zu berücksichtigen:</p> <p>zu: Landschaftsplan der Hansestadt Rostock, erste Aktualisierung 2014: <u>S. 16, 1. Absatz von oben, 4. Satz, Aussage ist zu korrigieren:</u> Im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes (im Kreuzungsbereich Lübecker Straße/Max-Eyth-Straße) ist eine Grünfläche kleinen Ausmaßes mit der Zweckbestimmung „Grünverbindung“ dargestellt.</p> <p><u>S. 16, 1. Absatz von oben, letzter Satz, Aussage ist zu korrigieren-erster Satzteil ist zu streichen:</u> Im Plangebiet werden weder vorhandene noch geplante Kleingartenstandorte selbst oder unmittelbar angrenzend dargestellt.</p> <p>zu: Prognose der Umweltauswirkungen: <u>S. 22, Kapitel Freizeitlärm: Ergänzen der Aussagen hinsichtlich der betroffenen Baugebiete:</u> Es sind vom Spielplatzlärm auch die Baufelder MU 5a und MU 5b (Ausschluss der Wohnnutzung nur im EG) betroffen, die keiner Einschränkung der Wohnnutzung unterliegen.</p> <p>zu: Bewertung der Auswirkungen <u>S. 35, Pflanzen und Biotope: Satzteil streichen und Aussagen korrigieren:</u> „...werden zudem einige der ca. 255 Einzelbäume im Plangebiet zugunsten der geplanten Wohnbebauung entfallen müssen. Hierbei handelt es sich um 53 Bäume, die nach § 18 NatSchAG M-V und um 96 Bäume, die nach § 2 Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock geschützt sind“.</p> <p>zu: Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich <u>S. 41, 6. Absatz von oben: berichtigen:</u> „...“Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG M-V, 2018).“ Hier wurde die neue Eingriffsregelung herangezogen, in der u.a. die Dachbegrünung als Ausgleichsmaßnahme angesetzt werden kann.</p>		<p>Die redaktionellen Änderungen zur Anpassung an den aktuellen Planungsstand werden vorgenommen.</p>		

	<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK</p> <p style="text-align: center;">14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – GEMISCHTE BAUFLÄCHE AM WERFTDREIECK</p> <p style="text-align: center;">BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN</p>			
Behörde Nr. 10	UNB Untere Naturschutzbehörde HUR	Schreiben vom 22.08.2019	Posteingang am 26.08.2019	Ifd. Seite 3
STELLUNGNAHME		BEHANDLUNG		
<p>zu: Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich <u>S. 41, 8. Absatz von oben; berichtigen:</u> „Der gesamte erforderliche Kompensationsbedarf..., beträgt 29.753 m²/KFAE.“</p> <p><u>S. 41/42, letzter Absatz/erster Absatz; Satzteil streichen und Aussagen korrigieren:</u> „Demzufolge ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 78 Ersatzbäumen mit <u>zumindest</u> einer Qualität von 18-20 cm Stammumfang.“ „Im Bereich der Baufelder müssen insgesamt 73 Bäume mit Schutzstatus gefällt werden. 45 dieser Bäume unterliegen dem Schutzstatus der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock (§ 2), weitere 28 Bäume unterliegen dem Schutzstatus des § 18 NatSchAG M-V.“ „Im Plangebiet ist insgesamt die Neupflanzung von 226 Bäumen vorgesehen. Davon werden 78 als Ersatzbäume angerechnet und weitere 52 Bäume sind in eine Flächenmaßnahme (jüngere Parkanlage) integriert, sodass 96 Bäume zur Kompensation berücksichtigt werden können, ...“</p> <p><u>S. 42, 3. Absatz; berichtigen:</u> „...verbleibt ein Kompensationsdefizit von 15.237 KFAE [m²].“</p> <p><u>Generell sind alle im Entwurf der Begründung getroffenen Aussagen zu Baumfällungen/ Baumerhalt und Neupflanzungen sowie Ersatzbäumen noch einmal zu überprüfen. Sie haben in allen diesbezüglichen Textpassagen übereinzustimmen.</u></p> <p>Zum Belang § 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB - <i>Darstellungen von Landschaftsplänen</i> – ist folgender Hinweis zu berücksichtigen:</p> <p>Die Änderungsfläche, die insges. 10,5 ha umfasst, ist im Landschaftsplan der Hansestadt Rostock (2014) als Wohnbaufläche/Gewerbliche Baufläche dargestellt. Ebenso erfolgt die Ausweisung einer Grünfläche, Zweckbestimmung „Grünverbindung“, einer wichtigen Wegeverbindung sowie symbolhaft der Hinweis auf den ehemaligen Niederungsverlauf Kayenmühlengraben.</p> <p>In Bezug auf die Darstellungsebene des Landschaftsplans ist eine Änderung des Entwicklungskonzeptes des Landschaftsplans der Hansestadt Rostock, Erste Aktualisierung, Beschluss Nr. 2013/BV/5116 vom 14.05.2014, bezogen auf die Teilfläche von ca. 2,4 ha der ausgewiesenen Gewerblichen Baufläche im Rahmen eines gesonderten Verfahrens erforderlich. Mit der Darstellung der Änderungsfläche insgesamt als Wohnbaufläche wird eine Ausweisung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, der offenen Wasserfläche des Kayenmühlengrabens sowie der wichtigen Wegeverbindungen erfolgen.</p>		<p>Wie auch unter Punkt 3.3. der Begründung der 14. Änderung dargestellt, sind die Planungsziele des Landschaftsplanes vereinbar mit den Planungsabsichten der 14. Änderung des Flächennutzungsplans. Die grundsätzliche bauliche Inanspruchnahme der Flächen des Geltungsbereichs der 14. Änderung entspricht dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, wie auch im LP ausgeführt. Durch die Änderung einer Gewerblichen Baufläche in eine Gemischte Baufläche ist auch keine Verschlechterung allgemeiner grünplanerischer Belange zu erwarten.</p> <p>Die Planungen zum Bebauungsplan zeigen auch, dass die Ausgestaltung des Planungsziels der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünverbindung“ richtig und umsetzbar ist.</p> <p>Unbenommen davon ist eine mögliche künftige Änderung der Nutzungsart der Bauflächen und der Ausformung der Grünflächen im Landschaftsplan als dem entsprechenden Fachplan möglich.</p> <p>Der Punkt 3.3 der Begründung wird dementsprechend ergänzt.</p>		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK 14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – GEMISCHTE BAUFLÄCHE AM WERFTDREIECK BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN											
Behörde Nr. 11	Untere Immissionsschutzbehörde HUR	Schreiben vom 03.09.2019	Posteingang am 03.09.2019	lfd. Seite 1								
STELLUNGNAHME		BEHANDLUNG										
<table border="1" data-bbox="215 363 987 624"> <tr> <td>Eingangsnummer: Nr.: 1021</td> <td>Angaben zur Stellungnahme</td> </tr> <tr> <td>eingereicht am: 03.09.2019</td> <td>Verfahrensschritt: participation Einreicher/TöB: Amt für Umweltschutz Name: Jacqueline Sambale Immissionsschutz Abteilung: und Umweltplanung Nein Veröffentlichen: Begründung Dokument: 5.2.2.4 Schutzgut Wasser Kapitel:</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">Stellungnahme</p> <p>Es wäre wünschenswert, auch im Kapitel zum Schutzgut Wasser - analog zu den anderen Kapiteln des Umweltberichtes - einen zusammenfassenden Abschnitt zur Maßstabsebene des FNP einzufügen.</p> <table border="1" data-bbox="215 794 987 1023"> <tr> <td>Nr.: 1019</td> <td>Angaben zur Stellungnahme</td> </tr> <tr> <td>eingereicht am: 03.09.2019</td> <td>Verfahrensschritt: participation Einreicher/TöB: Amt für Umweltschutz Name: Jacqueline Sambale Immissionsschutz Abteilung: und Umweltplanung Nein Veröffentlichen: Begründung Dokument: 5.2.2.3 Schutzgut Boden Kapitel:</td> </tr> </table> <p>Im letzten Abschnitt wird hinsichtlich der Darstellung im FNP gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB auf die "teilweise die Beeinträchtigung der Gesundheit" verwiesen. Das Schutzgut Mensch bzw. menschliche Gesundheit ist jedoch Gegenstand von Kapitel 5.2.2.1. Hier sollte eher der Bezug zum Schutzgut Boden hergestellt werden. Dies gilt analog für den entsprechenden Abschnitt in Kap. 5.3.3.</p> <p>Korrekturvorschlag:</p> <p>"Das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen ist, bis auf bestimmte Teilbereiche, fast flächendeckend im Geltungsbereich anzunehmen. Auch wenn nur teilweise die Beseitigung der ermittelten Altlasten vor Inanspruchnahme der geplanten Nutzungen erfolgen muss und nur teilweise die Beeinträchtigung der Gesundheit nicht ausgeschlossen werden kann, wird aufgrund der flächenhaften Verteilung der gesamte Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet."</p>		Eingangsnummer: Nr.: 1021	Angaben zur Stellungnahme	eingereicht am: 03.09.2019	Verfahrensschritt: participation Einreicher/TöB: Amt für Umweltschutz Name: Jacqueline Sambale Immissionsschutz Abteilung: und Umweltplanung Nein Veröffentlichen: Begründung Dokument: 5.2.2.4 Schutzgut Wasser Kapitel:	Nr.: 1019	Angaben zur Stellungnahme	eingereicht am: 03.09.2019	Verfahrensschritt: participation Einreicher/TöB: Amt für Umweltschutz Name: Jacqueline Sambale Immissionsschutz Abteilung: und Umweltplanung Nein Veröffentlichen: Begründung Dokument: 5.2.2.3 Schutzgut Boden Kapitel:	<p>Das Kapitel 5.2.2.4 wird um zusammenfassende Abschnitte mit Aussagen auf Maßstabsebene des Flächennutzungsplans ergänzt.</p> <p>Die, in Bezug auf das Schutzgut Boden konkretisierte Formulierung wird in Pkt. 5.2.2.1 und 5.3.3 der Begründung übernommen.</p>		
Eingangsnummer: Nr.: 1021	Angaben zur Stellungnahme											
eingereicht am: 03.09.2019	Verfahrensschritt: participation Einreicher/TöB: Amt für Umweltschutz Name: Jacqueline Sambale Immissionsschutz Abteilung: und Umweltplanung Nein Veröffentlichen: Begründung Dokument: 5.2.2.4 Schutzgut Wasser Kapitel:											
Nr.: 1019	Angaben zur Stellungnahme											
eingereicht am: 03.09.2019	Verfahrensschritt: participation Einreicher/TöB: Amt für Umweltschutz Name: Jacqueline Sambale Immissionsschutz Abteilung: und Umweltplanung Nein Veröffentlichen: Begründung Dokument: 5.2.2.3 Schutzgut Boden Kapitel:											

Behörde Nr. 11

Untere Immissionsschutzbehörde HUR

Schreiben vom 03.09.2019

Posteingang am 03.09.2019

Ild. Seite 2

STELLUNGNAHME


BEHANDLUNG


Eingangsnummer: Nr.: 1007	Angaben zur Stellungnahme
eingereicht am: 03.09.2019	Verfahrensschritt: participation Einreicher/T6B: Amt für Umweltschutz Name: Jacqueline Sambale Abteilung: Immissionsschutz und Umweltplanung Veröffentlichen: Nein Dokument: Begründung Kapitel: 5.1.2 Darstellung, der in Fachgesetzen und Fachgesetzen gelegten Ziele des Natur- und Umweltschut-zes


Ein möglicherweise "weitau höheres tatsächliches Geschwindigkeitsniveau", ist sowohl für die Begründung als solche als auch für die Lärmberechnung irrelevant. Straßenrandbegründung ist nicht geeignet die Immissionen auch nur ansatzweise spürbar zu senken.


Die textlichen Bezüge zu den Stufen 1 und 2 werden in der Begründung gestrichen.
Der Abschnitt wird neu gefasst und die Aussagen korrigiert.


Der Satz wird gestrichen.




	<div>HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK</div> <div>14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – GEMISCHTE BAUFLÄCHE AM WERFTDREIECK</div> <div>BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN</div>			
Behörde Nr. 11	Untere Immissionsschutzbehörde HUR	Schreiben vom 03.09.2019	Posteingang am 03.09.2019	lfd. Seite 3
STELLUNGNAHME		BEHANDLUNG		
<div><div><div>Eingangsnummer: Nr.: 1015</div><div>Angaben zur Stellungnahme</div></div><div><div>eingereicht am: 03.09.2019</div><div><div>Verfahrensschritt: participation</div><div>Einreicher/TöB: Amt für Umweltschutz</div><div>Name: Jacqueline Sambale</div><div>Abteilung: Wasser und Boden</div><div>Veröffentlichen: Nein</div><div>Dokument: Begründung</div><div>Kapitel: 3.5. Nutzungseinschränkungen</div></div></div></div> <div><p>Aufgrund der im Absatz 4 des Kapitels 3.5 und im Kapitel 5.2.2.3 angesprochenen fehlenden Kenntnisse über die genaue Schadenssituation der Altlaststandorte AS 1702.01 und AS 1702.02 ist eine abschließende bodenschutzrechtliche Beurteilung nicht möglich. Es bedarf weiterer Untersuchungen (Sanierungsuntersuchungen) zur Entscheidung über Art und Umfang der erforderlichen Maßnahmen und die Erstellung eines Sanierungsplans gemäß § 13 Abs. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Die Sanierungsmaßnahmen der im Planungsverlauf noch näher einzugrenzenden schädlichen Bodenveränderungen sowie das Sanierungsziel sind mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg als zuständige untere Bodenschutzbehörde abzustimmen.</p></div>		<div><div>zu Nr. 1015</div><div><p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden und werden die erforderlichen Sanierungsuntersuchungen durchgeführt und der Sanierungsplan erstellt, der vorhabenbegleitend fortgeschrieben wird. Der Sanierungsplan und das Vorgehen werden auch weiterhin mit den zuständigen Bodenschutzbehörden abgestimmt.</p><p>Die bisherigen Ergebnisse zeigen, dass eine Sanierung der Altlasten entsprechend dem erforderlichen Schutzniveau der vorgesehenen Nutzungen möglich ist. Art und Umfang der erforderlichen Maßnahmen sowie deren Umsetzung und Überwachungsmaßnahmen können nur Gegenstand des Bebauungsplans bzw. der konkreten Umsetzung des Vorhabens sein.</p><p>Für die ermittelten Sanierungszonen sind im Rahmen der Sanierungsplanung ergänzende Untersuchungen und Maßnahmen während der Planumsetzung notwendig. Daher ergibt sich als Handlungserfordernis die Ausweisung von sanierungsbedürftigen Teilgebieten. Im Bebauungsplan werden die AS 1702.01 (Benzinwäsche, Methylentauchbad) und AS 1702.02 (Paraffinbad) sowie die AS 1206.00 (Minoltankstelle Lübecker Straße) und AS 0548.06 (Tankstelle Daimler Benz) übernommen.</p><p>Der gesamte Geltungsbereich der 14. Änderung wird aufgrund der flächenhaften Verteilung gemäß §1 Abs. 3 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet, auch wenn dabei nur teilweise die Beeinträchtigung der Gesundheit nicht ausgeschlossen werden kann und auch nur die teilweise Beseitigung der ermittelten Altlasten vor Inanspruchnahme der geplanten Nutzungen erfolgen muss.</p><p>So wird auf Flächennutzungsplan – Ebene der Warnfunktion auf eine noch bestehende mögliche Gesundheitsgefährdung Rechnung getragen.</p></div></div> <div><div>zu Nr. 1005</div><div><p>Der Absatz wird teilweise korrigiert. Der Satz: “Es handelt sich um Gebiete...” wird beibehalten. Bei Gewerblichen und Gemischten Bauflächen handelt sich um Nutzungen, bei denen auf Maßstabsebene Flächennutzungsplan durch ihre angrenzende Ausweisung nicht zu befürchten ist, dass widerstrebende Anforderungen erzeugt werden, die nicht auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder der Vorhabengenehmigungen gelöst werden können.</p><p>Auch auf der Gewerblichen Baufläche G.10.1 wäre es in dieser Lage sinnvoll und möglich, eine Nutzung, die für die Gemischte Baufläche M.10.4 verträglich ist bzw. auch auf dieser möglich wäre, anzusiedeln. Das könnten sowohl Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sein oder aber auch, in dieser Lage städtebaulich begründbar, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke.</p><p>Eine entsprechende Zonierung der Gewerblichen Baufläche kann im Bebauungsplan erfolgen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aber auch insbesondere durch die Gliederung der Gemischten Baufläche in Baugebiete mit höherer und niederer Schutzwürdigkeit, die Zonierung dieser Gebiete und mit aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen (Baustruktur, Grundrissgestaltung) geschaffen werden. Lösungsmöglichkeiten, die auch im Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 Anwendung finden.</p><p>Zur Bestimmtheit wird das Wort „generell“ gestrichen.</p></div></div>		
<div><div><div>Eingangsnummer: Nr.: 1005</div><div>Angaben zur Stellungnahme</div></div><div><div>eingereicht am: 03.09.2019</div><div><div>Verfahrensschritt: participation</div><div>Einreicher/TöB: Amt für Umweltschutz</div><div>Name: Jacqueline Sambale Immissionsschutz</div><div>Abteilung: und Umweltplanung Nein</div><div>Veröffentlichen: Begründung</div><div>Dokument: 3.5. Nutzungseinschränkungen</div><div>Kapitel:</div></div></div></div> <div><p>Im Teil Immissionsschutz ist der erste Absatz zum Thema Gewerbelärm folgendermaßen zu ändern:</p><p>Die westlichste Fläche der 14. Änderung, die künftig als gemischte Baufläche dargestellt werden soll, grenzt derzeit unmittelbar an eine Gewerbliche Baufläche. Diese Zuordnung der Nutzungsarten lässt auf Flächennutzungsplanenebene keine nicht zu bewältigenden erheblichen Spannungen oder Belästigungen durch Umweltauswirkungen erkennen. Es handelt sich um Gebiete verträglicher Schutzwürdigkeit und mit teilweise gleichen zulässigen Nutzungszwecken. Diese generelle Die Verträglichkeit auf Flächennutzungsplan – Ebene kann in der verbindlichen Bauleitplanung durch eine entsprechende Gliederung der Gemischten Baufläche in unterschiedliche Baugebiete hergestellt und darüber hinaus die</p></div>				







	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK 14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – GEMISCHTE BAUFLÄCHE AM WERFTDREIECK BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN											
Behörde Nr. 11	Untere Immissionsschutzbehörde HUR	Schreiben vom 03.09.2019	Posteingang am 03.09.2019	lfd. Seite 4								
STELLUNGNAHME		BEHANDLUNG										
<p>Festlegung bestimmter Nutzungen in den Übergangsgebieten oder horizontale Festsetzungen für Teilflächen eines Urbanen Gebietes noch erhöht werden bzw. damit auch gerade für den Nachwert die sichere Verträglichkeit geschaffen werden.</p> <table border="1" data-bbox="241 529 1012 788"> <tr> <td>Eingangsnummer: Nr.: 1010</td> <td>Angaben zur Stellungnahme</td> </tr> <tr> <td>eingereicht am: 03.09.2019</td> <td>Verfahrensschritt: participation Einreicher/TöB: Amt für Umweltschutz Name: Jacqueline Sambale Immissionsschutz Abteilung: und Umweltplanung Nein Veröffentlichen: Begründung Dokument: Kapitel: 1. Anlass und Ziel des Änderungsverfahrens</td> </tr> </table> <p>Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung sollte die Vermeidung von neuen Siedlungsflächen im Außenbereich sein. Wir schlagen, vor den Satz 3 in Abschnitt 4, S. 3. entsprechend anzupassen: "Ziel muss es dabei sein, im Sinne einer flächenschonenden Stadtentwicklung Wohngebieten im Außenbereich möglichst zu vermeiden und Wohnraum gerade in der besonders nachgefragten Innenstadt zu schaffen."</p> <table border="1" data-bbox="235 986 1001 1212"> <tr> <td>Eingangsnummer: Nr.: 1018</td> <td>Angaben zur Stellungnahme</td> </tr> <tr> <td>eingereicht am: 03.09.2019</td> <td>Verfahrensschritt: participation Einreicher/TöB: Amt für Umweltschutz Name: Jacqueline Sambale Immissionsschutz Abteilung: und Umweltplanung Veröffentlichen: Gesamtstellungnahme Dokument:</td> </tr> </table> <p>Die Begründung gibt ausführlich Inhalte des Umweltberichtes des parallelen B-Planes "Wohnen am Werftdreieck" wieder. Zu diesen Passagen verweisen wir auf die Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz zum B-Plan "Wohnen am Werftdreieck" sofern im Folgenden nicht gesondert erwähnt. Soweit die Inhalte des Umweltberichtes zum B-Plan infolge unserer Stellungnahme zum Parallelverfahren angepasst werden, sind diese Änderungen entsprechend in die Begründung der FNP-Änderung zu übernehmen.</p>		Eingangsnummer: Nr.: 1010	Angaben zur Stellungnahme	eingereicht am: 03.09.2019	Verfahrensschritt: participation Einreicher/TöB: Amt für Umweltschutz Name: Jacqueline Sambale Immissionsschutz Abteilung: und Umweltplanung Nein Veröffentlichen: Begründung Dokument: Kapitel: 1. Anlass und Ziel des Änderungsverfahrens	Eingangsnummer: Nr.: 1018	Angaben zur Stellungnahme	eingereicht am: 03.09.2019	Verfahrensschritt: participation Einreicher/TöB: Amt für Umweltschutz Name: Jacqueline Sambale Immissionsschutz Abteilung: und Umweltplanung Veröffentlichen: Gesamtstellungnahme Dokument:	<p>zu Nr. 1010 Dem Vorschlag wird inhaltlich gefolgt. Dabei sind aber weitere Aspekte zu beachten:</p> <p>Von den, im Rahmen der Aufstellung und Abwägung des Flächennutzungsplans 2006 für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ermittelten, erforderlichen Wohnbauflächen sind bis auf die Wohnbaufläche W.9.14 (Kringelhof) und die Erweiterungsfläche der Wohnbaufläche W.9.13 (Kiefernweg) alle realisiert bzw. befinden sich gegenwärtig in der Planung oder Umsetzung.</p> <p>Die ersten Untersuchungen der Potentiale zur Innenentwicklung in Vorbereitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans haben gezeigt, dass diese nicht ausreichen werden, um einen bedarfsgerechten Wohnungsbau zu decken. Auch wenn sich abzeichnet, dass die Bevölkerungsentwicklung nicht so stark sein wird, wie den gegenwärtigen Untersuchungen zu Grunde gelegt wird, wird es auch eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen geben müssen.</p> <p>Das sollte erst nach Ausschöpfen der Potentiale der Innenentwicklung erfolgen. Dabei ist aber zu beachten, dass auch gerade im Innenbereich unterschiedliche Nutzungsansprüche zu befriedigen sind. (Doppelte Innenentwicklung, Gemeinbedarfseinrichtungen, bestimmte Wohnformen)</p> <p>Daher lautet die neue Formulierung: „Ziel muss es dabei sein, im Sinne einer flächenschonenden Stadtentwicklung nach dem Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ immer mehr Wohnraum auf Innenentwicklungsflächen zu schaffen.“</p> <p>zu Nr. 1018 Ein entsprechender Abgleich erfolgt.</p>		
Eingangsnummer: Nr.: 1010	Angaben zur Stellungnahme											
eingereicht am: 03.09.2019	Verfahrensschritt: participation Einreicher/TöB: Amt für Umweltschutz Name: Jacqueline Sambale Immissionsschutz Abteilung: und Umweltplanung Nein Veröffentlichen: Begründung Dokument: Kapitel: 1. Anlass und Ziel des Änderungsverfahrens											
Eingangsnummer: Nr.: 1018	Angaben zur Stellungnahme											
eingereicht am: 03.09.2019	Verfahrensschritt: participation Einreicher/TöB: Amt für Umweltschutz Name: Jacqueline Sambale Immissionsschutz Abteilung: und Umweltplanung Veröffentlichen: Gesamtstellungnahme Dokument:											


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK 14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – GEMISCHTE BAUFLÄCHE AM WERFTDREIECK BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN																											
Behörde Nr. 12	Nordwasser GmbH	Schreiben vom 30.08.2019	Posteingang am 30.08.2019	lfd. Seite 1																								
STELLUNGNAHME		BEHANDLUNG																										
<table border="1" data-bbox="208 427 990 660"> <tr> <td data-bbox="208 427 376 456">Eingangsnummer:</td> <td colspan="2" data-bbox="376 427 990 456"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="208 456 376 485">Nr.: 1020</td> <td colspan="2" data-bbox="376 456 990 485">Angaben zur Stellungnahme</td> </tr> <tr> <td data-bbox="208 485 376 513">eingereicht am:</td> <td data-bbox="376 485 544 513">Verfahrensschritt:</td> <td data-bbox="544 485 990 513">participation</td> </tr> <tr> <td data-bbox="208 513 376 542">30.08.2019</td> <td data-bbox="376 513 544 542">Einreicher/TöB:</td> <td data-bbox="544 513 990 542">Nordwasser GmbH</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="376 542 544 571">Name:</td> <td data-bbox="544 542 990 571">Veronika Piwko</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="376 571 544 600">Abteilung:</td> <td data-bbox="544 571 990 600">Keine Abteilung</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="376 600 544 628">Veröffentlichen:</td> <td data-bbox="544 600 990 628">Nein</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="376 628 544 657">Dokument:</td> <td data-bbox="544 628 990 657">Gesamtstellungnahme</td> </tr> </table> <p data-bbox="524 699 656 721" style="text-align: center;">Stellungnahme</p> <p data-bbox="208 746 947 858">Vielen Dank für die Beteiligung an der Änderung des Flächennutzungsplanes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Wir haben den Planentwurf und die Begründung eingesehen. In den Randzonen des Planbereiches befinden sich öffentliche Einrichtungen und Anlagen des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes.</p>		Eingangsnummer:			Nr.: 1020	Angaben zur Stellungnahme		eingereicht am:	Verfahrensschritt:	participation	30.08.2019	Einreicher/TöB:	Nordwasser GmbH		Name:	Veronika Piwko		Abteilung:	Keine Abteilung		Veröffentlichen:	Nein		Dokument:	Gesamtstellungnahme	<p data-bbox="1137 762 2072 821">Der Warnow-Wasser- und Abwasserverband wurde beteiligt. Anregungen und Bedenken auf der Ebene des Flächennutzungsplans gab es nicht.</p>		
Eingangsnummer:																												
Nr.: 1020	Angaben zur Stellungnahme																											
eingereicht am:	Verfahrensschritt:	participation																										
30.08.2019	Einreicher/TöB:	Nordwasser GmbH																										
	Name:	Veronika Piwko																										
	Abteilung:	Keine Abteilung																										
	Veröffentlichen:	Nein																										
	Dokument:	Gesamtstellungnahme																										


	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK 14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – GEMISCHTE BAUFLÄCHE AM WERFTDREIECK BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN																											
Behörde Nr. 13	WWAV	Schreiben vom 16.08.2019	Posteingang am 16.08.2019	lfd. Seite 1																								
STELLUNGNAHME		BEHANDLUNG																										
<table border="1" data-bbox="203 389 974 619"> <tr> <td data-bbox="203 389 371 416">Eingangsnummer:</td> <td colspan="2" data-bbox="371 389 974 416"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="203 416 371 443">Nr.: 1009</td> <td colspan="2" data-bbox="371 416 974 443">Angaben zur Stellungnahme</td> </tr> <tr> <td data-bbox="203 443 371 470">eingereicht am:</td> <td data-bbox="371 443 539 470">Verfahrensschritt:</td> <td data-bbox="539 443 974 470">participation</td> </tr> <tr> <td data-bbox="203 470 371 497">16.08.2019</td> <td data-bbox="371 470 539 497">Einreicher/TöB:</td> <td data-bbox="539 470 974 497">Warnow-Wasser- und Abwasserverband</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="371 497 539 525">Name:</td> <td data-bbox="539 497 974 525">Stefan Bräunlich</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="371 525 539 552">Abteilung:</td> <td data-bbox="539 525 974 552">Keine Abteilung</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="371 552 539 579">Veröffentlichen:</td> <td data-bbox="539 552 974 579">Nein</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="371 579 539 606">Dokument:</td> <td data-bbox="539 579 974 606">Gesamtstellungnahme</td> </tr> </table> <p data-bbox="510 655 645 676" style="text-align: center;">Stellungnahme</p> <p data-bbox="203 703 931 783">Gegen den vorgelegten Entwurf 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bestehen von Seiten des WWAV keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.</p> <p data-bbox="203 791 931 839">Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden wir unsere Stellungnahmen zu den siedlungswasserwirtschaftlichen Fragestellungen abgeben.</p>		Eingangsnummer:			Nr.: 1009	Angaben zur Stellungnahme		eingereicht am:	Verfahrensschritt:	participation	16.08.2019	Einreicher/TöB:	Warnow-Wasser- und Abwasserverband		Name:	Stefan Bräunlich		Abteilung:	Keine Abteilung		Veröffentlichen:	Nein		Dokument:	Gesamtstellungnahme	<p data-bbox="1137 703 2152 791">Wie angesprochen, wird die genaue Prüfung der Betroffenheiten und die Beachtung der Hinweise in den nachfolgenden verbindlichen Planungen bzw. den Vorhabengenehmigungen erfolgen.</p>		
Eingangsnummer:																												
Nr.: 1009	Angaben zur Stellungnahme																											
eingereicht am:	Verfahrensschritt:	participation																										
16.08.2019	Einreicher/TöB:	Warnow-Wasser- und Abwasserverband																										
	Name:	Stefan Bräunlich																										
	Abteilung:	Keine Abteilung																										
	Veröffentlichen:	Nein																										
	Dokument:	Gesamtstellungnahme																										



	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK 14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – GEMISCHTE BAUFLÄCHE AM WERFTDREIECK BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
Behörde Nr. 14	WBV „Untere Warnow/ Küste“	Schreiben vom 22.08.2019	Posteingang am 23.08.2019	lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		STELLUNGNAHME		
<p>Von: Steinhagen - Wasser- und Bodenverband Untere Warnow-Küste <steinhagen@wbv-mv.de> An: <p.mueller@rostock.de> CC: <Anne.Hohlbein@rostock.de> Datum: 22.08.19 16:28 Betreff: WBV Rostock 2019-218; 14. Änderung F-Plan, Ausweisung einer gemischten Baufläche am Werftdreieck; 61.21</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>grundsätzlich befürwortet der Wasser- und Bodenverband die Öffnung bzw. Neugestaltung des Kayenmühlengrabens.</p> <p>Bei der Planung müssen einige Grundsätze bei der Gestaltung des Gewässers und der Nutzung bzw. Bebauung der angrenzenden Flächen berücksichtigt werden, da die Unterhaltung des Gewässers gewährleistet sein muss.</p> <p>Sehr wichtig ist die Gestaltung der Gewässerböschung und des Gewässerrandes für die Gewässerunterhaltung in den Jahren nach der Fertigstellung des Baugebietes.</p> <p>Der WBV ist der Auffassung, dass für die Gewässerunterhaltung ein genügend breiter Randstreifen am Gewässer freigehalten werden muss.</p> <p>Nach den bautechnischen Vorschriften und der eingesetzten Maschinentechnik braucht der WBV eine Mindestarbeitsstrasse von 7 m Breite beidseitig des Gewässers ab Böschungsoberkante.</p> <p>Diese Unterhaltungstrasse sollte unbedingt in öffentlicher Hand bleiben bzw. als Grunddienstbarkeit gesichert sein.</p> <p>Darauf beruht unsere Forderung beidseitig des Gewässers eine Unterhaltungstrasse von mindestens 7 m von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten und zu sichern.</p> <p>Auch über verrohrten Gewässern wären somit eine Unterhaltungstrasse von mindestens 14 m (ab Rohrscheitel 7 m links und rechts) freizuhalten und zu sichern.</p>		<p>Die Abschnitte des Gewässers, die in den Verkehrsflächen verrohrt sind, sind in den Planungsunterlagen nicht ausgewiesen.</p> <p>Bei tiefen und breiten Gewässern ist z.B. eine Unterhaltungsberme einzuplanen.</p> <p>Eine durchgängige Befahrbarkeit der Unterhaltungstrasse muss gewährleistet sein, d.h. z.B. bei Geh-, Radwege und Straßen müssen in diesem Bereich abgesenkte Borde eingebaut werden.</p> <p>Weiterhin spielt die Bepflanzung des Gewässers eine entscheidende Rolle für die Erreichbarkeit und das Arbeiten der Unterhaltungstechnik am Gewässer.</p> <p>Die Unterhaltungstrassen müssen in den Planungsunterlagen ausgewiesen werden.</p> <p>Für die Unterhaltung des Kayenmühlengrabens ist ein Bewirtschaftungskonzept aufzustellen, das die Zuwegung für die Unterhaltungstechnik, die Mahd und Krautung des Gewässers und der Böschungen, die Räumung von Sedimenteinträgen, die Ablage bzw. die Abfuhr des Mäh- und Räumgutes beinhaltet.</p> <p>Die weitere Planung ist mit dem WBV abzustimmen.</p> <p>Die gegen den Flächennutzungsplan. Die weitere Planung ist mit dem WBV abzustimmen. des Flächennutzungsplans. Die genaue Prüfung der angesprochenen Betroffenheiten und die Beachtung der Hinweise muss in den nachfolgenden verbindlichen Planungen bzw. den Vorhabengenehmigungen erfolgen.</p>		


	<p align="center">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK</p> <p align="center">14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – GEMISCHTE BAUFLÄCHE AM WERFTDREIECK</p> <p align="center">BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN</p>									
Behörde Nr. 15	Stadtwerke Rostock AG	Schreiben vom 15.08.2019	Posteingang am 15.08.2019	lfd. Seite 1						
STELLUNGNAHME		BEHANDLUNG								
<div data-bbox="168 391 302 494">  </div> <div data-bbox="504 391 660 494">  </div> <p data-bbox="168 534 504 550">STADTWERKE ROSTOCK AG - Postfach 151133 · 18063 ROSTOCK</p> <div data-bbox="168 622 537 734"> <p>Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> </div> <div data-bbox="604 622 985 734"> <p>Registrier-Nr.: 19_1587</p> <p>Telefon: 0381 805-1999 E-Mail: netzauskunft@swrag.de</p> </div> <table border="0" data-bbox="168 829 985 909"> <tr> <td>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom</td> <td>Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom</td> <td>Datum</td> </tr> <tr> <td>Herr Müller, 10.07.2019</td> <td>TNG</td> <td>805-1999 05.08.2019</td> </tr> </table> <p data-bbox="168 925 985 973">Ihr Vorhaben: 14. Änderung des Flächennutzungsplans - Ausweisung einer Gemischten Baufläche am Werftdreieck</p> <p data-bbox="168 1005 985 1029">Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p data-bbox="168 1045 985 1069">vielen Dank für Ihre Anfrage. Sie erhalten Auskunft über folgende Leitungsbestände:</p> <ul data-bbox="168 1077 985 1236" 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 Hanse- und Universitätsstadt Rostock <p data-bbox="168 1236 985 1260">Bitte beachten Sie unsere Anweisung „Schutz von Versorgungsanlagen“.</p> <p data-bbox="168 1276 985 1364">Die beigelegten Pläne/Kopien sind Eigentum der Stadtwerke Rostock AG bzw. der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH. Diese sind ohne vorherige schriftliche Einwilligung keinem Dritten zu überreichen oder zugänglich zu machen, ausgenommen zur dienstlichen Verwendung, soweit es die genannte Anfrage betrifft.</p> <p data-bbox="168 1380 985 1412"><u>Hinweis:</u> Das Vorhandensein technischer Anlagen anderer Rechtsträger schließen wir nicht aus.</p> <p data-bbox="168 1428 985 1452">Freundliche Grüße</p>		Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	Datum	Herr Müller, 10.07.2019	TNG	805-1999 05.08.2019	<p data-bbox="1131 1077 2190 1204">Hauptleitungen, die auf der Ebene Flächennutzungsplan zu beachten wären, sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden. Die weiteren gegebenen Hinweise betreffen nicht die Inhalte und die Darstellungsebene des Flächennutzungsplans.</p> <p data-bbox="1131 1220 2190 1316">Die genaue Prüfung der angesprochenen Betroffenheiten und die Beachtung der gegebenen Hinweise müssen in den nachfolgenden verbindlichen Planungen bzw. den Vorhabengenehmigungen erfolgen.</p>		
Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	Datum								
Herr Müller, 10.07.2019	TNG	805-1999 05.08.2019								

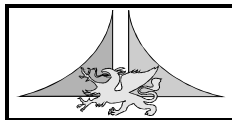
	<p align="center">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK</p> <p align="center">14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – GEMISCHTE BAUFLÄCHE AM WERFTDREIECK</p> <p align="center">BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN</p>																												
Behörde Nr. 16	E.DIS Netz GmbH	Schreiben vom 26.07.2019	Posteingang am 02.08.2019	lfd. Seite 1																									
STELLUNGNAHME		STELLUNGNAHME																											
<div data-bbox="241 368 427 432">  </div> <div data-bbox="232 488 510 502"> <p>E.DIS Netz GmbH, Postfach 1443, 18504 Fürstenwalde/Spree</p> </div> <div data-bbox="232 529 548 660"> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Herrn Maronde Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> </div> <div data-bbox="232 735 432 756"> <p>Neubukow, 26. Juli 2019</p> </div> <div data-bbox="232 780 806 868"> <p>Bebauungsplan Nr. 10.MK.63.1 "Wohnen am Werftdreieck" und 14. Änderung Flächennutzungsplan Ihr Schreiben vom 12. Juli 2019 Reg.-Nr.: Plu/19/26</p> </div> <div data-bbox="232 912 696 979"> <p>Sehr geehrter Herr Maronde, gegen die o.g. Planung bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> </div> <div data-bbox="232 1002 819 1046"> <p>In der Anlage übersenden wir Ihnen Planungsunterlagen mit unserem einge- tragenen Leitungs- und Anlagenbestand.</p> </div> <div data-bbox="232 1069 822 1114"> <p>Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information be- stimmt sind und keine Einweisung darstellen.</p> </div> <div data-bbox="232 1136 819 1270"> <p>Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhande- ne und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschach- tung erforderlich.</p> </div> <div data-bbox="232 1292 819 1337"> <p>Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch Herrn Dahnke Tel.-Nr.: 0 381 382-4332 erfolgen muss.</p> </div> <div data-bbox="707 357 960 461"> <p>02. AUG 2019</p> </div> <div data-bbox="842 488 1005 628"> <p>E.DIS Netz GmbH Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern Betrieb Verteilnetze Ostseeküste Am Stellwerk 12 18233 Neubukow www.e-dis-netz.de</p> </div> <div data-bbox="842 647 947 718"> <p>Postanschrift Neubukow Am Stellwerk 12 18233 Neubukow</p> </div> <div data-bbox="842 737 1012 841"> <p>Lageplan 3349-603AA12 vom 11.05.2017 T 038294 75-241 F 038294 75-201 karl-heinz.schurr @e-dis.de</p> </div> <div data-bbox="842 860 978 877"> <p>Unser Zeichen NR-M-O</p> </div> <div data-bbox="842 1145 990 1203"> <p>Geschäftsführung: Stefan Bläse Harald Bock Michael Kaiser</p> </div> <div data-bbox="842 1217 990 1289"> <p>Sitz: Fürstenwalde/Spree Amtsgericht Frankfurt (Oder) HRB 16068 St.Nr. 061 108 06416 Ust.Id. DE285351013</p> </div> <div data-bbox="842 1295 1016 1311"> <p>Gläubiger Id: DE6222200000175587</p> </div> <div data-bbox="842 1324 1016 1383"> <p>Deutsche Bank AG Fürstenwalde/Spree IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00 BIC DEUTDE33HAN</p> </div> <div data-bbox="842 1398 1016 1455"> <p>Commerzbank AG Fürstenwalde/Spree IBAN DE52 1704 0090 0659 7115 00 BIC COBADE33HAN</p> </div>		<p>Sollte eine Umverlegung von Anlagen erforderlich werden, erbitten wir ei- nen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umver- legung unserer Anlagen unterbreiten.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <div data-bbox="1272 571 2051 1145">  <table border="1" data-bbox="1601 1037 2051 1145"> <tr> <td colspan="2">  </td> <td colspan="2"> <p>E.DIS Netz GmbH Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH. Nachdruck oder Verbreitung ohne schriftliche Genehmigung des Eigentümers.</p> </td> <td> <p>1:2000</p> </td> </tr> <tr> <td>Kartenname:</td> <td>3310-0007012</td> <td>Flächennutzungsplan:</td> <td colspan="2">Rostock /</td> </tr> <tr> <td>Ausgabedatum:</td> <td>3338732</td> <td>Strasse:</td> <td colspan="2">Bismarckstr.</td> </tr> <tr> <td>Benutzer:</td> <td>ab158</td> <td>Bemerkungen:</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Ausgabedatum:</td> <td>19.07.2019</td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> </table> </div> <p>BEHANDLUNG</p> <p>Hauptleitungen, die auf der Ebene Flächennutzungsplan zu beachten wären, sind im Ände- rungsgebiet nicht vorhanden. Die genaue Prüfung der angesprochenen Betroffenheiten und die Beachtung der gegebenen Hinweise müssen in den nachfolgenden verbindlichen Planungen bzw. den Vorhabenge- nehmigungen erfolgen.</p>					<p>E.DIS Netz GmbH Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH. Nachdruck oder Verbreitung ohne schriftliche Genehmigung des Eigentümers.</p>		<p>1:2000</p>	Kartenname:	3310-0007012	Flächennutzungsplan:	Rostock /		Ausgabedatum:	3338732	Strasse:	Bismarckstr.		Benutzer:	ab158	Bemerkungen:			Ausgabedatum:	19.07.2019			
		<p>E.DIS Netz GmbH Die Karte ist Eigentum der E.DIS Netz GmbH. Nachdruck oder Verbreitung ohne schriftliche Genehmigung des Eigentümers.</p>		<p>1:2000</p>																									
Kartenname:	3310-0007012	Flächennutzungsplan:	Rostock /																										
Ausgabedatum:	3338732	Strasse:	Bismarckstr.																										
Benutzer:	ab158	Bemerkungen:																											
Ausgabedatum:	19.07.2019																												

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK 14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – GEMISCHTE BAUFLÄCHE AM WERFTDREIECK BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
Behörde Nr. 17	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Schreiben vom 18.09.2019	Posteingang am 18.09.2019	Ifd. Seite 1
STELLUNGNAHME		BEHANDLUNG		
<p>Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland <koordinationsanfragen.de@vodafone.com> An: <p.mueller@rostock.de> Datum: 19.08.19 15:11 Betreff: Stellungnahme S00777092, VF und VFKD, Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 61.21/, Flächennutzungsplan, 14. Änderung, Ausweisung einer gemischten Baufläche am Werftdreieck</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Eckdrift 81 * 19061 Schwerin</p> <p>Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft - Frau P. Müller Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <p>Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00777092 E-Mail: TDRA-O-Schwerin@vodafone.com Datum: 19.08.2019 Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 61.21/, Flächennutzungsplan, 14. Änderung, Ausweisung einer gemischten Baufläche am Werftdreieck</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 12.07.2019.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone • Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland • Zeichenerklärung Vodafone • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland 		<p>Hauptleitungen, die auf der Ebene Flächennutzungsplan zu beachten wären, sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden.</p> <p>Wie angesprochen, muss die genaue Prüfung der Betroffenheiten und die Beachtung der Hinweise in den nachfolgenden verbindlichen Planungen bzw. den Vorhabengenehmigungen erfolgen.</p>		


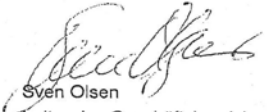
	<p align="center">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK</p> <p align="center">14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – GEMISCHTE BAUFLÄCHE AM WERFTDREIECK</p> <p align="center">BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN</p>			
Behörde Nr. 18	Deutsche Telekom Technik GmbH	Schreiben vom 12.07.2019	Posteingang am 12.07.2019	lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		BEHANDLUNG		
<p>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH 01059 Dresden</p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <p>IHRE REFERENZEN Herr Müller / 10.07.2019 UNSER ZEICHEN 266029-2019 / PTI 23 / PPB2 UNSPRECHPARTNER Michael Höhn TELEFON 030-8353 79492 E-MAIL michael.hoehn@telekom.de DATUM 12.07.2019 BETRIFFT Hansestadt Rostock, 14. Änderung des Flächennutzungsplanes Ausweisung einer gemischten Baufläche am Werftdreieck</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die 14. Änderung haben wir keine grundsätzlichen Bedenken bzw. Einwände. Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien im Geltungsbereich ist momentan nicht geplant. Wir werden zu gegebener Zeit zu den sich noch entwickelnden Strukturen im Planungsgebiet detaillierte Stellungnahmen abgeben.</p> <p>Mit freundlichem Gruß</p> <p>i. A. Michael Höhn <small>Digital unterschrieben von Michael Höhn Datum: 2019.07.12 07:36:26 +02'00'</small></p> <p><u>Anlagen:</u> keine</p>		<p>Wie angesprochen, muss die genaue Prüfung der Betroffenheiten und die Beachtung der Hinweise in den nachfolgenden verbindlichen Planungen bzw. den Vorhabengenehmigungen erfolgen.</p>		

	<p align="center">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK</p> <p align="center">14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – GEMISCHTE BAUFLÄCHE AM WERFTDREIECK</p> <p align="center">BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN</p>			
Behörde Nr. 25	IHK zu Rostock	Schreiben vom 30.08.2019	Posteingang am 02.09.2019	lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		BEHANDLUNG		
<div data-bbox="235 359 376 422">  </div> <div data-bbox="380 359 571 375"> Industrie- und Handelskammer zu Rostock </div> <div data-bbox="492 375 672 534"> Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung eingeg. am 02. SEP. 2019 weiter leitet n </div> <div data-bbox="672 359 974 414"> PE-Nr.: 1534 GESCHÄFTSBEREICH INNOVATION, UMWELT, VERKEHR, MARITIME WIRTSCHAFT </div> <div data-bbox="224 486 481 550"> FAXNACHRICHT Diese Nachricht besteht aus 4 Seiten einschließlich dieser Seite. </div> <div data-bbox="224 558 548 710"> Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Frau P. Müller Neuer Markt 3 18055 Rostock Faxnummer: 0381 3816901 </div> <div data-bbox="728 486 884 726"> Ihre Zeichen/Nachricht vom Ihr Ansprechpartner Sven Olsen E-Mail olsen@rostock.ihk.de Tel. 0381 338-100 Fax 0381 338-109 30. August 2019 </div> <div data-bbox="224 766 929 805"> Hanse- und Universitätsstadt Rostock Flächennutzungsplan/ Bebauungsplan Nr. 10.MK.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ </div> <div data-bbox="224 829 504 853"> Sehr geehrte Damen und Herren, </div> <div data-bbox="224 877 952 981"> vielen Dank für die Übersendung der Planungsunterlagen zur Aufstellung des B-Plans Nr. 10.MK.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie für die eingeräumte Fristverlängerung. </div> <div data-bbox="224 1005 952 1141"> Die IHK zu Rostock begrüßt, dass mit diesem Bebauungsplan ein deutlicher Beitrag geleistet wird, in Rostock neue Mietwohnungen zu bauen. Der in Rostock bestehende Mangel an Wohnraum verschärft für die Unternehmen die Schwierigkeiten, Fachkräfte für den Standort zu gewinnen bzw. hier zu halten. Daher ist die Entwicklung des Wohnungsmarktes durchaus auch als wirtschaftlicher Belang zu verstehen. </div> <div data-bbox="224 1165 963 1468"> Der Standort an der Lübecker Straße und in direkter Nachbarschaft der S-Bahn-Gleisanlagen ist allerdings aufgrund der damit verbundenen Lärmbelastungen keinesfalls unproblematisch. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock will hier den neu eingeführten Baugebietstyp „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO umsetzen, mit einer Mischung aus Wohnbebauung und (Dienstleistungs-)gewerbe sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen. Mit diesem neuen Baugebietstyp, der in der Logik der BauNVO zwischen Mischgebieten und Kerngebieten einzuordnen ist, liegen bisher noch wenig Erfahrungen und insbesondere keine einschlägige Rechtsprechung vor. Wir teilen aber die Auffassung, dass dieser Standort hierfür geeignet erscheint und die Planung der Intention des Gesetzgebers entspricht, das Errichten von Wohnbebauung in innerstädtischen Bereichen zu erleichtern und gleichzeitig innenstadtypische gewerbliche Nutzungen wie Gastronomie oder kleine Handwerksbetriebe vor Verdrängung zu schützen. </div>		<p>Auch die Unterlagen zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans lagen vor. Die gemachten Anmerkungen beziehen sich aber sehr stark auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>		

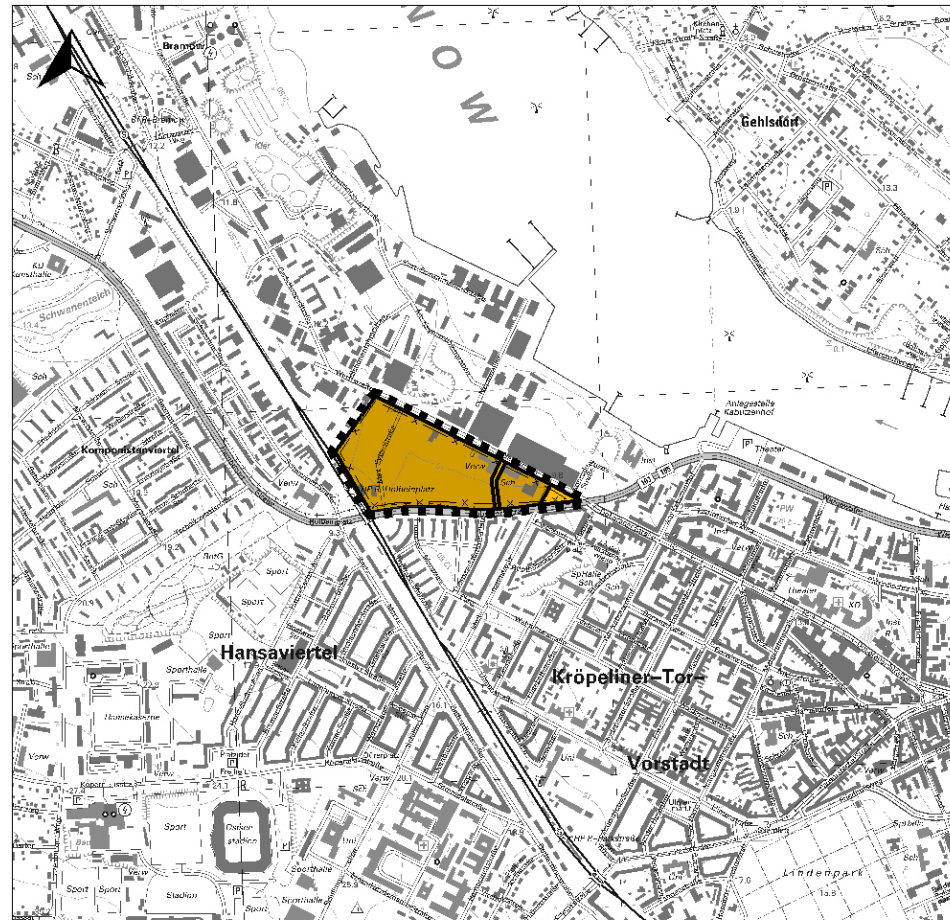
	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK 14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – GEMISCHTE BAUFLÄCHE AM WERFTDREIECK BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
Behörde Nr. 25	IHK zu Rostock	Schreiben vom 30.08.2019	Posteingang am 02.09.2019	Ifd. Seite 2
STELLUNGNAHME		BEHANDLUNG		
<p>Der Baugebietstyp „Urbanes Gebiet“ wird durch zwei Hauptnutzungen geprägt, Wohnen und Gewerbe (sowie soziale und kulturelle Einrichtungen), die im Unterschied zum Mischgebiet aber nicht gleichgewichtig vertreten sein müssen. Dennoch ist darauf zu achten, dass beide Hauptnutzungen realisiert werden und eine prägende Wirkung entfalten. Wir begrüßen daher die Festsetzungen zum Ausschluss der Wohnnutzung in Teilen der Baugebiete. Der Anteil der künftigen gewerblichen Nutzungen lässt sich aus den Festsetzungen zwar nicht direkt prozentual bestimmen, erscheint aber mit Blick auf die vorgelegte Funktionsplanung durchaus als prägend.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan 10.W.63.1 sieht für die Flächen MK1, MK2a und MK2b vor, diese als Kerngebiete auszuweisen.</p> <p>Auf dem Gebiet MK1 befindet sich zum aktuellen Stand der Campus der Europäischen Fachhochschule in Rostock. Für das Gebiet ist textlich ein Ansiedlungsverbot für Einzelhandelsansiedlungen festgesetzt. Nach § 7 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur. Auch wenn nach § 1 Abs. 9 BauNVO einzelne „Nutzungen“ für zulässig, nicht zulässig oder ausnahmsweise zulässig erklärt werden können, würde u.E. der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben Sinn und Zweck des Wortlauts des § 7 widersprechen. Hierzu findet sich in der Literatur folgender Hinweis: „Untauglich wäre es daher, einen räumlich gesonderten Bereich, in dem vornehmlich oder gar ausschließlich Verwaltungen und vergleichbare Einrichtungen angesiedelt werden sollen, zwar als Kerngebiet auszuweisen, dort aber Einzelhandel generell auszuschließen oder nur in so begrenztem Umfang zuzulassen, dass die Gebietscharakteristik des §7 Abs. 1 BauNVO nicht mehr gewahrt ist. Für solche Fälle ist eine andere Baugebietsausweisung – ggf. etwa die eines Sondergebiets für Einrichtungen der Verwaltung – zu wählen.“¹ Vor diesem Hintergrund raten wir an, die Ausweisung als Kerngebiet zu überprüfen und das Gebiet MK1 gegebenenfalls als entsprechendes Sondergebiet auszuweisen.</p> <p>Für die Gebiete MK2a und MK2b ist nach Planungsstand vorgesehen, hier u.a. Einzelhandel als Ergänzung zum benachbarten „Neptun-Einkaufscenter“ anzusiedeln. In Kerngebieten ist grundsätzlich jeder Einzelhandel nach Form und Größenordnung zulässig, soweit keine horizontal bzw. vertikal begrenzten Ausschlüsse festgesetzt werden (im Übrigen ergäbe sich eine „Begrenzung“ lediglich aus der Größe des Baugebiets und dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung). Eine Sortimentsbegrenzung ist im Kerngebiet jedenfalls nicht möglich. Im Zusammenhang mit den Diskussionen um die Ansiedlung eines Decathlon -Sportfachmarktes in der Hansestadt Rostock war der Standort Werftdreieck seinerzeit als geeigneter Alternativstandort eingeschätzt worden, durch Beschluss der Bürgerschaft, das Areal im Kern einer Wohnungsnutzung zuzuführen, war diese Option allerdings hinfällig. Die nunmehr im B-Plan-Entwurf vorgesehene Festsetzung von Kerngebieten sowie die laut Plan neu geregelte Zufahrtssituation einschließlich des Wegfalls und Ersatzes der Max Eyth-Straße durch eine leistungsfähigere Nord-Süd-Querung des Gebiets Werftdreiecks (Planstraße A) machen aus unserer Sicht hier eine</p>		<p>Das Areal am Werftdreieck ist insbesondere durch die Lage an einem ÖPNV-Verknüpfungspunkt begünstigt, die Funktion eines zentralen Bereiches zu übernehmen. Ziel ist es, in diesem zentrumsnahen, verkehrstechnisch sehr gut erschlossenen Gebiet eine betont konzentrierte Nutzungsmischung umzusetzen. Deshalb erfolgte im Flächennutzungsplan die Ausweisung als Kerngebiet MK.10.1. und bereits 1997 erfolgte im Bebauungsplan Nr. 10.MK.63 die Festsetzung als Kerngebiet. Diese Planungsabsichten entsprechen nicht mehr vollständig den gegenwärtigen Erfordernissen und Planungsprämissen. Das Planungsziel für diese zentrumsnahen Flächen ist es jetzt also, Gewerbebetriebe, Wohnungen, aber auch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen in nächster Nähe gemeinsam noch flexibler zu entwickeln und das Miteinander von Wohnen und Arbeiten zu erleichtern, ohne dass die Wohnnutzung wesentlich gestört ist.</p> <p>Um die Entwicklung des Bereichs und die Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplans so flexibel wie möglich zu ermöglichen, wird für den gesamten Änderungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplans künftig eine einheitliche Ausweisung als „Gemischte Baufläche“ vorgenommen. Eine entsprechende Ausformung der Nutzungen in Kerngebieten, Urbanen Gebieten bzw. in Mischgebieten und ergänzende Nutzungen bleibt dem Bebauungsplan vorbehalten.</p> <p>Grundsätzlich lässt die Darstellung des Flächennutzungsplans als Gemischte Baufläche auch die Ansiedlung eines größeren Sportfachmarktes zu.</p> <p>In diesem Gebiet werden allerdings andere Nutzungsoptionen favorisiert. Gemäß Bürgerschaftsbeschluss wurde ein Zielabweichungsverfahren für die Ansiedlung eines Decathlon Sportfachmarktes in Schutow beantragt, das positiv beschieden wurde. Die entsprechenden Planungen werden dann für diesen Standort erfolgen. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche bereits als Sondergebiet „Handel“ ausgewiesen.</p>		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK 14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – GEMISCHTE BAUFLÄCHE AM WERFTDREIECK BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
Behörde Nr. 25	IHK zu Rostock	Schreiben vom 30.08.2019	Posteingang am 02.09.2019	Ifd. Seite 3
STELLUNGNAHME		BEHANDLUNG		
<p>Neubewertung und Prüfung dergestalt erforderlich, Decathlon doch noch auf diese Teilflächen zu lenken. Sollte sich hieraus ergeben, dass der Standort für die Ansiedlung eines Sportfachmarktes Decathlon geeignet ist, ist dieser dem Standort Schutow vorzuziehen. Andernfalls regen wir an, anstelle der Kerngebiete MK 2a und MK 2b einen anderen Baugebietstyp festzusetzen, mindestens jedoch horizontal und auch vertikal begrenzte Einzelhandelsausschlüsse festzusetzen. Zudem sollte auch die – von der Bürgerschaft noch zu beschließende – Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bei den Festsetzungen des B-Plans Beachtung finden – eine Einzelhandelsnutzung neben dem „Neptun-Einkaufscenter“ ist nach dem Konzept in diesem Stadtbereich nicht vorgesehen.</p> <p>Die Bedeutung der an das Planungsgebiet angrenzenden Straßeninfrastruktur ist aus Sicht der IHK besonders zu unterstreichen: Die Lübecker Straße ist als Bestandteil des inneren Tangentenringes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und der Hauptverkehrsachse L22 von größter verkehrlicher Bedeutung sowohl für den überregionalen als auch für den gesamten innerstädtischen Verkehr. Das Areal des zukünftigen Wohngebietes Werftdreieck befindet sich direkt an dieser hochfrequentierten Verkehrsstrasse und ist mit Blick auf Lärmemissionen und Luftschadstoffe bereits aktuell ein sehr kritischer Bereich. Bei der Planung sind nicht nur die Anforderungen des BauGB bzw. der BauNVO und die geänderte TA Lärm zu beachten, sondern auch europäische Vorgaben im Bereich des Lärm- und Immissionsschutzes. Im Rahme des B-Planverfahrens, des vorgesehenen Planfeststellungsverfahrens und einer engen Abstimmung der zuständigen Ämter müssen die Probleme der Luftreinhaltung und des Lärmschutzes soweit gelöst werden, dass ein ausreichender Schutz der Bewohner gewährleistet wird, dabei aber die Verkehrsfunktion der L22 uneingeschränkt sichergestellt bleibt und kein neuer Lärmbrennpunkt entsteht. Die an die Verkehrsstrassen „heranrückende“ Wohnbebauung darf keinesfalls dazu führen, dass es zu Einschränkungen in der Leistungs- und Funktionsfähigkeit, etwa durch Temporeduzierungen, kommt.</p> <p>Die im Zusammenhang mit der Umsetzung des B-Planes vorgesehene Neugestaltung des Verkehrsraumes in der Lübecker Straße und der Anbindung der Werftstraße wird grundsätzlich begrüßt. Die Verkehrsplanung muss darauf ausgelegt sein, den bisher im Abschnitt Holbeinplatz – Doberaner Straße bestehenden Stauschwerpunkt zu beseitigen. Gleichzeitig muss, bedingt durch die prognostizierte Einwohnerentwicklung in Rostock und auch des Umlandes und damit einhergehend mit weiter zunehmenden Pendlerverkehren mit einer weiteren Verkehrszunahme auf der L22 gerechnet werden. Hinzu kommen die Quell- und Zielverkehre des Planungsgebietes und die Verkehrszunahme durch die weitere Entwicklung der angrenzenden Wohn- und Gewerbestandorte an der Werftstraße, der Carl-Hopp-Str. und des Fischereihafens.</p>		<p>Die Änderungsfläche, soll künftig als Gemischte Baufläche dargestellt werden. Planungsziel für diese zentrumsnahen Flächen ist es, Gewerbebetriebe, Wohnungen, aber auch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen in nächster Nähe gemeinsam noch flexibler zu entwickeln und das Miteinander von Wohnen und Arbeiten zu erleichtern, ohne dass die Wohnnutzung wesentlich gestört ist.</p> <p>Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird es im Rahmen einer sachgerechten Abwägung aller Belange im Sinne des Planungsziels als gerechtfertigt angesehen, auch schutzbedürftige Nutzungen an einem teilweise stark lärmvorbelasteten Standort zu planen, wenn ein entsprechender angemessener Schutz des Menschen vor Lärmbelastungen sichergestellt werden kann. Die Grenzwerte der Lärmbelastung z.B. für Urbane Gebiete sind aufgrund der möglichen Mischung unterschiedlichster Nutzungen insbesondere Tags höher als im Mischgebiet (tags 63dB/nachts 45 dB). Das bedeutet eine gewisse Pflicht für das Wohnen zur Duldung von Störungen durch andere Nutzungsarten.</p> <p>Diese generelle Verträglichkeit auf Flächennutzungsplan – Ebene kann in der verbindlichen Bauleitplanung durch eine entsprechende Zonierung der Gemischten Baufläche in unterschiedliche Baugebiete und darüber hinaus die Festlegung bestimmter Nutzungen in den Übergangsgebieten oder horizontale Festsetzungen für Teilflächen der Gemischten Baufläche noch erhöht werden bzw. damit auch gerade für den Nachtwert die sichere Verträglichkeit geschaffen werden. Die Untersuchungen haben gezeigt, dass entsprechende Lösungen im Bebauungsplan getroffen werden können.</p> <p>Luftschadstoffe und Lärmimmissionen wurden in einschlägigen Fachgutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans geprüft und Lösungsmöglichkeiten für vorhandene Immissionsprobleme aufgezeigt.</p> <p>Die der Planung zu Grunde liegende Verkehrsuntersuchung berücksichtigt bereits die zukünftig zu erwartenden zusätzlichen Verkehre. Dies führt zur Änderung des örtlichen Hauptnetzes und wird im Flächennutzungsplan dargestellt.</p>		

Um die beschriebenen verkehrlichen Anforderungen sicherzustellen bedarf es einer tiefgründigen verkehrsfachlichen Planung und Abwägung. Die Durchführung eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens, wie im B-Planentwurf beschrieben, erachtet die IHK daher als zielführend.

	<p align="center">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK</p> <p align="center">14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – GEMISCHTE BAUFLÄCHE AM WERFTDREIECK</p> <p align="center">BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN</p>			
Behörde Nr. 25	IHK zu Rostock	Schreiben vom 30.08.2019	Posteingang am 02.09.2019	Ifd. Seite 4
STELLUNGNAHME		BEHANDLUNG		
<p>Um die beschriebenen verkehrlichen Anforderungen sicherzustellen bedarf es einer tiefgründigen verkehrsfachlichen Planung und Abwägung. Die Durchführung eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens, wie im B-Planentwurf beschrieben, erachtet die IHK daher als zielführend.</p> <p>Für die Umsetzungsphase muss sichergestellt werden, dass die Funktions- und Leistungsfähigkeit der L22, der Werftstraße und der Max-Eyth-Str. erhalten bleibt und etwaige Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten werden. Zur Sicherstellung der Erschließung der Bereiche ehemalige Neptunwerft, Carl-Hopp-Str. und Fischereihafen darf der Rückbau der Max-Eyth-Str. erst nach vollständiger Fertigstellung der neuen Anbindung (Planstr. A) erfolgen.</p> <p>Aus der Begründung geht hervor, dass Festsetzungen zum passiven Lärmschutz (besondere Fensterkonstruktionen oder Maßnahmen vergleichbarer Wirkung) als mögliche ergänzende Maßnahmen weiter betrachtet werden. Dem stimmen wir grundsätzlich zu, Erfahrungen aus anderen Städten, beispielsweise zum „Hamburger Fenster“, sind bisher positiv zu sehen.</p> <p>Im Bereich der Infrastruktur vermissen wir Aussagen zur Breitbandversorgung des Gebietes. Wir erwarten, dass im Zuge des Neubaus eines ganzen Stadtviertels sichergestellt wird, dass den Bewohnern und auch den Gewerbetreibenden ein leistungsfähiges Glasfasernetz für digitale Anwendungen zur Verfügung stehen wird. Die Ausführungen dazu im Kapitel 3.9 „Technische Infrastruktur“ (Seite 70 der Begründung) beziehen sich nur allgemein auf „Anlagen der Telekommunikation“. Hier erwarten wir noch klarere Aussagen zur Breitbandversorgung bei der weiteren Planung.</p> <p>Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Sven Olsen Leiter des Geschäftsbereichs</p>		<p>Der Ausbau der Breitbandversorgung ist ein generelles Thema des Infrastrukturausbaus der Stadt. In der 14. Änderung des Flächennutzungsplans bedarf es dazu keiner Aussage.</p>		





14. 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)

-  Gemischte Baufläche M.10.04 (§ 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB)
-  Fläche für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
-  Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3)
-  Geltungsbereich der 14. 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

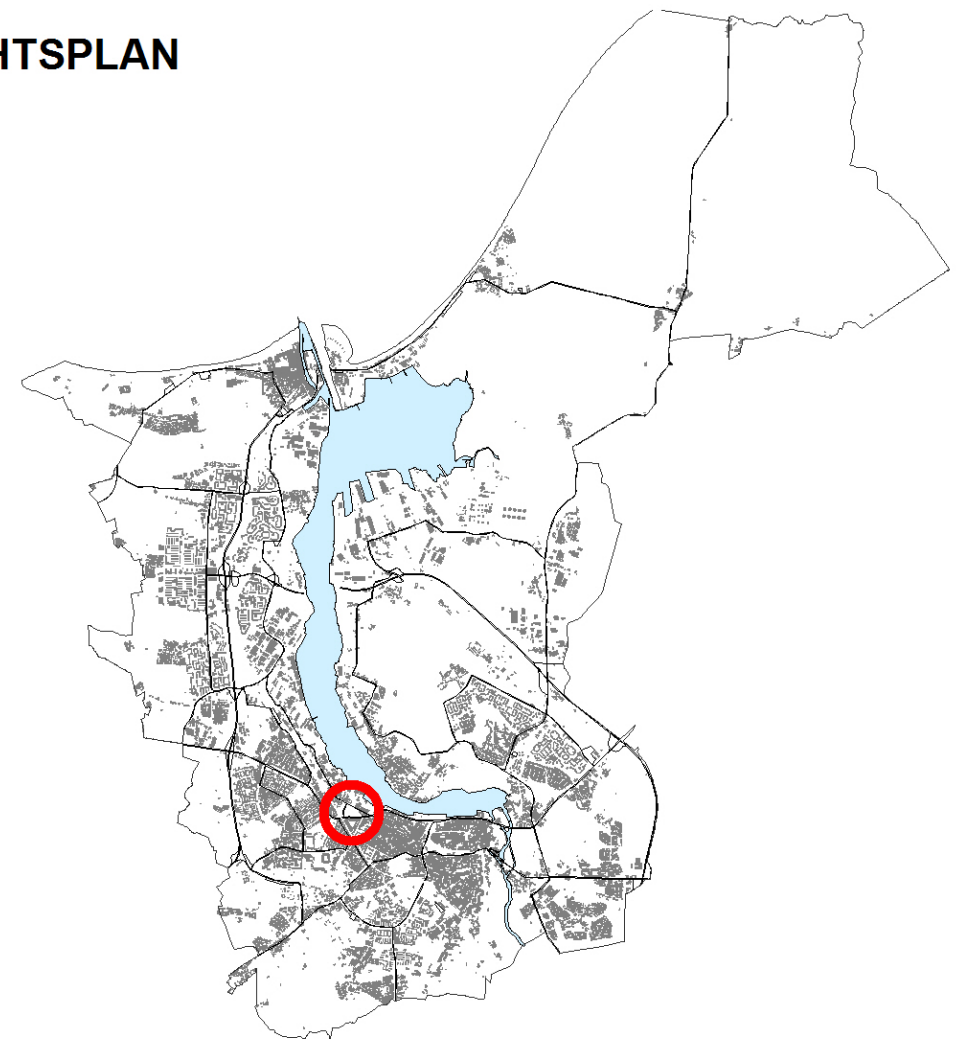
ANLASS UND INHALT

Das Areal am Werftdreieck ist insbesondere durch die Lage an einem ÖPNV-Verknüpfungspunkt begünstigt, die Funktion eines zentralen Bereiches zu übernehmen. Ziel ist es daher, hier eine zentrumsnahe Nutzungsmischung umzusetzen. Deshalb erfolgte bereits 1997 im BPL Nr.10.MK.63 die Festsetzung als Kerngebiet und 2006 erfolgte die Ausweisung als Kerngebiet im FNP. Diese Planungsabsichten entsprechen nicht mehr vollständig den gegenwärtigen Planungszielen. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Kerngebietsfläche MK.10.01 und eine Teilfläche der Gewerblichen Baufläche G.10.1 sollen daher geändert werden. Sie sollen künftig als Gemischte Baufläche dargestellt werden. So ist ein flexibleres Nebeneinander der bisher geplanten Nutzungen und dem Wohnen möglich. Darüber hinaus sollen die Straßenverkehrsflächen der aktuellen Planung angepasst werden. Der Geltungsbereich umfasst ca. 10,5 ha.

VERFAHREN

Die Belange des Umweltschutzes werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt. Da es sich hier um ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB handelt, sollen entsprechend den Vorschriften in § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB die Ergebnisse der Umweltprüfung für den Bebauungsplan 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ gleichzeitig für die Änderung des Flächennutzungsplans genutzt werden. Grundsätzlich sind aufgrund des höheren Detaillierungsgrades der Ermittlung von Umweltauswirkungen im Bebauungsplanverfahren auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keine zusätzlichen oder anderen Umweltwirkungen darstellbar. Ein eigener Umweltbericht wurde nicht erstellt.

ÜBERSICHTSPLAN

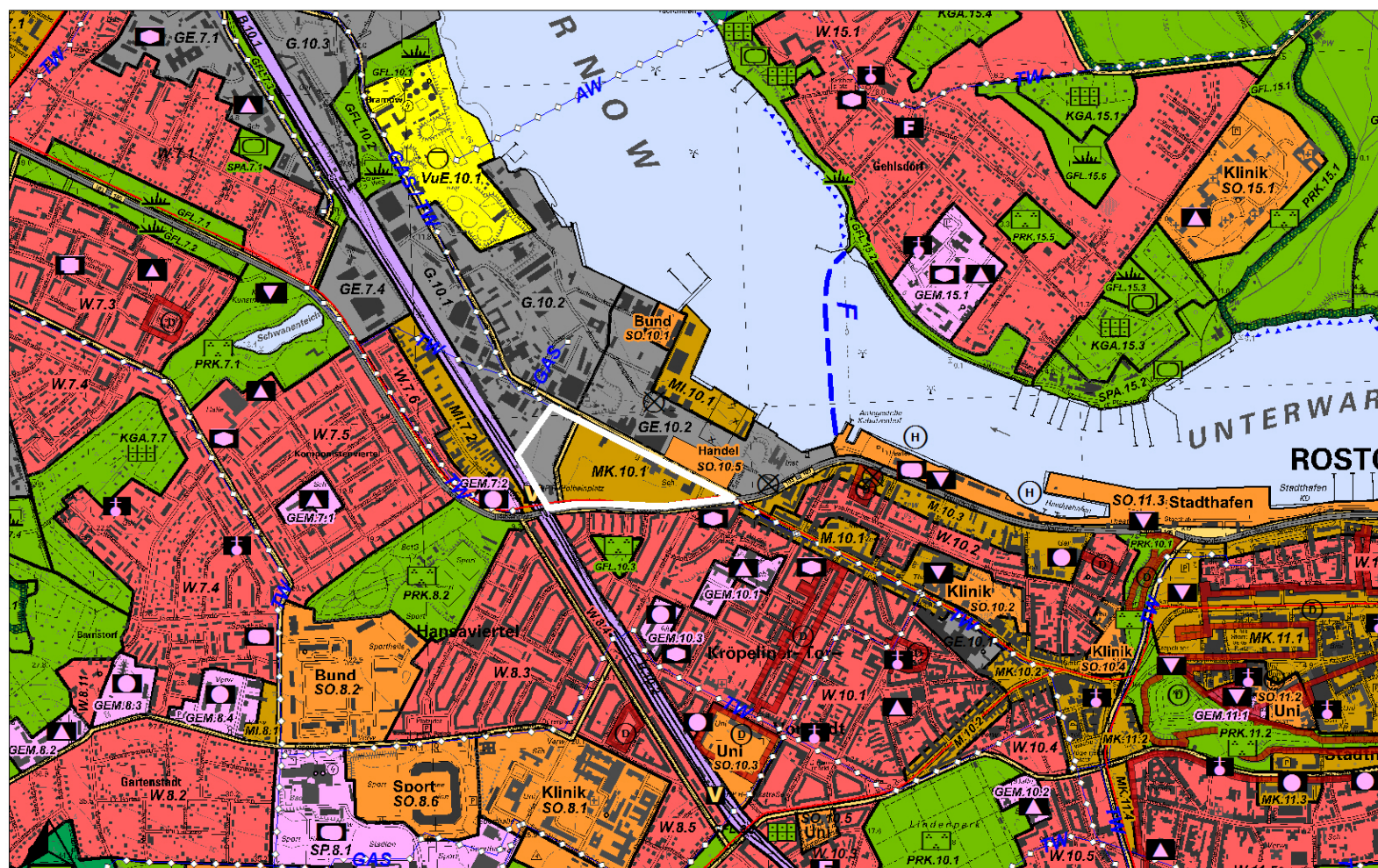


HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK LAND MECKLENBURG-VORPOMMERN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 14. ÄNDERUNG

Ausweisung einer gemischten Baufläche am Werftdreieck

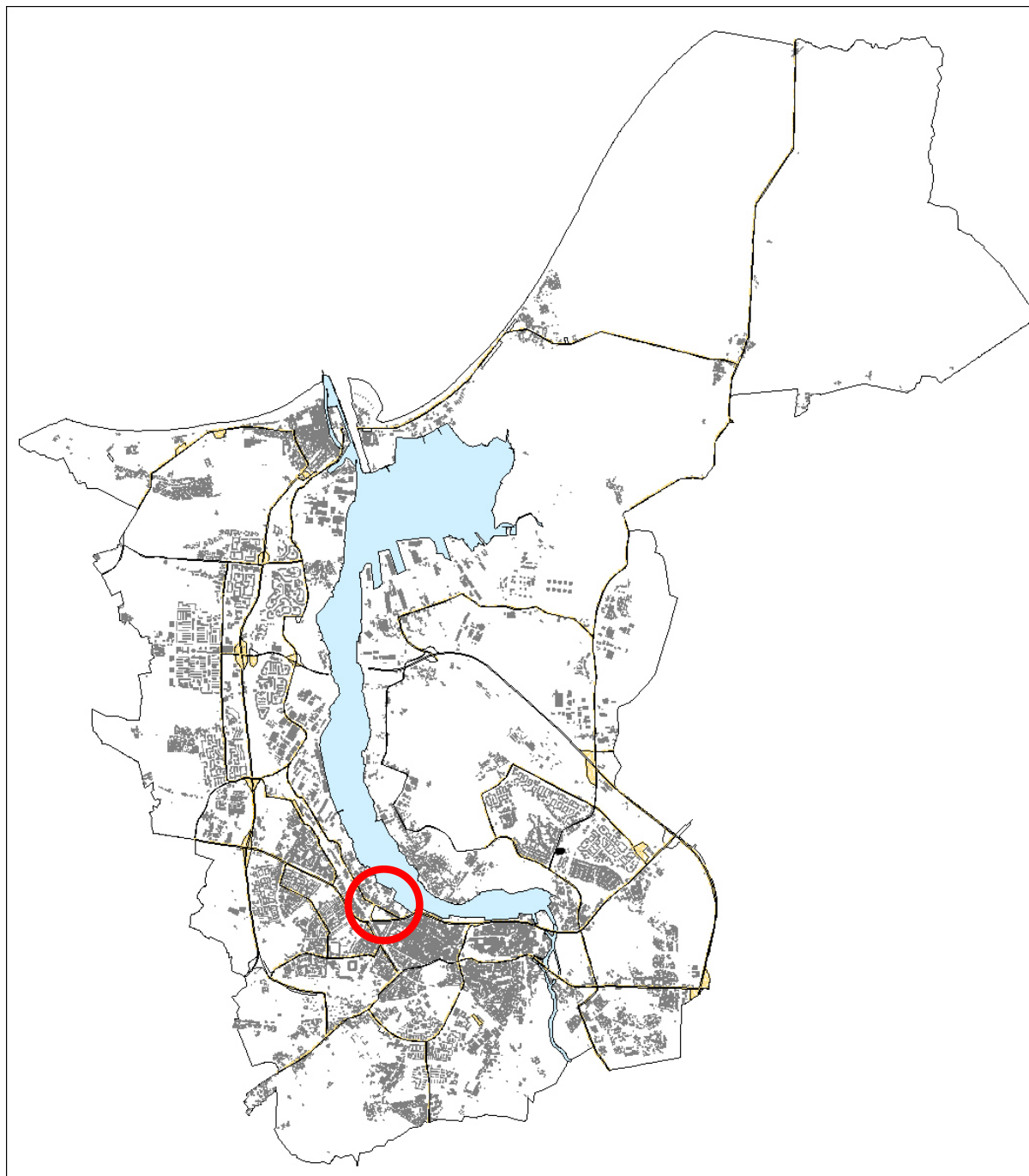
Rostock, 17.06.2020

Siegel

Madsen
Oberbürgermeister

Informelle Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.12.2009

Maßstab 1:20.000



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
LAND MECKLENBURG – VORPOMMERN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 14. ÄNDERUNG

AUSWEISUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE AM WERFTDREIECK

BEGRÜNDUNG

Rostock, 17.06.2020

Der Oberbürgermeister

Inhalt

1.	Anlass und Ziel des Änderungsverfahrens	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich und Inhalt der Änderung	3
3.	Planungsgrundlagen und Nutzungseinschränkungen	5
3.1.	Planungsrechtliche Grundlagen	
3.2.	Vorgaben übergeordneter Planungen	
3.3.	Weitere zu beachtende Grundlagen	
3.4.	Erschließungsbedingungen	
3.5.	Nutzungseinschränkungen	
4.	Formale Auswirkungen der Änderung	12
4.1.	Formale Änderungen im Plan	
4.2.	Formale Änderungen in der Begründung	
5.	Umweltrechtliche Auswirkungen der Planung/ Umweltbericht	14
5.1.	Einleitung	
5.1.1	Kurzdarstellung Inhalt / Ziele der Bauleitpläne	
5.1.2	Darstellung, der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Natur- und Umweltschutzes	
5.2.	Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt und Ableitung von Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	
5.2.1	Abgrenzung des Untersuchungsraumes sowie des Untersuchungsumfanges	
5.2.2	Schutzgutbezogene Beschreibungen und Bewertung	
5.2.3	Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich	
5.2.4	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	
5.2.5	Prognose bei Nichtdurchführung	
5.2.6	sicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Darstellung der Auswahlgründe	
5.3.	Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung	
6.	Ablauf des Änderungsverfahrens	50
Anlage 1	Datengrundlagen und Methodik zur Ermittlung der Umweltauswirkungen	52

1. ANLASS UND ZIEL DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

Die im Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ausgewiesenen Kerngebiete bilden zusammen mit den Sondergebieten Handel die Zentrenstruktur und damit das strukturelle Grundgerüst der Stadt.

Das Areal am Werftdreieck ist insbesondere durch die Lage an einem Verknüpfungspunkt des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) begünstigt, die Funktion eines zentralen Bereiches zu übernehmen. Deshalb erfolgte bereits 1997 im Bebauungsplan Nr. 10.MK.63 die Festsetzung als Kerngebiet und 2006 wurde die Ausweisung als Kerngebiet in den jetzt wirksamen Flächennutzungsplan übernommen.

Bis heute konnten das Planziel einer hochwertigen Büro- sowie Einzelhandelsnutzung in städtebaulich attraktiver Ausprägung aber nicht umgesetzt werden. Großflächiger Einzelhandel wurde inzwischen im nördlich angrenzenden SO_{Handel}-10.6 über die 1. Änderung des Flächennutzungsplans realisiert.

Andererseits wird entsprechend aktuellen Prognosen die Einwohnerzahl bis 2035 weiter erheblich wachsen. Die Stadt braucht neue Bau- und Freiflächen, um den Bedarf der künftigen Einwohner befriedigen zu können. Ziel muss es dabei sein, im Sinne einer flächenschonenden Stadtentwicklung nach dem Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ immer mehr Wohnraum gerade in der besonders nachgefragten Innenstadt zu schaffen. Leitbild ist dabei auch die Stadt mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort und einer guten sozialen Mischung.

Für das Werftdreieck wird daher entsprechend der aktuellen Entwicklung nun ein verdichtetes, innerstädtisches Quartier mit einer Mischung aus vielfältigen Wohnungsangeboten sowie mit Einrichtungen, die die Funktion des Quartiers gewährleisten und darüber hinaus zur Belebung der angrenzenden Stadtquartiere beitragen, angestrebt. Die Nachnutzung des ehemaligen innerstädtischen Industriestandortes soll durch die Ausweisung hochqualitativer Grün- und Freiräume auch zur Verbesserung der Freiflächenversorgung im Stadtbereich Kröpeliner-Tor-Vorstadt insgesamt beitragen.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist es angebracht, auch eine ca. 2,4 ha große angrenzende brachliegende Fläche westlich der Max-Eyth-Straße in die Planung zu integrieren. Durch die vorgesehene Verlegung der Max-Eyth-Straße besteht die Chance einer ganzheitlichen Entwicklung des sich als städtebauliche Einheit darstellenden Areals.

Das Planungsziel für diese zentrumsnahen Flächen ist es jetzt, Wohnungen, Gewerbebetriebe, aber auch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen in nächster Nähe gemeinsam noch flexibler zu entwickeln und das Miteinander von Wohnen und Arbeiten zu erleichtern, ohne dass die Wohnnutzung wesentlich gestört ist.

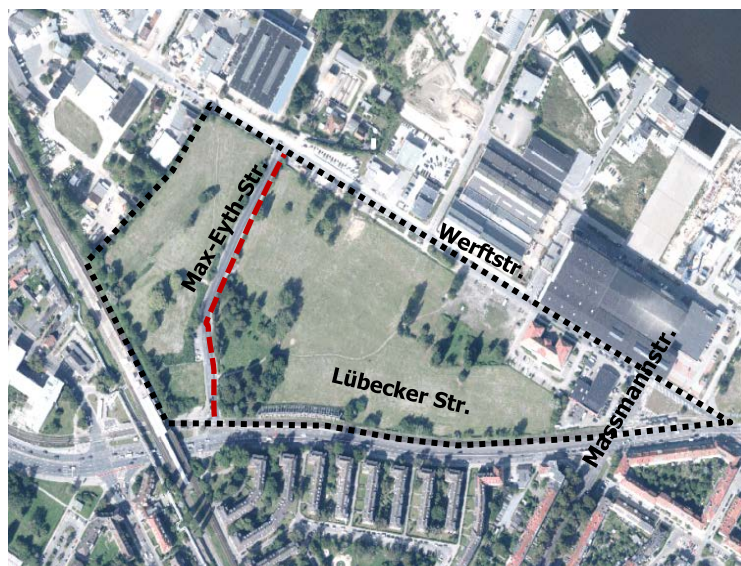
Da der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ (Neuaufstellung des BPL Nr.10.MK.63 „Werftdreieck“) dieses Planungsziel aufgreift und eine Nutzungsmischung aus urbanen Gebieten, Sondergebieten, Kerngebieten und Gemeinbedarfsflächen auf den bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Kerngebietsflächen und Gewerblichen Flächen festsetzt, ist das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB durch die Einbeziehung der Gewerblichen Baufläche und die Verlagerung des Schwerpunktes der Zentrumsentwicklung in Richtung Wohnungsbau nicht mehr vollständig erfüllt.

Aus diesen Gründen wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans der Flächennutzungsplan entsprechend geändert.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND INHALT DER ÄNDERUNG

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Kröpeliner-Tor-Vorstadt zwischen der Lübecker Straße und der Werftstraße. Es befindet sich ca. 200 m vom Ufer der Warnow entfernt. Der Bereich zwischen

Geltungsbereich der 14. Änderung und Warnow wird durch eine Nutzungsmischung aus Gewerbe, Wohnen sowie Büro- und Verwaltungsgebäuden bestimmt.



Luftbild 2016 aus Geoport.HRO

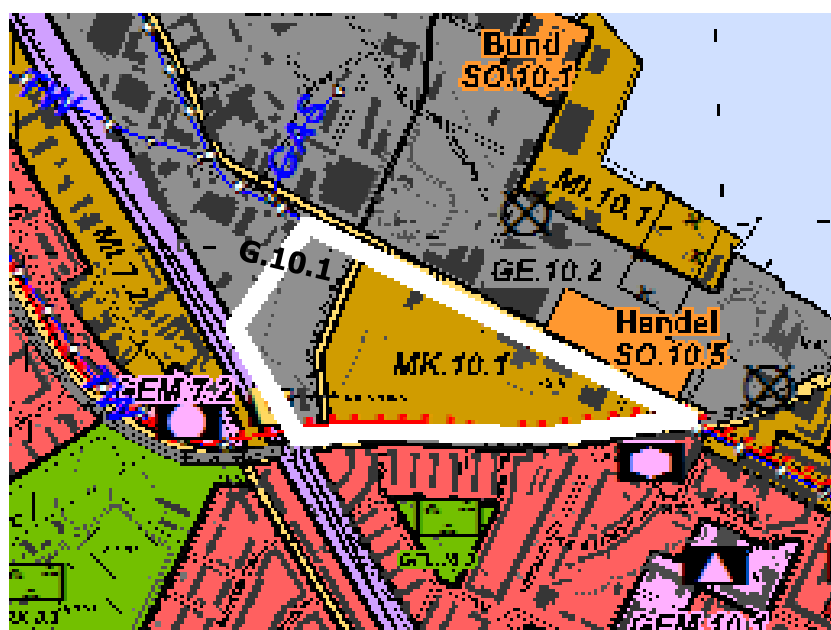
Unmittelbar nördlich grenzt großflächiger Einzelhandel an. Südlich der Lübecker Straße schließen sich Wohngebiete an. Der Standort ist durch die gute Einbindung in das Straßennetz und eine sehr gute ÖPNV-Anbindung (Haltestellen von S-Bahn, Straßenbahn und Bus) geprägt.

Der überwiegende Geltungsbereich (östlich der Max-Eyth-Straße) entspricht dem noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10.MK.63 „Kerngebiet Werftdreieck“ und ist im Flächennutzungsplan als Kerngebiet MK.10.1 dargestellt.

Die ehemalige Bebauung der Neptunwerft wurde bis auf einzelne Gebäude zurückgebaut und liegt seitdem brach. Rasenflächen mit Baumgruppen bestimmen heute das Bild. Im östlichen Plangebiet sind noch ein Autohaus und eine denkmalgeschützte Handelsschule, die heute eine medizinische Bildungseinrichtung beherbergt, vorhanden. Östlich der Maßmannstr. liegt eine platzartige Fläche mit einer Straßenbahnhaltestelle.

Westlich der Max-Eyth-Str. schließt der Geltungsbereich eine Brachfläche mit ein, die westlich durch vorhandene Bebauung und die S-Bahn-Trasse Rostock-Warnemünde begrenzt wird. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche Teil der Gewerblichen Baufläche G.10.1. Durch die Einbeziehung dieser Fläche ist die Möglichkeit gegeben, eine ganzheitliche Entwicklung des Werftdreiecks bis zur Bahntrasse zu realisieren, zumal durch die neue Straßenplanung die Max-Eyth-Str. entfällt, die die ursprüngliche Begründung für die Nutzungsgrenze war.

Die Gewerbliche Baufläche G.10.1. ist insgesamt 13,2 ha groß. Für die außerhalb des Geltungsbereichs der 14. Änderung liegenden Flächen der G.10.1. ist eine Überplanung als Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen im Sinne der Bestandswahrung vorgesehen (BPL Nr.10.W.199 „Werftdreieck-Quartier West“ in Aufstellung). Hier sind noch einige Verfahren (Planfeststellung der Bahn) abzuwarten, bis die Planungsziele ausgeformt werden können. Die ca. 2,4 ha der Gewerblichen Baufläche G.10.1., die



Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans mit dem Geltungsbereich der 14. Änderung

für eine Überplanung im Sinne einer Mischnutzung in den Geltungsbereich der 14. Änderung einbezogen werden, bilden den Übergangsbereich zwischen einem durch Gewerbe, Industrie und Versorgungsflächen geprägten Stadtbereich und einem künftigen urbanen Gebiet, in dem Wohnungen, Gewerbebetriebe, aber auch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen in nächster Nähe gemeinsam noch flexibler als Einheit miteinander verträglicher Nutzungen entwickelt werden sollen.

Auch bei der bisherigen Ausweisung als Gewerbliche Baufläche wäre es in diesem Bereich des G.10.1 sinnvoll und möglich gewesen, Nutzungen, die für das bisherige Kerngebiet verträglich sind bzw. diese ergänzen, anzusiedeln. Das hätten Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude oder aber auch -in dieser Lage städtebaulich begründbar- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke sein können. Die entsprechende Zonierung der Gewerblichen Baufläche hätte entsprechend im Bebauungsplan erfolgen können.

Das Areal am Werftdreieck ist insbesondere durch die Lage an einem ÖPNV-Verknüpfungspunkt begünstigt, die Funktion eines zentralen Bereiches zu übernehmen. Ziel ist es jetzt aber, in diesem zentrumsnahen Gebiet, Wohnen, Gewerbe, aber auch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen in nächster Nähe gemeinsam noch flexibler zu entwickeln und das Miteinander von Wohnen und Arbeiten zu erleichtern, ohne dass die Wohnnutzung wesentlich gestört ist. Der Schwerpunkt der Zentrumsentwicklung wird in Richtung Wohnungsbau verlagert.

Um die Umsetzung der Planungsziele für den gesamten Änderungsbereich so flexibel wie möglich zu halten (im Entwurf des Bebauungsplans ist derzeit eine Nutzungsmischung aus urbanen Gebieten, Sondergebieten, Kerngebieten und Gemeinbedarfsflächen vorgesehen), soll für den Bereich der jetzigen Kerngebietsfläche MK.10.1 (7,8 ha) und die 2,4 ha große Teilfläche der Gewerblichen Baufläche G.10.1 künftig eine einheitliche Ausweisung als „Gemischte Baufläche“ erfolgen. Eine entsprechende Ausformung der Nutzungen kann dann im Bebauungsplan in Kerngebieten, Urbanen Gebieten bzw. in Mischgebieten und ergänzende Nutzungen erfolgen.

Darüber hinaus werden die Straßenverkehrsflächen (0,3 ha) der aktuellen Planung angepasst.

Im Rahmen der Entwicklung der Bauflächen wird eine umfassende Änderung des Straßenverkehrsnetzes, insbesondere eine neue Anbindung der Werftstraße an die Hauptverkehrsachse Lübecker Straße notwendig.

Änderungen der Straßenverkehrsflächen werden dementsprechend vorgenommen.

Die innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen Max-Eyth-Straße und die Maßmannstraße entfallen künftig und die neue Anbindung wird als innerstädtische Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Die Fläche der 14. Änderung des Flächennutzungsplans ist insgesamt ca. 10,5 ha groß.

3. PLANUNGSGRUNDLAGEN UND NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

3.1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die wesentlichen planungsrechtlichen Grundlagen des Flächennutzungsplans sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. 07. 2017 (BGBl. I S. 2808) ;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. 05. 2017 (BGBl. I S. 1057) ;
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777).

Prüfung der planungsrechtlichen Auswirkungen

Aufgrund Inhalt und Auswirkungen der Änderung wird davon ausgegangen, dass die Grundzüge der Planung des Flächennutzungsplans der Hanse- und Universitätsstadt Rostock nicht berührt werden. Die geänderten Darstellungen ändern nichts an einem tragfähigen Bodennutzungskonzept für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets als Ganzes.

Sie präzisieren bzw. passen die ursprünglichen Planungsabsichten den aktuellen Entwicklungen an und stellen so einen aktuellen Baustein für die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt dar.

Das Planungsziel für diese Flächen ist es nach wie vor, in diesem zentrumsnahen, verkehrstechnisch sehr gut erschlossenen Gebiet durch eine konzentrierte Nutzungsmischung die Belebung auch der angrenzenden Stadtquartiere zu erzielen.

Dabei muss ein Schwerpunkt wie im rechtskräftigen Bebauungsplan aber nicht mehr auf der Einordnung von Einzelhandel liegen, da inzwischen großflächiger Einzelhandel auf der angrenzenden Sondergebietsfläche realisiert wurde (1. Änderung des Flächennutzungsplans), sondern kann den Belang des Wohnungsbedarfes verstärkt berücksichtigen. Die bisher auch im Kerngebiet grundsätzlich zulässige Nutzungsmischung soll zugunsten des Wohnungsbaus flexibler gestaltet werden (bisher Zulassung von Wohnungen nach § 7 Abs. 4 BauNVO möglich), um damit noch besser dem Ziel der Nutzungsmischung (Stadt der kurzen Wege) entsprechen zu können. Dazu soll auf Teilflächen (derzeit ca. 30% der Bebauungsplan-Fläche) als Planungsinstrument auch die Ausweisung eines Urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO genutzt werden. Aber auch in diesen Teilflächen kann z.B. durch eine horizontale Zonierung eine Nutzungsmischung erfolgen. Ebenso soll auf der 2,4 ha großen Teilfläche der gewerblichen Baufläche G.10.1. künftig eine breite Palette baulicher Nutzungen, die in gemischten Bauflächen möglich sind, verwirklicht werden (gegenwärtig sind neben Straßenverkehrs- und Grünflächen ein Sondergebiet "Parkhaus", eine Gemeinbedarfsfläche und ein Baufeld MU geplant). Dabei kann eine Gliederung der möglichen Nutzungen gegenüber den westlich angrenzenden Nutzungen (Bahnanlagen, G.10.1) in der verbindlichen Bauleitplanung die städtebauliche Ordnung des Raumes gewährleisten. Diese ist in der verbindlichen Bauleitplanung möglich und wird auch auf den weiteren Flächen des G.10.1 im BPL Nr. 10.W.199 „Werftedreieck – Quartier West“ fortgesetzt werden.

Im gültigen Flächennutzungsplan wurde als Nutzungsgrenze zwischen dem Kerngebiet und der gewerblichen Baufläche die bestehende innerstädtische Hauptverkehrsstraße (Max-Eyth-Str.) gewählt. Die Aufteilung der Baugebiete folgte also nicht genauen Planungsvorstellungen zur Abgrenzung und Flächengröße, sondern richtete sich nach den Gegebenheiten. Mit der neuen Planung wird die Hauptverkehrsstraße im Gebiet verlagert, so dass die ursprüngliche Nutzungsgrenze nicht mehr gegeben ist. Städtebaulich drängt sich nun die Einbeziehung der als gewerbliche Baufläche ausgewiesenen und brachgefallenen Flächen in die vorgesehenen Nutzungen auf. Des Weiteren handelt es sich um eine Verschiebung einer Nutzungsgrenze, die nicht dazu führt, dass die Zuordnung der Flächen unterschiedlicher Nutzungen wesentlich geändert wird. Das Nebeneinander von M- und G –Gebieten ist im Flächennutzungsplan als grundsätzlich verträglich anzusehen, zumal es sich hier aufgrund der besonderen Lage der Gebiete bei der Realisierung immer um gegliederte Flächen (wie auch in der Umgebung) innerhalb ihrer Bestimmungen handeln wird.

Aus den beabsichtigten Planungen resultierenden für die anderen Darstellungen des Flächennutzungsplans keine erforderlichen Änderungen. Die umgebenen bestehenden Nutzungen/ Ausweisungen sind generell verträglich und werden bei der Entwicklung im Änderungsgebiet beachtet. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans wird nicht verändert.

Die der ursprünglichen Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzeption wird durch die neue Flächenausweisung erhalten und besser den gegenwärtigen Entwicklungen angepasst.

Durch die Einbeziehung der Gewerblichen Baufläche und damit die Verlagerung des Schwerpunktes der Zentrumsentwicklung in Richtung Wohnungsbau ist das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aber nicht mehr vollständig erfüllt.

Mit der Änderung werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Eine mögliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter kann ausgeschlossen werden.

Auch Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, liegen nicht vor. Ein Betrieb, der unter die Regelungen der Seveso-III-RL fällt, ist in der maßgeblichen Umgebung nicht vorhanden. Somit ist das Gebot der Berücksichtigung angemessener Sicherheitsabstände zwischen Störfallbetrieben und schutzwürdigen Nutzungen auf Flächennutzungsplan-Ebene berücksichtigt.

Das Verfahren der Änderung wird daher nach § 13 BauGB im einfachen Verfahren durchgeführt.

3.2 VORGABEN ÜBERÖRTLICHER PLANUNGEN

Ziele der Raumordnung

Maßgebend sind das Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom 30.05.2005 sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) der Region Rostock vom 22.08.2011.

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Oberzentrum. Oberzentren versorgen die Bevölkerung ihres Oberbereichs mit Leistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs. Für das Änderungsgebiet gibt es keine konkreten Ziele.

Ziele der Raumordnung stehen der 14. Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegen.

Planfeststellungen

Im Rahmen der beabsichtigten Planung wird eine umfassende Änderung des Straßenverkehrsnetzes, insbesondere hinsichtlich der Anbindung der Werftstraße an die Hauptverkehrsachse des **L22 Lübecker Straße**, verfolgt. Dies erfolgt im Rahmen einer Planfeststellung. Der Bereich dieser Planfeststellung liegt außerhalb des Geltungsbereichs der 14. Änderung des Flächennutzungsplans. Aus der Planfeststellung sind aufgrund der Maßstabebene keine Änderungen des Flächennutzungsplans zu erwarten. Falls doch, sind diese zu einem späteren Zeitpunkt nachrichtlich zu übernehmen.

Durch die **Deutsche Bahn AG** wird aktuell ein Planfeststellungsverfahren für den Abschnitt „Bahnhof Rostock-Bramow“ im Rahmen des Großprojektes Rostock-Berlin durchgeführt. Durch ein zusätzlich geplantes Rangiergleis wird es zu einer Inanspruchnahme eines Randstreifens an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs über die bisher gewidmeten Bahnflächen hinaus in einer Breite bis zu 6 m kommen. Diese Verschiebung der Grenze ist aufgrund ihrer Größe für den Flächennutzungsplan im Maßstab 1:20.000 nicht relevant (nicht darstellbar).

3.3 WEITERE ZU BEACHTENDE GRUNDLAGEN

Landschaftsplan

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplans stellt für die Fläche östlich der Max-Eyth-Straße Wohnbaufläche/gemischte Baufläche und für den Bereich westlich der Max-Eyth-Straße Gewerbegebiet/gewerbliche Bauflächen dar. Auch ist eine Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ für die ehemalige Handelsschule ist dargestellt. Im südwestlichen Teilbereich ist bestandswahrend eine kleine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünverbindung“ dargestellt.

Im Textteil des Landschaftsplans wird explizit darauf hingewiesen, dass der stadtplanerische Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ stärker umgesetzt werden soll. Hierfür sind insbesondere die innerstädtischen Brachen, wie u.a. das sogenannte „Werftdreieck“, stärker in die städtebauliche Planung einzubeziehen.

Durch die Änderung einer Gewerblichen Baufläche in eine Gemischte Baufläche ist keine Verschlechterung allgemeiner grünplanerischer Belange zu erwarten.

Die Planungen zum Bebauungsplan zeigen, dass die Ausgestaltung des Planungsziels der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünverbindung“ richtig und umsetzbar ist. Unbenommen davon ist eine mögliche künftige Änderung der Nutzungsart der Bauflächen und der Ausformung der Grünflächen im Landschaftsplan als dem entsprechenden Fachplan möglich.

Eingriffsregelung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

In der 14. Änderung werden aus Kerngebieten und Gewerblichen Bauflächen Gemischte Bauflächen. Aufgrund dieser vorgenommenen Änderungen ist nicht mit einer Erhöhung der Eingriffe in Natur und Umwelt zu rechnen, so dass den grundlegenden Zielen des Baugesetzbuches und des Naturschutzes Rechnung getragen wird. Eine Zuweisung von möglichen externen Ausgleichsflächen im Flächennutzungsplan wird daher nicht notwendig.

Die genaue Ermittlung der Eingriffe sowie der notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgt in der verbindlichen Planung.

Artenschutz

In der Bauleitplanung sind die mögliche Betroffenheit prüfungsrelevanter Arten bzw. das Eintreten von Verbotstatbeständen i.S.d. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu ermitteln.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans 19.W.63.1 wurde auch eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet, welche die Anforderungen von § 44 BNatSchG erfüllt.

Durch die gegebene Vorbelastung aufgrund der innerstädtischen Lage, der industriell-gewerblichen Vornutzung bzw. den anthropogenen Einwirkungen infolge der Beräumung der Fläche, ist mit dem Vorkommen besonders seltener bzw. stöempfindlicher Tierarten nicht zu rechnen. Das Erfordernis der Kartierung spezieller Artengruppen besteht daher nicht.

Im Ergebnis der erstellten artenschutzrechtlichen Beurteilung steht zum Schutz der Brutvögel bei der Baufeldberäumung das Erfordernis einer Bauzeitenregelung. Bei der Baumfällung ist neben den Anforderungen aus dem Schutz der Avifauna der zulässige Fällzeitraum gemäß § 39 (5) BNatSchG zu beachten. Durch diese Maßnahmen werden artenschutzrechtliche Konflikte und das Eintreten von Verbotstatbeständen vermieden.

In der 14. Änderung werden aus Kerngebieten und Gewerblichen Bauflächen Gemischte Bauflächen. Aufgrund dieser vorgenommenen Änderungen ist nicht mit einer Erhöhung der Betroffenheit prüfungsrelevanter Arten zu rechnen.

Denkmalschutz

Kultur- und Sachgüter mit denkmalpflegerischer Relevanz im Plangebiet ist das Gebäude der ehemaligen Handelsschule (Werftstraße Nr. 5), die heute ein Fachhochschulstandort ist. Das 1924 vom renommierten Architekten Paul Korff errichtete Gebäude diente ursprünglich als Verwaltungsgebäude der Neptunwerft. Im Jahr 2000 wurde das Gebäude aufwändig saniert.

Als weiteres Baudenkmal im Plangebiet bestand bis 2018 noch die „Heinkel-Wand“ nördlich der Lübecker Straße, die ein Teil der ehemaligen Industriehalle darstellt. Die Heinkel-Wand wurde Anfang 2018 abgerissen.

Diese werden nicht nachrichtlich übernommen, da es aufgrund der Vielzahl (ca. 450) im Stadtgebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und laufenden Aktualisierung der Denkmalliste auch im wirksamen Flächennutzungsplan keine Darstellungen dazu gibt.

3.4. ERSCHLIESSUNGSBEDINGUNGEN

Verkehrerschließung

Die im Plangebiet vorhandenen und die das Plangebiet umgebenden Strukturen der Straßenverkehrerschließung sind wesentlicher Bestandteil des gesamtstädtischen Verkehrssystems. Der Mobilitätsplan Zukunft MOPZ stellt Neuordnungserfordernisse insbesondere für die Straßenverkehrerschließung dar. Dazu ist das bestehende Straßensystem, bestehend aus Werftstraße, Lübecker Straße, Maßmannstraße und Max-Eyth-Straße sowie das parallel zur Lübecker Straße verlaufende Gleisbett der Straßenbahn neu zu ordnen. Entsprechend der vorliegenden Verkehrs-

untersuchung sind die bedeutsamsten Veränderungen neben der Umverlegung der Straßenbahnschienen im Bereich der Lübecker Straße, der Rückbau der Max-Eyth-Straße und des Abschnitts der Maßmannstraße im östlichen Plangebiet.

Neben der Erschließung des Plangebietes ist daher für den Anschluss an die Lübecker Straße eine neue innerstädtische Hauptverkehrsstraße durch das Gebiet zu planen.

Aus dem weiteren Ausbau der übergeordneten Verkehrsstrukturen der L22 (Lübecker Straße) durch ein Planfeststellungsverfahren sind keine Änderungen für den Geltungsbereich der 14. Änderung aufgrund der Maßstabebene des Flächennutzungsplans zu erwarten. Falls doch, sind diese nach Abschluss der Planfeststellung nachrichtlich zu übernehmen.

Technische Ver-und Entsorgung

Aufgrund der Lage und Vornutzung des Änderungsbereichs sind für alle Medien der technischen Infrastruktur die Grundvoraussetzungen zur Erschließung eines neuen Baugebiets gegeben. Der Bereich des ehemaligen Kerngebietes ist bereits vollständig erschlossen, neu hinzukommende Vorhaben können hier entsprechend angeschlossen werden. Für den Teil der ehemaligen Gewerblichen Baufläche sind neue Anlagen und Leitungssysteme erforderlich. Die freien Kapazitäten des vorhandenen Fernwärmenetzes ermöglicht es, die geplante Bebauung mit Wärme für Heizung und Warmwasser zu versorgen.

Soziale Infrastruktur

Das Plangebiet befindet sich in einem innerstädtischen Umfeld mit einer entsprechenden sozialen Infrastruktur. Notwendige Ergänzungen sind grundsätzlich im Plangebiet zulässig.

Aufgrund der vorgesehenen verdichteten Bebauung werden aber flächenintensive Einrichtungen wie Sportstätten eher keine Berücksichtigung finden. Daher ist aufgrund des entstehenden Mehrbedarfs besonders die Ertüchtigung vorhandener Infrastruktur im Umfeld bzw. bei nachgewiesenem konkretem Bedarf bei der Umsetzung der Vorhaben neue Einrichtungen und Sportstätten zu schaffen.

3.5. NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Altlasten

Die langjährige gewerbliche bzw. industrielle Nutzung der Änderungsfläche führte zu teilweise erheblichen Vorbelastungen des Schutzgutes Boden. Auch wenn die meisten baulichen Anlagen inzwischen zurückgebaut wurden, weisen Fundamentreste, kleinflächige Versiegelungen und Aufschüttungen auf die langjährige massive Störung des Bodens hin. Zudem bestehen an mehreren Stellen im Plangebiet noch Altlasten, die zu Belastungen des Bodens und/oder Grundwassers führen.

Die vorliegenden historischen Analyseergebnisse aus den Jahren 1991-2005 wurden im Zuge einer orientierenden Untersuchung den gültigen Prüfwerten der aktuellen Verordnungen gegenübergestellt. Dabei wurden die aktuellen Nutzungsabsichten zu Grunde gelegt. Im Rahmen der Untersuchungen im Oktober wurden 2017 die bislang festgestellten Kontaminationsschwerpunkte sowie weitere Verdachtsflächen erneut beprobt.

Es ist festzustellen, dass unter Zugrundelegung der geplanten Nutzungen die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze sowie Boden-Grundwasser eröffnet sind.

2019 erfolgten weitergehende Sanierungsuntersuchung bzw. es begann die Erarbeitung des Sanierungsplans. Im Ergebnis wird für den AS (Altlastenstandort) 0548.06 (ehemalige Tankstelle) kein zusätzlicher Handlungsbedarf notwendig. Durch die Baumaßnahmen für die geplante Bebauung werden wesentliche Mengen der belasteten Böden entnommen und der gesetzeskonformen Entsorgung zugeführt.

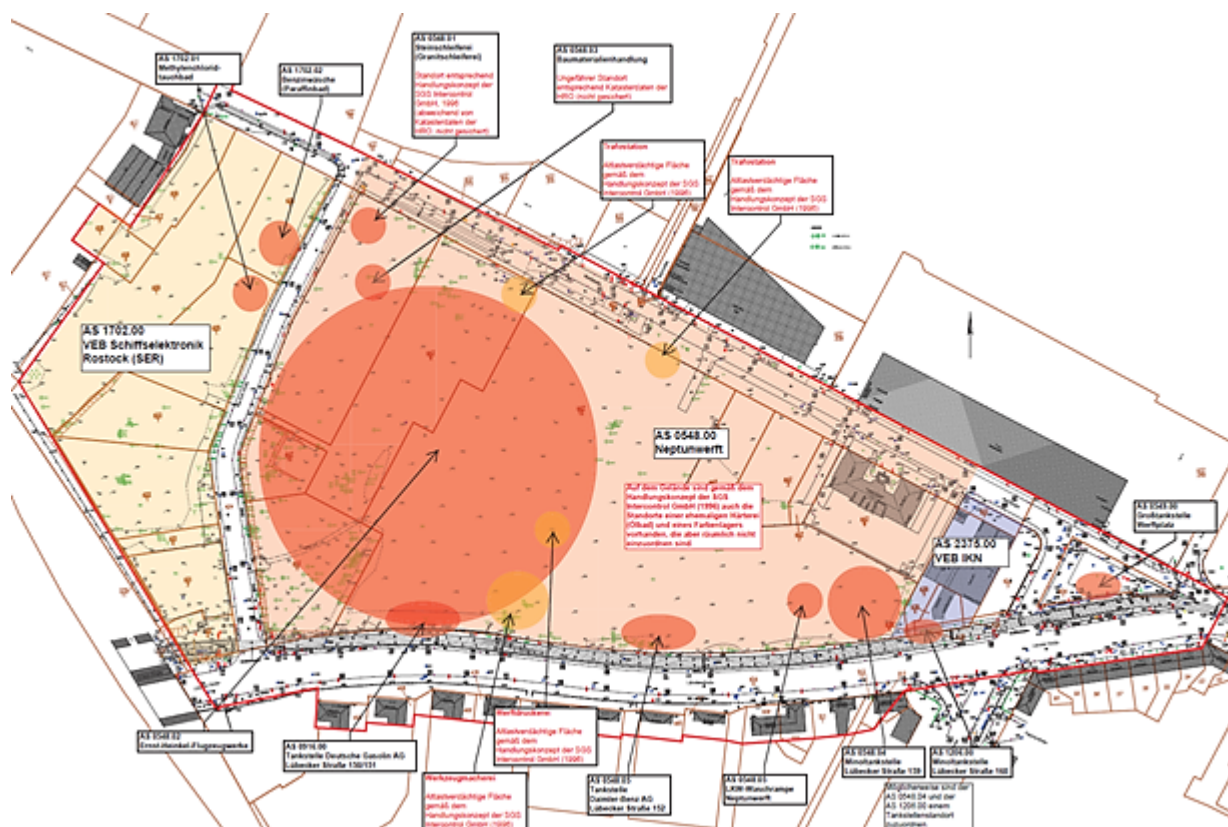
Im Bereich des AS 1702.01 (Paraffinbad/ Benzinwäsche) und der südlich davon gelegenen AS 1702.02 (Methylenchloridtauchbad) bestätigten sich die großflächigen Schwermetallbelastungen im Boden und es wurden zudem zusätzlich organische Kohlenwasserstoffe (BTEX, PAK₁₆ und LHKW) festgestellt. Der im Bereich des AS 1702.02 schon bekannte BTEX-Schaden kann nun mit

Lastschwerpunkt im Bereich des nördlichen Abschnittes des geplanten Kayenmühlengrabens verortet werden. Lage und Abgrenzung der im südlichen Bereich des AS 1702.01 lokalisierten PAK₁₆-Belastung konnten ebenfalls genauer bestimmt werden.

Die bereits durch die orientierende Untersuchung nachgewiesene Schwermetallbelastung des Bodens hat sich auch auf das Grundwasser ausgewirkt. So zeigen sämtliche 2019 durchgeführten Grundwasser-Beprobungen die Überschreitung von Prüf- bzw. Maßnahmenwerten, der für die Beurteilung herangezogenen LAWA*-Empfehlungen (1994), an.

Durch das Planungsziel der Herstellung des Kayenmühlengrabens als offenes Gewässer wird das, im südlichen Bereich des AS 1702.01 sehr hoch anstehende, belastete Grundwasser aufgeschlossen. Es erfolgt, bei entsprechenden Grundwasserständen, die Einleitung des belasteten Grundwassers in den Kayenmühlengraben. Aus diesem Grunde ist der Kayenmühlengraben dauerhaft gegenüber dem Grundwasser abzudichten. Dazu stehen in der Umsetzung mehrere Möglichkeiten zur Verfügung.

Für die ermittelten Sanierungszonen sind im Rahmen der Sanierungsplanung ergänzende Untersuchungen und Maßnahmen während der Planumsetzung notwendig. Daher ergibt sich als Handlungserfordernis die Ausweisung von sanierungsbedürftigen Teilgebieten. Im Bebauungsplan werden die AS 1702.01 (Benzinwäsche, Methylenlauchbad) und AS 1702.02 (Paraffinbad) sowie die AS 1206.00 (Minoltankstelle Lübecker Straße) und AS 0548.06 (Tankstelle Daimler Benz) übernommen.



Die Abbildung stellt die im Kataster der Hanse- und Universitätsstadt Rostock aufgeführten Altlastenstandorte und weitere altlastenverdächtige Standorte überblicksartig dar.

Den auch im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehenden Schwermetallbelastungen kann durch geeignete bauliche Maßnahmen hinreichend begegnet werden, sodass die Anforderungen nach § 10 Abs. 1 BBodSchG erfüllt und die Planinhalte des Bebauungsplans umgesetzt werden können. Laut Gutachten sind als Maßnahmen hierfür der Verzicht auf die Errichtung von Kellern und ein Auftrag oder Bodenaustausch für die Innenhöfe zwischen den Gebäuden geeignet.

* Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser – LAWA

Auch wenn nur teilweise die Beeinträchtigung der Gesundheit nicht ausgeschlossen werden kann und auch nur die teilweise Beseitigung der ermittelten Altlasten vor Inanspruchnahme der geplanten Nutzungen erfolgen muss, wird aufgrund der flächenhaften Verteilung der gesamte Geltungsbereich der 14. Änderung gemäß §1 Abs. 3 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

So wird auf Flächennutzungsplan – Ebene der Warnfunktion auf eine noch bestehende mögliche Gesundheitsgefährdung Rechnung getragen.

Immissionsschutz

Das Plangebiet wird von der stark frequentierten Lübecker Straße, der Werftstraße, der Schienenstrecke Hauptbahnhof Rostock - Bahnhof Warnemünde und dem Gewerbegebiet Carl-Hopp-Straße eingefasst. Im nordöstlichen und nordwestlichen Bereich grenzen Gewerbebetriebe an den Geltungsbereich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10.W63.1 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein verdichtetes, innerstädtisches Quartier mit überwiegendem Wohnanteil, aber auch umfassenden mit dem Wohnen verträglichen Einzelhandel, Gastronomie, Bildungs- und weiteren Dienstleistungs- und kleingewerblichen Angeboten geschaffen werden. Somit wird eine schutzbedürftige Nutzung an einem teilweise massiv lärmvorbelasteten Standort geplant. Im Rahmen einer sachgerechten Abwägung aller Belange sind daher die durch den Verkehr und angrenzende Gewerbebestände entstehenden Schalleinwirkungen zu ermitteln und zu prüfen, ob und in welchem Rahmen Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich werden, um die mit der Eigenart des geplanten innerstädtischen Quartiers mit großem Wohnanteil (Urbanes Gebiet) verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen sicherzustellen.

Derzeit ist der Geltungsbereich der 14. Änderung im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Bauflächen und Kerngebiet ausgewiesen. Künftig erfolgt die Darstellung als Gemischte Baufläche. Durch die Änderung ändert sich der Schutzstatus insbesondere durch die mögliche Gliederung der Gemischten Baufläche in Gebiete, die einen höheren Anteil an Wohnbebauung (MI, MU) aufweisen können als bisher zulässig. In dem bisherigen Kerngebiet war in dem eingeschränkteren Rahmen nach § 7 Abs. 2 und 3 BauNVO auch Wohnbebauung möglich. Durch die mögliche Ausformung und Zonierung der Gemischten Baufläche auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist auf Flächennutzungsplan – Ebene auch künftig eine verträgliche Nutzung von Teilgebieten für die Wohnnutzung anzunehmen und zu erwarten. Im Aufstellungsverfahren des konkreten Bebauungsplans muss geprüft werden, welche Festsetzungen bzw. sonstigen Maßnahmen im Sinne des Immissionsschutzes erforderlich werden.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird es im Rahmen einer sachgerechten Abwägung aller Belange im Sinne des Planungsziels als gerechtfertigt angesehen, auch schutzbedürftige Nutzungen an einem teilweise stark lärmvorbelasteten Standort zu planen, wenn ein entsprechender angemessener Schutz des Menschen vor Lärmbelastungen sichergestellt werden kann. Die Grenzwerte der Lärmbelastung z.B. für Urbane Gebiete sind aufgrund der möglichen Mischung unterschiedlichster Nutzungen insbesondere Tags höher als im Mischgebiet. Das bedeutet eine gewisse Pflicht für das Wohnen zur Duldung von Störungen durch andere Nutzungsarten.

Gewerbelärm

Die westlichste Fläche der 14. Änderung, die künftig als Gemischte Baufläche dargestellt werden soll, grenzt derzeit unmittelbar an eine Gewerbliche Baufläche. Diese Zuordnung der Nutzungsarten lässt auf Flächennutzungsplanebene keine nicht zu bewältigenden erheblichen Spannungen oder Belastungen durch Umweltauswirkungen erkennen. Es handelt sich um Gebiete mit Nutzungsarten generell verträglicher Schutzwürdigkeit und mit teilweise gleichen zulässigen Nutzungszwecken. Die Verträglichkeit auf Flächennutzungsplan – Ebene kann in der verbindlichen Bauleitplanung durch eine entsprechende Gliederung der Gemischten Baufläche in unterschiedliche Baugebiete und darüber hinaus die Festlegung bestimmter Nutzungen in den Übergangsbereichen oder horizontale Festsetzungen für Teilflächen eines Urbanen Gebietes noch erhöht werden bzw. damit auch gerade für den Nachtwert die sichere Verträglichkeit geschaffen werden.

Die Grenzwerte der Lärmbelastung für Urbane Gebiete sind aufgrund der möglichen Mischung unterschiedlichster Nutzungen insbesondere Tags höher als im Mischgebiet (tags 63d B/nachts 45 dB). Das bedeutet eine gewisse Pflicht für das Wohnen zur Duldung von Störungen durch andere Nutzungsarten.

Ermittlungen zur Beurteilung der Geräuschbelastung aus Gewerbelärm im Bebauungsplan ergaben, dass auch bei einer möglichen Festsetzung als Urbanes Gebiet die jeweiligen Immissionsrichtwerte weitestgehend eingehalten werden. Nur im nördlichen Bereich wird dann der Immissionsrichtwert für eine Wohnnutzung der TA Lärm zum Schutz vor Gewerbelärm für den Nachtzeitraum unter Berücksichtigung der Vorbelastungen um 2 dB(A) überschritten. Dabei wurden auch die an den Geltungsbereich angrenzenden gewerblich genutzten Flächen mit flächenbezogenen immissionswirksamen Ansätzen beachtet. Für den Geltungsbereich des nordöstlich angrenzenden Bebauungsplans Nr.10.MI.138 „Ehemalige Neptunwerft“ wurden die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen berücksichtigt.

Die vorgenannte geringe Überschreitung der Richtwerte bei Gewerbelärm kommt nur bei dem selten eintretenden Ereignis gleichzeitiger Emission aller gewerblichen Nutzungen zum Tragen. Die Überschreitung in Höhe von 2 dB(A) lässt sich gegebenenfalls durch eine sinnvolle Gliederung der Gemischten Baufläche in Gebiete mit hohem und weniger hohen Schutzanspruch sowie einem erhöhten baulichen Schallschutz in der verbindlichen Bauleitplanung kompensieren.

Auch lässt der Ansatz gemäß Schallimmissionsprognose darauf schließen, dass aufgrund vorhandener ausreichend hoher Kontingente eine mit dem Wohnen verträgliche gewerbliche Nutzung auf den jeweiligen Flächen im Umfeld auch weiterhin möglich ist. Die Zweckbestimmung der Gebiete bleibt gewahrt. Daher wird eine mögliche geringfügige Überschreitung der Richtwerte als abwägungsgerecht gesehen.

Verkehrslärm

Grundsätzlich lässt sich aus den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan ableiten, dass die ohnehin schon partiell sehr hohe Lärmbelastung, insbesondere aus dem Straßen- und Bahnverkehr in jedem Fall Maßnahmen zum Schutz gegenüber Lärmeinwirkungen erfordern, um eine gesundheitsgefährdende Beeinträchtigung des Schutzguts Mensch zu vermeiden.

Durch sinnvolle Gliederung der Gemischten Baufläche in Gebiete mit hohem und weniger hohen Schutzanspruch sowie die Umsetzung von aktivem oder passivem Lärmschutz entlang der Straßenzüge oder durch entsprechende Baustrukturen und Grundrissgestaltung können in der verbindlichen Bauleitplanung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden. Entsprechende Lösungen sind auch im Bebauungsplan „Wohnen am Werftdreieck“ möglich.

4. FORMALE AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG

4.1. Formale Änderungen im Plan

A Im Plan werden folgende Flächenänderungen vorgenommen:

NUTZUNG	Ausweisungen im FNP in ha			Ausweisungen im Geltungsbereich der 14. ÄNDERUNG	
	ALT	ÄNDERUNG	NEU	ALT	NEU
Gewerbliche Baufläche G.10.1	13,2	- 2,4	10,8	2,4 ha	0,0 ha
Kerngebiet MK.10.1	7,8	- 7,8	0,0	7,8 ha	0,0 ha
Flächen für den Straßenverkehr	0,3	+ 0,1	0,4	0,3 ha	0,4 ha
Gemischte Baufläche M.10.4	-	+ 10,1	10,1	0,0 ha	10,1 ha
Summen	21,3		21,3	10,5 ha	10,5 ha

B Weitere Änderungen im Plan:**Kennzeichnung von Altlasten**

Auch wenn nur teilweise die Beeinträchtigung der Gesundheit nicht ausgeschlossen werden kann und auch nur die teilweise Beseitigung der ermittelten Altlasten vor Inanspruchnahme der geplanten Nutzungen erfolgen muss, wird aufgrund der flächenhaften Verteilung der gesamte Geltungsbereich der 14. Änderung gemäß §1 Abs. 3 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Anmerkung: Kindertageseinrichtungen, wie in der Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan geplant, werden aufgrund ihrer breiten Zulässigkeit in Baugebieten im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

4.2. Formale Änderungen im Erläuterungsbericht

Der Erläuterungsbericht des rechtsgültigen Flächennutzungsplans wird geändert:

A in:**7. Zentrenkonzept 7.3. Flächenausweisungen 7.3.1. Kerngebiete**

- Die Tabelle 19 wird entsprechend geändert:

Tabelle 19: Geplante Kerngebiete

Stadtteil	Flächenkennziffer	Flächenname	Fläche in ha
9	MK.9.2	Hauptbahnhof / Südstadt	23,9
10	MK.10.1	Werftdreieck	7,9
11	MK.11.1	August-Bebel-Straße	2,9
		Teilfläche City/Am Kanonsberg	5,3
13	MK.13.2	Petriedamm Mitte	3,3
Summe			43,3 35,4

- Der dazugehörige Absatz 5 wird gestrichen:

~~„Die Achse über den Doberaner Platz und die Doberaner Straße endet am Werftdreieck. Das vormals gewerblich genutzte Areal ist über einen Bebauungsplan ebenfalls als Kerngebiet festgesetzt. Die Lage am ÖPNV-Verknüpfungspunkt Hohlbeinplatz begünstigt diese Ausweisung.“~~

- Tabelle 21 in

8. GEMISCHTE BAUFLÄCHEN- 8.2 Gemischte Bauflächen und Mischgebiete - 8.2.2 Bedarf und Flächenausweisung

wird entsprechend ergänzt:

Tabelle 21: Gemischte Bauflächen und Mischgebiete in städtischen Entwicklungsbereichen

Stadtteil	Flächenkennziffer	Flächenname	Fläche in ha
1	MI.1.2	Güterbahnhof Warnemünde	6,6
4	M.4.1	ehemalige Poliklinik Lütten Klein	2,2
6	MI.6.1	Hundsburgallee	4,4
10	MI.10.1	Teilfläche NIR	4,5
	M.10.4	Werftdreieck	10,1
11	M.11.1	Güterbahnhof	16,1
	M.11.2	Goethe-/Herweghstraße	4,5
	MI.11.2	Holzhalbinsel	5,5
12	MI.12.1	Weißes Kreuz	5,6
15	MI.15.1	Pressentinstraße	3,0
Summe			52,4 62,5

- Als Absatz 5 wird eingefügt:

„Die Achse über den Doberaner Platz und die Doberaner Straße endet am Werftdreieck. Für das Werftdreieck wird entsprechend der aktuellen Entwicklung ein verdichtetes, innerstädtisches Quartier mit einer Mischung aus vielfältigen Wohnungsangeboten sowie mit Einrichtungen, die die Funktion des Quartiers gewährleisten und darüber hinaus zur Belebung der angrenzenden Stadtquartiere beitragen, angestrebt. Die Nachnutzung des ehemaligen innerstädtischen Industriestandortes soll durch die Ausweisung hochqualitativer Grün- und Freiräume auch zur Verbesserung der Freiflächenversorgung im Stadtbereich Kröpeliner-Tor-Vorstadt insgesamt beitragen. Die Lage am ÖPNV-Verknüpfungspunkt Hohlbeinplatz begünstigt diese Ausweisung.“

B Beiplan 4 - Zentrenkonzept und Beiplan 5 – Gemischte Bauflächen

- Die Beipläne werden um die entsprechenden Symbole und Darstellungen verändert.

5. UMWELTRECHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / UMWELTBERICHT

Grundsätze

Die Belange des Umweltschutzes werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt. Im Rahmen der Umweltprüfung wird untersucht, welche Auswirkungen die Umsetzung des Vorhabens auf die Schutzgüter: Mensch, Wasser, Boden, Fläche, Klima/Luft, Landschaftsbild, Flora/Fauna, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen haben kann und ob diese zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können. Die Ergebnisse werden im vorliegenden Umweltbericht zum Bebauungsplan beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Gemäß BauGB ist im Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Nutzung ergebende Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen. Aufgrund der geringen Detail-schärfe der Flächennutzungsplanung können auch die Umweltauswirkungen der Planung nur in groben Zügen qualitativ dargestellt werden. Gegebenenfalls erforderliche vertiefende Untersuchungen sind Gegenstand nachgelagerter Verfahren. Da es sich hier um ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB handelt, sollen entsprechend den Vorschriften in § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB die Ergebnisse der Umweltprüfung für den Bebauungsplan 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ im Sinne einer Abschiebung gleichzeitig für die Änderung des Flächennutzungsplans genutzt werden. Grundsätzlich sind aufgrund des höheren Detaillierungsgrades der Ermittlung von Umweltauswirkungen im Bebauungsplanverfahren auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keine zusätzlichen oder anderen Umweltwirkungen darstellbar.

Da es sich um ein Verfahren nach § 13 BauGB handelt, wird kein eigener Umweltbericht erstellt.

Nachfolgend werden Inhalte des Umweltberichts des Bebauungsplans modifiziert auf die Maßstabebene und Inhalte des Flächennutzungsplans wiedergegeben. Teilweise sind aber bereits Informationen enthalten, die auf der Maßstabebene der Flächennutzungsplanung 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 14. Änderung des Flächennutzungsplans wird noch besser untersetzt.

5.1. Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung Inhalt / Ziele der Bauleitpläne

Mit dem **Bebauungsplan** Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ wird die Zielsetzung verfolgt, den Bereich der ehemaligen Neptunwerft, das sogenannte „Werftdreieck“, zu einem urbanen innerstädtischen Quartier zu entwickeln. Für diesen Bereich liegt bereits seit dem 28.06.2006 der Bebauungsplan Nr.10.MK.63 vor. Bis heute konnte die angestrebten hochwertige Büro- sowie Einzelhandelsnutzung nicht umgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund und des gleichzeitig bestehenden Wohnbedarfs für die Rostocker Bevölkerung, soll nun der Bebauungsplan neu aufgestellt und die Ansiedlung von Wohnbebauung im Sinne der Schaffung eines attraktiven innerstädtischen Quartiers der kurzen Wege, mit umfassenden Angeboten an Läden-

Dienstleistungs- sonstigen gewerblichen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen planungsrechtlich vorbereitet werden.

In die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird eine ca. 2,4 ha große angrenzende brachliegende Fläche westlich der Max-Eyth-Straße integriert. Hierin bestehen zusätzliche Chancen, eine ganzheitliche Entwicklung des Werftdreiecks bis zur Bahntrasse zu realisieren. Weiterhin erfolgt eine Berücksichtigung des gesamten Straßenraums der Lübecker Straße zwischen S-Bahntrasse und Platz des 17. Juni, um eine ganzheitlichen Betrachtung städtebaulicher Belange und hier insbesondere derjenigen des Verkehrs und des Immissionsschutzes zu gewährleisten.

Um die Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplans für den gesamten Änderungsbereich der **14. Änderung des Flächennutzungsplans** so flexibel wie möglich zu halten, soll für den Bereich der jetzigen Kerngebietsfläche MK.10.1 und eine Teilfläche der Gewerblichen Baufläche G.10.1 künftig eine einheitliche Ausweisung als „Gemischte Baufläche“ erfolgen. Eine entsprechende Ausformung der Nutzungen kann dann im Bebauungsplan in Kerngebiete, Urbane Gebiete bzw. in Mischgebiete und ergänzende Nutzungen erfolgen.

Änderungen der Straßenverkehrsflächen werden dementsprechend vorgenommen.

Charakteristik des Standortes

Das Plangebiet befindet sich in einer städtebaulich gut integrierten Lage und gehört zum Stadtteil Kröpeliner-Tor-Vorstadt. Die Max-Eyth-Straße quert das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung. Das Gelände ist überwiegend eben und weist eine leicht ansteigende Topographie in südliche und östliche Richtung auf. Erst nördlich der Werftstraße erfolgt der Geländeabfall Richtung Warnowufer.

Die nördliche Grenze des Plangebietes bildet die Werftstraße. Westlich der Max-Eyth-Straße schließt der Geltungsbereich eine Brachfläche ein und wird hier im Nordwesten durch die vorhandene Bebauung zwischen der Werftstraße und der S-Bahn-Trasse Rostock-Warnemünde begrenzt. Im Südwesten reicht das Areal bis an die S-Bahn-Trasse heran. Die südliche Begrenzung des Gebietes stellt die Lübecker Straße dar.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird derzeit vorrangig durch eine anthropogen geprägte Freifläche gebildet. Diese ist durch große Rasenbereiche mit lockerem Baumbestand gekennzeichnet.

Das Plangebiet wurde bis zum Jahr 1989 überwiegend von der Neptunwerft als Betriebsgelände genutzt. Diese Bebauung wurde bis auf einzelne Gebäude vollständig zurückgebaut und die Fläche liegt seitdem brach. Lediglich im südöstlichen Plangebiet (im Dreieck zwischen Lübecker und Werft Straße) ist noch Gebäudebestand erhalten. Dieser umfasst ein eingeschossiges Autohaus und die zweigeschossige, denkmalgeschützte, ehemalige Handelsschule, die heute eine medizinische Bildungseinrichtung (EUFH med.) beherbergt. Beide Gebäude verfügen über großflächig versiegelte Nebenflächen (Parkplätze, Zufahrten etc.). Die Fläche im südöstlichen Plangebiet, die von Lübecker Str., Werftstraße und Verlängerung der Maßmannstraße eingeschlossen wird, weist gepflasterte Freiflächen und Rasenbereiche sowie eine Haltestelle der Straßenbahn auf.

Art der Festsetzungen und Darstellungen

Im Bebauungsplan umfassen die Urbanen Gebiete (MU 1 bis MU 9), die im gesamten Gebiet verortet sind, eine Fläche von ca. 4,2 ha. Die GRZ liegt hier bei 0,4 bis 0,7, jeweils den Anforderungen der Gebiete entsprechend. Durch den fast autofreien Verkehr innerhalb des Gebietes werden zwei Parkhäuser vorgesehen. Die im westlichen und östlichen Bereich verorteten Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Parkhaus werden auf einer Fläche von ca. 0,5 ha festgesetzt. Das im Osten verortete Kerngebiet, welches derzeit die EUFH med. nutzt, wird aufgrund der denkmalpflegerischen Anforderungen bestandsorientiert mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Eine Gemeinbedarfsfläche im Nordwesten ist auf 0,26 ha verortet.

Im Geltungsbereich der **14. Änderung des Flächennutzungsplans** erfolgt für den Bereich der jetzigen Kerngebietsfläche MK.10.1 und eine Teilfläche der Gewerblichen Baufläche G.10.1 künftig eine einheitliche Ausweisung als „Gemischte Baufläche“.

Änderungen der Straßenverkehrsflächen werden der aktuellen Planung angepasst. Die innerstädtischen Hauptverkehrsstrassen Max-Eyth-Straße und die Maßmannstraße entfallen künftig und die neue Anbindung wird als innerstädtische Hauptverkehrsstrasse dargestellt.

Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10.W.63.1 umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 12,4 ha. Hierbei entfallen auf den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 10.MK.63 ca. 8,82 ha.

Die festgesetzten Urbanen Gebiete (MU 1- MU9) umfassen insgesamt ca. 4,2 ha. Das festgesetzte Kerngebiet (MK, EUFH med.) umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha. Das festgesetzte Sondergebiet (SO Parkhaus West/Ost) wird mit einer Fläche von ca. 0,5 ha festgesetzt. Die festgesetzte Gemeindebedarfsfläche umfasst schließlich ca. 0,26 ha. Verkehrsflächen werden in einer Größe von 5,9 ha und Grünflächen in einer Größe von ca. 1,1 ha festgesetzt.

Der Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst ca. 10,5 ha.

Die jetzige Kerngebietsfläche MK.10.1 von 7,8 ha und die 2,4 ha große Teilfläche der Gewerblichen Baufläche G.10.1 werden künftig als Gemischte Baufläche M.10.4 dargestellt.

Darüber hinaus werden die Straßenverkehrsflächen (0,3 ha) der aktuellen Planung angepasst.

5.1.2 Darstellung, der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Natur- und Umweltschutzes

Raumordnung und Landesplanung

Maßgebend sind das Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom 30.05.2005 sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) der Region Rostock vom 22.08.2011.

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Oberzentrum. Oberzentren versorgen die Bevölkerung ihres Oberbereichs mit Leistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs. Für das Änderungsgebiet gibt es keine konkreten Ziele.

Landschaftsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, erste Aktualisierung 2014

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplans stellt für die vom Geltungsbereich umfasste Fläche östlich der Max-Eyth-Straße großflächig Wohnbaufläche/gemischte Baufläche und für den Bereich westlich der Max-Eyth-Straße Gewerbegebiet/gewerbliche Bauflächen dar. Innerhalb der Wohnbau- bzw. gemischten Baufläche ist eine Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ dargestellt. Im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes (im Kreuzungsbereich Lübecker Straße/Max Eyth-Straße) ist eine Grünfläche kleinen Ausmaßes sowohl als wichtige Wegeverbindung als auch als gestörter Niederungsverlauf eingestuft.

Im Textteil des Landschaftsplans der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird explizit darauf hingewiesen, dass der stadtplanerische Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ stärker umgesetzt werden soll. Hierfür sind insbesondere die innerstädtischen Brachen, wie u.a. das sogenannte Werftdreieck“, stärker in die städtebauliche Planung einzubeziehen.

Weitere Schwerpunktbereiche und Maßnahmen für die Sicherung und Entwicklung der Naturhaushaltsfunktionen werden für das Plangebiet nicht dargestellt.

Luftreinhalte- und Aktionsplan LRP (2008 Neuauflage 2015):

Hinsichtlich des Bebauungsplangebiets trifft der Luftreinhalte- und Aktionsplan für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (2008/2015) ausschließlich Aussagen zu der bestehenden, hauptsächlich verkehrsbedingten Stickstoffdioxid(NO₂)-Belastung der L 22 (Lübecker Straße). Die mittleren jährlichen NO₂-Belastungen lagen im B-planrelevanten Abschnitt (zugrundgelegt werden hier die Ergebnisse der Messstation am Holbeinplatz) im Jahr 2007 bei 23 µg/m³ und somit unterhalb des in der 22. BImSchV festgelegten Grenzwertes. Bis 2010 stiegen die Jahreskenngrößen der durchschnittlichen NO₂-Belastungen an der Messstelle Holbeinplatz sprunghaft an, nahmen im Weiteren aber wieder stetig ab. In den Jahren 2011 und 2012 stagnierte die Belastung bei 32 µg/m³. Ursächlich für diese Entwicklung sind ggf. die Umsetzung der im LRP aufge-

zeigten Maßnahmen zur NO₂-Reduzierung wie Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit auf der L 22 von 60 km/h auf 50 km/h sowie die Koordinierung und Optimierung der Lichtsignalanlagen. Hinsichtlich der Feinstaubbelastung (PM10) wurden im untersuchten Zeitraum bis 2007 im B-planrelevanten Abschnitt der L 22 an der Messstation am Holbeinplatz keine Überschreitung der Grenzwerte gemessen.

Lärmaktionsplan LAP (2018)

Hinsichtlich der bestehenden Lärmbelastungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10.W.63.1 und dessen unmittelbarer Umgebung werden im Lärmaktionsplan Hanse- und Universitätsstadt Rostock Aussagen zur stark frequentierten Lübecker Straße (L 22) getroffen, welche die südliche Begrenzung des Plangebietes darstellt. Die hohen Verkehrsmengen und die zulässige Höchstgeschwindigkeit sind für diesen Bereich schallimmissionsseitig problematisch. So sind für den gesamten Straßenabschnitt in den Tages- und Nachtstunden Überschreitungen der als gesundheitsschädlich geltenden Auslösewerte (65/ 55 dB(A) tags/ nachts) zu verzeichnen. Es werden Pegel von mehr als 70/ 60 dB(A) im Tag-/ Nachtzeitraum an der Lübecker Str. erreicht. Der Abschlussbericht des Lärmaktionsplans der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 3. Stufe (2018), bildet auch den aus südwestlicher Richtung einwirkenden Schienenlärm, ausgehend von den Gleisen der Deutschen Bahn AG ab. Es bestehen massive Immissionsvorbelastungen für das Plangebiet bzw. Teile des Plangebietes durch den motorisierten Verkehr (Pkw, Lkw) und den Schienenverkehr auf den Gleisen der Deutschen Bahn.

Aufgabe der Lärmaktionsplanung (LAP) ist es, vordringlich für diesen Abschnitt geeignete Maßnahmen zur Lärminderung zu entwickeln. Unter anderen sieht die LAP Stufe 2 für den betroffenen Bereich der Lübecker Straße eine Prüfung lärmarmen Fahrbahnbeläge vor. Zudem wird für die Lübecker Straße im Abschnitt zwischen S-Bahntrasse und Maßmannstraße für die bestehenden, südlichen angrenzende Wohnbebauung eine Baulückenschließung/Hofschließung vorgeschlagen. Darüber hinaus sind passive Schallschutzmaßnahmen (baulicher Gebäudeschallschutz) als lärmindernde Maßnahmen zu berücksichtigen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen für den Lärmbrennpunkt Holbeinplatz/Lübecker Straße gelten auch in der Lärmaktionsplanung Stufe 3 fort.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete/-erfordernisse

Schutzgebiete sind nicht betroffen. Innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen und in unmittelbarer Nähe befinden sich auch keine gesetzlich geschützten Biotope (§ 20 NatSchAG M-V). Im Plangebiet befinden sich zudem keine Alleebäume, welche die Bedingungen für den gesetzlichen Schutzes nach § 19 NatSchAG M-V erfüllen. Insgesamt wurden im September bzw. November 2016 im gesamten Plangebiet des Bebauungsplans ca. 300 Bäume erfasst. Hiervon sind ca. 180 Bäume entsprechend § 2 der Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock geschützt. Für 67 dieser Bäume greift zudem der gesetzliche Baumschutz des NatSchAG M-V.

5.2. Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt und ihrer Bestandteile und Ableitung von Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

5.2.1. Abgrenzung des Untersuchungsraumes sowie des Untersuchungsumfanges

Für die betroffenen Schutzgüter nach § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Untersuchungsraum herangezogen. Die Untersuchungszeit richtete sich nach den erforderlichen Fachgutachten. Untersuchungsgegenstand und -umfang resultieren aus dem abgestimmten Untersuchungsrahmen vom 14.04.2016, der nachfolgend kurz zusammengefasst wird.

Schutzgut Mensch

- Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung und Beschreibung der Lärmeinwirkung aus der Umgebung auf das Plangebiet und Beurteilung der Verträglichkeit im Hinblick auf die geplanten

ten Nutzungen sowie Empfehlungen für Festsetzungen zu möglichen Schutz- bzw. Minderungsmaßnahmen

- Schalltechnisches Gutachten; Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans (2. Stufe der Begutachtung, Kohlen & Wendtland 02.2019).
- Ersteinschätzung der Beeinflussung der Lufthygiene innerhalb und angrenzend des B-Plangebietes hinsichtlich Luftschadstoffbelastung durch verkehrsbedingte Emissionen (NO₂, NO, Partikel PM 10, PM 2,5), Prognose wie sich Bestandssituation durch zusätzliche Schiebung der Nordseite Lübecker Str. ändert, Aussagen zur Schutz- bzw. Minderungsmaßnahmen / Festsetzungsvorschlägen (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Schreiben vom 11.12.2017),
- Lärmaktionsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, III Stufe, 2018,
- Ableitung des Bedarfs an naturgebundenen Erholungs-, Freizeitnutzungen und Spielplätzen, Wegebeziehungen sowie Grünverbindungen

Schutzgut Luft

- Ersteinschätzung der Luftschadstoffbelastung (LUNG M-V Stand 11.12.2017)

Schutzgut Fläche

- Bewertung Bestandsversiegelung und Nutzung anhand Biotop- und Nutzungskartierung (10./11.2016)
- Maß der Neuversiegelung und Flächeninanspruchnahme vor dem Hintergrund der vorgesehenen Nutzungen

Schutzgut Boden

- Bewertung Art und Ausmaß bestehender Bodenbelastungen sowie Abschätzung von Handlungserfordernis im Hinblick auf die geplante Nutzung, Aussagen zu Sanierungsmaßnahmen / Festsetzungsvorschlägen (BAUGRUND STRALSUND /Stand 05.09.2016)
- Orientierende Untersuchung (H.S.W. 11.2017),
- Sanierungsuntersuchung / Vorentwurf Sanierungsplan (H.S.W., 12.2019),
- Maß der Flächeninanspruchnahme vor dem Hintergrund der vorgesehenen Nutzungen
- Beurteilung Versickerungsfähigkeit und Baugrundverhältnisse/betroffene Bodentypen im Plangebiet (Hsw 12/2016)

Schutzgut Wasser

- Aussagen zur Sturmflutschutzsicherheit und Anforderungen an die Planung
- Aussagen zu wasserwirtschaftlichen und ökologischen Aspekten zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser
- Aussagen zu Grundwasserdargebot und –belastung im Hinblick auf die geplante Nutzung
- Aussagen zur Umsetzung der Herstellung des Kayenmühlengrabens inklusive Aussagen zur Gestaltung des Wasserlaufes und dessen Einspeisung durch Regenwasser (Wasserdargebot)

Schutzgut Klima

- Aussagen zum Lokalklima unter besonderer Berücksichtigung der Land-See-Windzirkulation
- Beurteilung der kleinklimatischen Folgen der geplanten Festsetzungen

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Bewertung des Verlustes bzw. der Beeinträchtigung des Baumbestandes im Hinblick auf die geplante Bebauung auf Basis der Ergebnisse der Erfassung des vorhandenen Baumbestandes „Bestandsplan: Baumbestand“ M 1:1000
- Bewertung des Verlustes bzw. der Beeinträchtigung des vorhandenen Vegetationsbestandes im Plangebiet vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung auf Basis der Biotoptypenkartierung „Bestandsplan Biotoptypen“ M 1:1.000
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange hinsichtlich des Vorkommens bzw. der Beeinträchtigung von streng und besonders geschützten Arten auf Basis einer Potentialanalyse als Bestandteil des Grünordnungsplans (GOP)

Schutzgut Landschaftsbild

- Erfassung der sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsform der Landschaft/ wesensbestimmender Merkmale des Landschaftsbildes und Veränderung des Erscheinungsbildes der Landschaft infolge der Umsetzung der Planinhalte
- Darlegung von Gestaltungserfordernissen auf Basis des Funktionsplans AT Wimmer 06.2017, insbesondere Gestaltung des zentralen Grünzuges sowie Einbindung des neu hergestellten Kayenmühlengrabens, Anpflanzung und Erhalt von Grünbeständen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Bewertung Art und Ausmaß der Beeinträchtigungen auf die im Plangebiet befindlichen Denkmäler, hier: ehemalige Handelsschule und Heinkel-Mauer

5.2.2 SCHUTZGUTBEZOGENE BESCHREIBUNGEN

5.2.2.1 Schutzgut Mensch

Lärm

(Quelle: Schalltechnische Untersuchungen zum B-Plan Nr. 10.W.63.1 LAIRM CONSULT GMBH 09/2017, Kohlen & Wendland 02/2019)

Beschreibung der Situation

Das Plangebiet befindet sich im Innenstadtbereich der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Es wird von der stark frequentierten Lübecker Straße, der Werftstraße, der Schienenstrecke Hauptbahnhof Rostock - Bahnhof Warnemünde und dem Gewerbegebiet Carl-Hopp-Straße eingefasst. Es ist weitgehend eben und unbebaut. Einzig im Norden und Osten des Plangebiets befinden sich überwiegend gewerblich genutzte Flächen. Schutzwürdige Nutzungen bestehen, abgesehen von der Fachhochschuleinrichtung, innerhalb der Plangebietsgrenzen derzeit nicht. Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10.W.63.1 befinden sich jedoch folgende Wohn- bzw. erheblich schutzbedürftige Nutzungen, die ebenfalls vor erheblichen Lärm-belästigungen (durch die Umsetzung der Planinhalte) zu schützen sind:

- Die bestehende Wohnbebauung südlich des Holbeinplatzes und südlich der Lübecker Straße; Schutzanspruch: vergleichbar dem eines Allgemeinen Wohngebiets (WA),
- die Bestandshäuser nördlich der Werftstraße; Schutzanspruch: vergleichbar dem eines Mischgebietes (MI),
- ein Bestandsgebäude (Werftstraße 19) südlich der Werftstraße; Schutzanspruch: vergleichbar dem eines Mischgebietes (MI).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10.W63.1 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein verdichtetes, innerstädtisches Quartier mit überwiegendem Wohnanteil, aber auch umfassenden mit dem Wohnen verträglichen Einzelhandel, Gastronomie, Bildungs- und weiteren Dienstleistungs- und kleingewerblichen Angeboten zu schaffen. Somit wird eine schutzbedürftige Nutzung an einem teilweise massiv lärmvorbelasteten Standort geplant. Im Rahmen einer sachgerechten Abwägung aller Belange sind daher die durch den Verkehr und angrenzende Gewerbestandorte entstehenden Schalleinwirkungen zu ermitteln und zu prüfen, ob und in welchem Rahmen Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich werden, um die mit der Eigenart des geplanten innerstädtischen Quartiers mit großem Wohnanteil (Urbanes Gebiet) verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelästigungen sicherzustellen.

Als wesentliche Lärmquellen bestehen:

- Straßenverkehr, insbesondere auf den Hauptverkehrsstraßen, Werftstraße,
- Bahnstrecke Rostock-Warnemünde mit auch nächtlichem Güter- und S-Bahnverkehr,
- diverse Gewerbebetriebe, insbesondere in den nördlich und nordöstlich angrenzenden industriell-gewerblich geprägten Gebieten.

Infolge der vorliegenden Planung kommen

- Veränderungen im Straßenverkehr auf den angrenzenden Straßen,
- der Verkehr auf der neu zu errichtenden Planstraße A, die die entfallende Max-Eyth-Straße ersetzt und

- Freizeitlärm infolge eines Spielbereichs für die Altersgruppe der 14 bis 19-Jährigen hinzu.

Durch den aktuell im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens in Vorbereitung befindlichen Bau eines Rangiergleises auf Höhe des S-Bahn-Haltepunkts und nordwestlich davon, ist aufgrund der Planfeststellungsunterlagen nicht mit einer relevanten Erhöhung der Bahngeräusche zu rechnen.

Einschätzung der Empfindlichkeit im Zusammenhang mit der Vorbelastung

In der Schalltechnischen Untersuchung (Stand 03/17) und des schalltechnischen Gutachtens (02/19) wurden zur Beurteilung der vom Verkehr auf öffentlichen Straßen in der Umgebung hervorgerufenen Geräuschimmissionen u.a. bei Nichtumsetzung der Planinhalte an exemplarischen Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereiches die Beurteilungspegel berechnet. Diese Angaben lassen Rückschlüsse auf den Umfang der Vorbelastung durch den Verkehrslärm zu.

Danach besteht eine deutliche Lärmvorbelastung, welche schwerpunktartig durch den Straßenverkehr auf der Lübecker Straße verursacht wird. Lediglich im Westen des Plangeltungsbereiches bestimmt der Schienenverkehrslärm den Beurteilungspegel (03/2017). Vorbelastungen durch Emissionen, die durch bestehende gewerbliche Strukturen hervorgerufen werden, wurden ausschließlich im Nordwesten und Nordosten des Plangebietes ermittelt, die für den Tagzeitraum unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bleiben, im Nachtzeitraum teilweise jedoch zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwerts führen.

Hinsichtlich des Straßen- und Gesamtverkehrslärms bestehen somit nahezu im gesamten Plangebiet erhöhte Vorbelastungen, Stufe 2, im Nahbereich der Lübecker Straße sind zum Teil hohe Lärmvorbelastungen (Stufe 3) mit Überschreitungen der Anhaltwerte für Gesundheitsgefährdung tags und nachts verzeichnet worden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms besteht, was die Bebauung südlich der Lübecker Straße betrifft, eine geringe Vorbelastung, sodass hier eine Einstufung in Stufe 1 erfolgt. Bezüglich der relevanten Nutzungen im Bereich der Werftstraße liegt eine mittlere Vorbelastung (Stufe 2) vor.

Hinsichtlich des Freizeitlärms liegt eine geringe Vorbelastung (Stufe 1) vor.

Prognose der Umweltauswirkungen

Verkehrslärm

Die prognostizierten Geräusche des Straßenverkehrs, hervorgerufen durch die L 22 Lübecker Straße (~44.000 Kfz/d) im Süden, die Werftstraße (~20.000 Kfz/d) im Norden sowie die geplante Planstraße A (~14.000 Kfz/d) im Osten sind maßgeblich immissionsbestimmend für das gesamte Untersuchungsgebiet. Im westlichen Teil des Plangebietes sind zusätzlich Schienenverkehrsgeräusche der westlich des Plangebietes gelegenen Bahnlinie Rostock- Warnemünde immissionsrelevant. Geräusche der Straßenbahn beeinflussen das Gesamtverkehrsgeräusch aus Straßenverkehr und Bahnlinie (Rostock-Warnemünde) nur unwesentlich.

Das Plangebiet ist allseitig von Verkehrswegen eingeschlossen und damit auch allseitig verlärm. An den Rändern des Plangebietes und hier insbesondere im Bereich Lichtsignalanlagen (LSA) geregelter Knoten werden die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung an der Planbebauung mit bis zu $L_{r,Tag/Nacht} = 73/65$ dB(A) erreicht und teilweise deutlich überschritten. Im Bereich der Bestandsbebauung südlich der Lübecker Straße werden durch den geringen Abstand zur L 22 mit Werten von $L_{r,Tag/Nacht} = 76/68$ dB(A) noch einmal 3 dB(A) höhere Pegel erreicht. Ein ähnliches Bild ergibt sich im Bereich der Werftstraße im Norden des Plangebietes. Auch hier werden durch den Straßenverkehr Beurteilungspegel im Grenzbereich bzw. oberhalb der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung erreicht. An LSA-geregelten Kreuzungen und Einmündungen erreicht der Beurteilungspegel Werte von $L_{r,T/N} = 73/65$ dB(A) und damit ein ähnlich hohes Niveau wie an der L 22. Das Verkehrsaufkommen der Werftstraße ist zwar nur halb so groß wie das der L 22, jedoch beträgt der mittlere Abstand zwischen Straßenachse und der nächstgelegenen Baugrenze innerhalb des Plangebietes nur ca. 20 m und ist damit deutlich geringer als der Abstand zwischen der Planbebauung und der L 22 an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches.

Schienenverkehrsgeräusche der Bahnlinie Rostock-Warnemünde haben ihren Konflikt-schwerpunkt im Nachtzeitraum. Hier wird das Plangebiet bis zu einer Tiefe von ca. 180 m, bezogen auf die Gleisachse des Richtungsgleises Warnemünde (6325), mit über den MU- Orientierungswerten liegenden Beurteilungspegeln beeinträchtigt. Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich aufgrund des erhöhten Abstrahlverhaltens von Brücken im Nahbereich der Eisenbahnüberführung über die L22. Hier treten Beurteilungspegel von Lr,Tag/ Nacht = 65/63 dB(A) innerhalb des Baufeldes MU1b auf. Der Tagzeitraum weist bezüglich des Bahnlärms ein deutlich geringeres Konfliktpotential auf. Die Konflikte beschränken sich auf einen 30 m breiten Korridor bezogen auf das Richtungsgleis Warnemünde (6325). Die höchsten Überschreitungen wurden wiederum für den Brückennahbereich ermittelt und betragen hier an der Westgrenze des Bau-feldes MU1b 4 dB(A).

Geräuschimmissionen der parallel zur L 22, zwischen L 22 und Planbebauung verlaufenden Straßenbahntrasse liegen überwiegend mehr als 10 dB(A) unterhalb des Summenpegels aus Straßenverkehr und Bahnlinie Rostock-Warnemünde und tragen damit nicht mehr relevant zum Gesamtverkehrsgeräusch bei.

Die angespannte Ausgangssituation wird sich infolge des mit dem Bebauungsplan induzierten Zusatzverkehrs, hier v.a. durch die Verlegung der Max-Eyth-Straße und die damit verbundene Verlegung der Lichtsignalanlage in Teilbereichen noch verschlechtern. Insbesondere entlang der Lübecker Straße (L 22) sowie abschnittsweise an der Werftstraße. Zur Lösung des bestehenden städtebaulichen Konfliktes wird vom Gutachter empfohlen, ein Lärmsanierungsprogramm für die Bereiche, in denen Zunahmen von 1 dB(A) und mehr zu erwarten sind, durchzuführen.

Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastung aus Gewerbelärm innerhalb des Plangebietes wurden die Beurteilungspegel an der vorgesehenen Bebauung innerhalb des Plangebietes ermittelt. Dabei wurden die an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden gewerblich genutzten Flächen mit flächenbezogenen immissionswirksamen Ansätzen berücksichtigt. Für den Geltungsbereich des nordöstlich angrenzenden Bebauungsplans Nr.10.MI.138 „Ehemalige Neptunwerft“ wurden die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente berücksichtigt.

Bei einer Festsetzung als urbanes Gebiet werden die jeweiligen Immissionsrichtwerte (63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) für den Tagzeitraum eingehalten.

Ermittlungen zur Beurteilung der Geräuschbelastung aus Gewerbelärm im Bebauungsplan ergaben, dass bei einer Festsetzung als Urbanes Gebiet die jeweiligen Immissionsrichtwerte weitestgehend eingehalten werden. Im nördlichen Bereich wird der Immissionsrichtwert für den Nachtzeitraum unter Berücksichtigung der Vorbelastungen um 2 dB(A) überschritten, so dass die Anforderungen der TA Lärm zum Schutz vor Gewerbelärm an dieser Stelle nicht erfüllt werden können.

Bei der Berechnung wurden die an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden gewerblich genutzten Flächen mit flächenbezogenen immissionswirksamen Ansätzen berücksichtigt.

Untersucht wurde insbesondere der nördlich angrenzende B-Plan Nr. 10.MI.138 mit den darin befindlichen gewerblichen Nutzungen. Die maßgebliche Lärmquelle (Tankstelle) wurde mit dem realen Betrieb angesetzt. Da die restlichen Betriebe die vergebenen Kontingente (IFSP) nicht ausschöpfen, ist noch Entwicklungsspielraum für gewerbliche Nutzungen in diesem B-Plan vorhanden. Außerdem wurden zwei weitere relevante gewerbliche Nutzungen (Buntmetallhandel, Feuerverzinkerei) identifiziert und mit ihren realen Betriebszuständen im Berechnungsmodell berücksichtigt. Für die übrigen, nordwestlich befindlichen Nutzungen wurden immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel von 60/50 dB(A)/m², also die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente angesetzt.

Diese Überschreitung kann toleriert werden und löst keinen Handlungsbedarf aus.

Die gewerblichen Nutzungen im Umfeld werden zudem im Regelfall nicht eingeschränkt. So lässt der Ansatz gemäß Schallimmissionsprognose darauf schließen, dass aufgrund ausreichend hoher

Kontingente eine gewerbliche Nutzung auf den jeweiligen Flächen auch weiterhin möglich ist. Damit bleibt die Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets gewahrt.

Weiterhin kommen vorgenannte geringe Überschreitungen der Richtwerte bei Gewerbelärm nur bei dem selten eintretenden Ereignis gleichzeitiger Emission aller gewerblichen Nutzungen zum Tragen.

Freizeitlärm

-Betrifft Spiel- und Bolzplätze. Ausführungen gehen weit über die Inhalte des Flächennutzungsplans hinaus -

Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Im Bebauungsplan erfolgte eine ausführliche Prüfung der möglichen Alternativen an immissions-technischen Maßnahmen, welche zur Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im neuen Quartier Werftdreieck geeignet sind.

Auswirkungen und Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Mensch gegenüber Gewerbelärm

In Anbetracht der bestehenden anderen erheblichen Belange, wie der Schaffung dringend benötigten Wohnraums und der schon aus Naturschutzgründen gebotenen baulichen Nachnutzung einer innerstädtischen Brachfläche ist eine geringfügige Überschreitung der Richtwerte in seltenen Fällen abwägungsgerecht.

Maßnahmen zur Kompensation sind:

- Fassaden mit besonderem Regelungsbedarf und ein deutlich erhöhter baulicher Schallschutz im nordwestlichen Bereich, der aufgrund der hohen Verkehrsvorbelastung ohnehin notwendig ist.

Auswirkungen und Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Mensch gegenüber Verkehrslärm

Eine weitergehende Überschreitung der Grenzwerte der Verkehrsbelastung führt in einigen Bereichen zum Ausschluss von dauerhafter Wohnnutzung.

Weiter führt eine Reihe von Festsetzungen dazu, dass der Schutz der Wohnnutzung in diesem vorbelasteten innerstädtischen Gebiet gewährleistet werden kann, z.B.:

- Festsetzung von Lärmpegelbereichen
- Lärmschutzwände
- Grundrissgestaltung
- weitgehend geschlossene Baustruktur nach außen,
- Anordnung offener Außenwohnbereiche ausschließlich an lärmabgewandten Seiten.

Insgesamt betrachtet, werden bei Umsetzung der vorstehenden Maßnahmen entsprechend der **im Bebauungsplan** getroffenen Festsetzungen die Auswirkungen als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Derzeit sind im Flächennutzungsplan im Geltungsbereich der Änderung eine Gewerbliche Baufläche und Kerngebiet ausgewiesen. Durch die **14. Änderung des Flächennutzungsplans** ändert sich der Schutzstatus insbesondere durch die mögliche Gliederung in Gebiete, die einen höheren Anteil an Wohnbebauung (MI, MU) aufweisen als bisher. In dem bisherigen Kerngebiet war in dem eingeschränkteren Rahmen nach § 7 Abs. 2 und 3 BauNVO auch Wohnbebauung möglich. Durch die mögliche Ausformung und Zonierung der Gemischten Baufläche auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist auf Flächennutzungsplan – Ebene eine verträgliche Nutzung von Teilgebieten für die Wohnnutzung anzunehmen und zu erwarten. Im Aufstellungsverfahren des konkreten Bebauungsplans muss geprüft werden, welche Festsetzungen bzw. sonstige Maßnahmen im Sinne des Immissionsschutzes in diesem ohnehin sehr vorbelasteten Raum zur Umsetzung der Planungsziele erforderlich werden. Die vorstehenden Betrachtungen zeigen, dass dies machbar ist.

LUFT

Beschreibung der Situation

Das Plangebiet liegt an einer stark frequentierten Hauptverkehrsstraße (Lübecker Straße), für die Beurteilung wurden die Messwerte der nahegelegenen Messstation am Hohlbeinplatz herangezogen. Zudem wurde durch das LUNG eine Berechnung der Jahreskenngroße zur Beurteilung der Luftbelastung durch Stickstoffdioxid (NO₂), Schwebstaub (PM₁₀) und Feinstaub (PM_{2.5}) mit den von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock prognostizierten Verkehrszahlen (DTV) durchgeführt. Betrachtet wurden die Lübecker Straße, Werfstraße und die zukünftige Verbindungsstraße.

Daneben wurden im Hinblick auf mögliche Luftbelastungen die nach Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtigen Anlagen der Gewerbe- und Industriebetriebe im Umfeld des Plangebiets mit betrachtet.

Einschätzung der Empfindlichkeit im Zusammenhang mit der Vorbelastung

Das Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) 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 : Luftbelastung

Datenquelle	Jahr	NO ₂ [µg/m ³]	Feinstaub PM 10 [µg/m ³]	Stickstoffmonoxid [µg/m ³]
LUNG	2016	30	21	23
LUNG	2017	27	20	20

Tabelle : Zielwerte Luftqualität

Zeithorizont	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 im Jahr 2016/2017 im Nahbereich der Lübecker Straße (Messstation Hohlbeinplatz) teilweise überschritten werden. Es ist demnach von einer mittleren Vorbelastung, Stufe 2, auszugehen. Aufgrund der geringeren durchschnittlichen Verkehrsstärke der Werftstraße und der Max-Eyth-Straße kann gegenüber dem Standort der Messstation Hohlbeinplatz mit Einfluss der Kreuzung Karl-Marx-Straße sowie Hamburger Straße und Lübecker Straße, welche eine hohe Verkehrslast aufweisen, das restliche Plangebiet überwiegend als gering vorbelastet (Stufe 1) eingestuft werden.

Darüber hinaus sind bei der Feststellung der Vorbelastung weitere Faktoren zu berücksichtigen. Hier sind vor allem gewerbliche Anlagen nördlich und östlich des Plangebietes zu nennen. Diese sind die Tamsen Maritim GmbH, die Rostocker Fracht- und Fischereihafen (RFH) GmbH und die ZinkPower GmbH, die Hanseatische Brauerei Rostock und die Biogasanlage der Nordwasser GmbH, die durch ihren Betrieb zu einer Beeinträchtigung des Plangebietes führen können.

Die Tamsen Maritim GmbH betreibt Produktionsstätten zum Bau von glasfaserverstärkten Yachten, ca. 1.600 m in nordöstlicher Entfernung zum Plangebiet. Dadurch können hier u.a. Stäube entstehen und in das Bebauungsplangebiet einwirken.

Im Rostocker Fischereihafen, der sich ca. 2.600 m nordwestlich des Geltungsbereiches befindet, werden u.a. staubende Güter (Dünger, Kalk, Kaolin) umgeschlagen. Dabei soll sich die Umschlags- und Lagerkapazität zukünftig noch erhöhen sowie die Umschlagsarten um weitere staubende Güter erweitert werden.

Zink Power GmbH befindet sich ca. 450 m nördlich des Plangebietes. Die GmbH betreibt in ihrer Anlage in Bramow zum Feuerverzinken ein Zinkbad mit einer Vorbehandlungsanlage in geschlossener Form. Hierbei werden Stäube und Luftschadstoffe (anorganische Chlorverbindungen) freigesetzt. Die Vorprüfung für die Betriebsgenehmigung gem. § 3c S. 2 UVPG ergab, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Weiterhin wird ausgeführt, dass im Zusammenhang mit der Einhaltung der Seveso III-Richtlinie das 5-fache des angemessenen Abstandes zum Plangebiet des Werftdreiecks eingehalten wird.

Die Hanseatische Brauerei Rostock betreibt in ca. 800 m Entfernung vom Plangebiet eine nach dem BImSchG genehmigungspflichtige Anlage. 1995 und 1991 wurden wesentliche Änderungen an der Anlage nach dem BImSchG genehmigt. Im Rahmen v.g. Genehmigungsverfahren wurden mögliche Auswirkungen durch Luftschadstoffe gegenüber benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen überprüft. Die nächstgelegene bestehende Wohnnutzung grenzt unmittelbar an das Gelände der Brauerei an, sodass eine planungsrelevante Beeinträchtigung des Plangebietes durch Luftschadstoffe der Brauerei nicht zu erwarten ist.

Die Firma Nordwasser GmbH betreibt in ca. 1.000 m Entfernung nordwestlich des Plangebiets ein nach dem BImSchG genehmigungspflichtiges Blockheizkraftwerk mit dem Brennstoff Klärgas. In der im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG wurde festgestellt, dass die Art und Relevanz der Umweltauswirkungen als nicht erheblich einzustufen sind. Es wurden Grenzwerte des zulässigen Luftschadstoffausstoßes festgelegt, um die erhebliche Belastung benachbarter Baugebiete zu unterbinden. Dies kann dann auch bezüglich des erheblich weiter entfernten Baugebiets Werftdreieck angenommen werden.

Unter der Berücksichtigung, dass die Zielwerte der Luftqualität für das Jahr 2015 unterschritten werden, für die o.g. Anlagen immissionsschutzrechtliche Genehmigungen vorliegen (für den Rostocker Fischereihafen wird das Genehmigungsverfahren derzeit durchgeführt) und somit die Emissionswerte regelmäßig behördlich überwacht werden, besteht insgesamt für das Schutzgut Mensch im Zusammenhang mit der Luftqualität eine mittlere Empfindlichkeit / Vorbelastung, Stufe 2.

Bewertung der Auswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Die Modellrechnung die vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) M-V durchgeführt wurde ergibt, dass eine Überschreitung der aktuellen verbindlichen Grenzwerte bezogen auf den Jahresmittelwert für Stickstoffdioxid, Feinstaub und Schwebstaub (PM 10) mit der Planumsetzung nicht zu erwarten ist. In diesem Zusammenhang ist zudem zu berücksichtigen, dass das neue Quartier weitgehend verkehrsfrei geplant ist, sodass eine zusätzliche Luftbelastung, wie sie bei konventionell erschlossenen Baugebieten durch den internen Fahrverkehr verursacht wird, hier nicht vorliegt. Unverträglichkeiten der hinzukommenden schutzbedürftigen Nutzungen mit Emissionen von Luftschadstoffen o.g. BImSch-pflichtigen Betriebe in der näheren Umgebung sind nicht zu erwarten.

Es ist entsprechend von einem geringen Einfluss auf die Luftqualität auszugehen (Stufe 1).

Insgesamt wird damit die Beeinträchtigung im Bereich Schutzgut Mensch/Luft als mittel (Stufe 2) eingestuft.

Die **14. Änderung des Flächennutzungsplans** führt nicht dazu, dass die Zuordnung der Flächen unterschiedlicher Nutzungen wesentlich geändert wird. Das Nebeneinander von M- und G – Gebieten ist im Flächennutzungsplan als grundsätzlich verträglich anzusehen. Die umgebenen bestehenden Nutzungen/ Ausweisungen sind generell verträglich und sind bei der Entwicklung im Änderungsgebiet zu beachten.

Eine ausreichende Luftqualität für die dargestellten geplanten Nutzungen ist gegeben.

5.2.2.2 Schutzgut Fläche

Beschreibung der Bestandssituation

Der erweiterte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist überwiegend durch eine nicht versiegelte Brachfläche gekennzeichnet, welche inzwischen überwiegend durch Siedlungsgrün geprägt wird. Bestehende Versiegelungen durch Gebäudebestand finden sich ausschließlich im Areal des alten Geltungsbereiches an der Werftstraße durch die EUFH med. sowie das Autohaus Goldbach und südlich der Lübecker Straße. Darüber hinaus bestehen Versiegelungen durch Verkehrsinfrastruktur durch die Lübecker Straße, Werftstraße und die Max-Eyth-Straße. Der bestehende Versiegelungsgrad liegt bei ca. 35-40 %.

Einschätzung der Empfindlichkeit im Zusammenhang mit der Vorbelastung

Aufgrund der industriellen und gewerblichen Vorprägung des aktuellen Gebäudebestandes sowie der Charakterisierung als innerstädtische Brachfläche kann dem Plangebiet insgesamt eine geringe Empfindlichkeit (Stufe 1) für das Schutzgut Fläche zugesprochen werden. Kleinteilige Versiegelungen von ehemaligen Nutzungen sowie die Flächeninanspruchnahme durch bestehende Aufschüttungen stützen die Einstufung.

Bewertung der Auswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Für das Schutzgut Fläche ergeben sich Beeinträchtigungen hauptsächlich durch die Neuversiegelungen der neuen Baugebiete bzw. ihrer Flächeninanspruchnahme.

Durch Umsetzung des Bebauungsplans mit festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,3 bis 1,0 erfolgt eine Neuversiegelung von ca. 47 % und damit eine mittlere Flächeninanspruchnahme. Daher ist die Nutzungsintensität für das Schutzgut Fläche mit Stufe 2 zu bewerten. Mit Umsetzung des Hochbaus und zugehöriger Erschließung werden einerseits irreversible Folgen ausgelöst, andererseits ist die massive anthropogene Vornutzung zu berücksichtigen. Entsprechend der Nachhaltigkeitsstrategie wird mit dem Bebauungsplan „Wohnen am Werftdreieck“ dem Ziel der vorrangigen Siedlungsentwicklung durch Nutzung vorhandener Brachen sowie höherer Baudichten entsprochen. Mit Umsetzung der Planung werden ebenfalls keine Gewässerflächen sowie Flächen der Land- und Forstwirtschaft und des Naturschutzes in Anspruch genommen. Aufgrund der aktuellen Beschaffenheit und Nutzung der Fläche kommt ihr im Sinne der Naherholung nur eine geringe Bedeutung zu.

Insgesamt ist die Beeinträchtigung des Plangebietes für das Schutzgut Fläche mit gering, Stufe 1, zu bewerten. Die Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsverordnung § 4c BauGB eingeschätzt.

Negative Auswirkungen auf die Fläche **im Bebauungsplan** sind durch Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen, erhöhte Versiegelung und Flächeninanspruchnahme möglich.

Das kann durch entsprechende Festsetzungen beeinflusst werden.

Durch **die 14. Änderung des Flächennutzungsplans** wird keine höhere Versiegelung vorbereitet, als im wirksamen Flächennutzungsplan möglich ist. Durch die Änderung eines Kerngebietes und einer Gewerblichen Fläche zu einer Gemischten Baufläche und dem angenommenen erhöhten Anteil an Nutzungsmischungen mit Wohnnutzung wird es eher zu einer Verringerung der Versiegelung kommen.

5.2.2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung der Bestandssituation

Die Bodenverhältnisse im Geltungsbereich sind aufgrund der ehemaligen gewerblichen/industriellen Nutzung tlw. massiv anthropogen vorgeprägt und daher stellenweise heterogen ausgebildet. Oberflächennah dominieren anthropogene Aufschüttungen mit Resten von Ziegeln, Beton, Bauschutt, Holz, Asche und Pappen. Darüber hinaus wurden Schluff-, Feinsand- und Mittelsandanteile nachgewiesen. Im Bereich östlich der Max-Eyth-Straße und vereinzelt auch westlich davon, treten oberflächennah Geschiebemergelformationen auf, die Einfluss auf die Boden- und Gründungseigenschaften haben.

Innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen befinden sich zudem mehrere Altlastenstandorte, bei denen im Rahmen früherer Untersuchungen im Zeitraum zwischen 1992 und 2005 Boden-

verunreinigungen festgestellt wurden. Vor dem Hintergrund der geplanten Umnutzung der gewerblichen Nutzung in Wohnnutzung wurden im Jahr 2016 und 2017 ergänzende Altlastenuntersuchungen vorgenommen. Weitere Detailuntersuchung der Altlastenerkundung bzw. der vertiefenden Sanierungsuntersuchung /Vorentwurf Sanierungsplan fanden 2019 statt. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die in der BBodSchV festgelegten Vorsorgewerte der untersuchten Parameter flächendeckend, bis auf Ausnahmen in bestimmten Teilbereichen, überschritten werden.

Somit ist für diese Bereiche das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen anzunehmen. Hauptsächlich sind für die festgestellten Überschreitungen die Parameter PAK₁₆, sowie die Schwermetalle Quecksilber, Blei, Zink und Kupfer flächendeckend auffällig. Für die Schwermetalle Nickel, Cadmium und Chrom liegen vereinzelte Überschreitungen im östlichen und nordwestlichen Bereich des AS 0548.00 Neptunwerft sowie in nördlich und südlich gelegenen Teilbereichen des AS 1702.00 VEB SER vor.

Die durchgeführte Detailuntersuchung beinhaltet die vier Altstandorte AS 1702.01 (Methylenchloridtauchbad), AS 1702.02 (Paraffinbad/Benzinwäsche), AS 0548.06 (Tankstelle Daimler Benz AG) und in geringerem Maße AS 1206.00 (Minoltankstelle). Für letztgenannten Standort wird empfohlen, diesen im Rahmen möglicher Erdbauarbeiten zu untersuchen. Aufgrund bisheriger Untersuchungsergebnisse mit im Boden festgestellten Schadstoffkonzentrationen ist von einer Sanierungswürdigkeit des Standortes auszugehen.

Im Ergebnis der nachfolgend durchgeführten Sanierungsuntersuchung bzw. des erarbeiteten Vorentwurfs des Sanierungsplans (12/2019) wird für den AS 0548.06 (Tankstelle Daimler-Benz AG,) kein weiterer Sanierungsbedarf empfohlen, da tankstellentypische Bodenbelastungen nicht festgestellt, die analysierten Schwermetallbelastungen im Grundwasser als gebietstypisch bewertet werden, das gesamte Gebiet im Bereich der vorhandenen Aufschüttungen durch hohe Schwermetallbelastungen gekennzeichnet ist, der Grundwasserabstrom nach den vorliegenden Stichtagsmessungen in ostnordöstliche Richtung abfließt und damit von der unmittelbar südlich der Grundwassermessstelle 1/19 gelegenen Grundstücksgrenze abfließt sowie durch die, für die Umsetzung der geplanten Bebauung erforderlichen Baumaßnahmen wesentlichen Mengen der belasteten Böden entnommen und der gesetzeskonformen Entsorgung zugeführt werden. Damit in Verbindung steht eine wesentliche Minderung des Quellterms für die Schwermetallbelastungen im Grundwasser. Die zusätzlich geplante weitgehende Versiegelung der Flächen vermindert weiterhin das Eindringen von Niederschlagswasser in den Boden und damit eine weitere Mobilisierung von Schadstoffen.

Im Bereich des AS 1702.01 (Methylenchloridtauchbad) und des südlich davon gelegenen AS 1702.02 (Paraffinbad/Benzinwäsche) bestätigten sich die bereits bekannten großflächigen Schwermetallbelastungen im Boden und es wurden zudem zusätzlich organische Schadstoffe (BTEX, PAK₁₆ und LHKW) untersucht und festgestellt. Der im Bereich des AS 1702.02 schon bekannte BTEX-Schaden kann nun mit Lastschwerpunkt im nördlichen Abschnitt des geplanten Kayenmühlengrabens verortet werden; hier wurden mit BTEX-Feststoffkonzentrationen analysiert, die über dem unteren Maßnahmeschwellenwert der LAWA-Empfehlungen (1994) liegen.

Den auch im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehenden Schwermetallbelastungen kann durch geeignete bauliche Maßnahmen hinreichend begegnet werden, sodass die Anforderungen nach § 10 Abs. 1 BBodSchG erfüllt und die in der Entwurfsfassung des B-Plans enthaltenen Planinhalte umgesetzt werden können. Laut Gutachten sind als Maßnahmen hierfür geeignet

- der Verzicht auf die Errichtung von Kellern unterhalb der Gebäude,
- ein Auftrag oder Bodenaustausch für die Innenhöfe zwischen den Gebäuden in einer Mächtigkeit von mindestens 65 cm im endverdichteten Zustand.

Die ausgekofferten belasteten Böden sind für eine Verwendung im Plangebiet grundsätzlich nicht geeignet; sie sind ordnungsgemäß zu deklarieren und auf dieser Grundlage der gesetzeskonformen Entsorgung zuzuführen.

Einschätzung der Empfindlichkeit im Zusammenhang mit der Vorbelastung

Die langjährige gewerbliche bzw. industrielle Nutzung der vom Geltungsbereich eingeschlossenen Fläche führte zu teilweise erheblichen Vorbelastungen des Schutzgutes Boden. Auch wenn die baulichen Anlagen inzwischen bis auf die denkmalgeschützte ehemalige Handelsschule und das Autohaus Goldbach zurückgebaut wurden, weisen noch partiell vorhandene Fundamentreste bzw. kleinflächige Versiegelungen sowie anthropogene Aufschüttungen mit Resten von Ziegeln, Beton, Bauschutt, Holz, Asche und Pappen auf die langjährige massive Störung des Schutzgutes Boden hin. Zudem bestehen an mehreren Stellen im Plangebiet noch Altlasten, die tlw. zu stofflichen Belastungen des Bodens und/oder Grundwasser führen.

Die Empfindlichkeit der vorhandenen Böden wird flächendeckend als gering (Stufe 1) eingestuft. Es handelt sich ausschließlich um anthropogen massiv vorgeprägte Böden mit mehreren Altlastenstandorten.

Insgesamt ergibt sich aufgrund der bestehenden Vorbelastungen (anthropogene Störungen der Bodenstruktur und Altlasten) eine geringe Funktionseignung des Bodens bzw. eine geringe Empfindlichkeit (Stufe 1) gegenüber dem Verlust verbliebener natürlicher Bodenfunktionen.

Bewertung der Auswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen für den Boden ergeben sich v.a. aus Art und Intensität der geplanten Nutzung. Als Indikator für die Beurteilung wird die Flächeninanspruchnahme herangezogen, wobei die Vorbelastung im Bestand berücksichtigt und der Neuversiegelung gegenübergestellt wird.

Für die ermittelten Sanierungszonen sind im Rahmen der Sanierungsplanung ergänzende Untersuchungen und Maßnahmen während der Planumsetzung notwendig. Daher ergibt sich als Handlungserfordernis die Ausweisung von sanierungsbedürftigen Teilgebieten. Im Bebauungsplan werden die AS 1702.01 (Benzinwäsche, Methylen-Tauchbad) und AS 1702.02 (Paraffinbad) sowie die AS 1206.00 (Minoltankstelle Lübecker Straße) und AS 0548.06 (Tankstelle Daimler Benz) übernommen.

Zur Unterbindung des Wirkungspfades Boden-Mensch soll aus gutachterlicher Sicht ein Bodenauftrag mit einer dauerhaft zu sichernden Mächtigkeit von mindestens 65 cm im endverdichteten Zustand oder alternativ ein entsprechender Bodenaustausch realisiert werden. Die Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser kann durch geplante Baumaßnahmen (Bodenaushub, Versiegelung) weitestgehend realisiert werden.

Die Begründung dieser Vorgehensweise und die dabei aus gutachterlicher Sicht zu beachtenden Rahmenbedingungen sind dem Gutachten 2017 und der ergänzenden Detailuntersuchung 2019 zu entnehmen. Die vorgelegte ergänzende Sanierungsuntersuchung 2019 beinhaltet zudem den Vorentwurf des Sanierungsplans. Dieser benennt bereits im Wesentlichen die einzelnen zur ergreifenden Sanierungsmaßnahmen, welche im Rahmen der Vorhabenumsetzung durchzuführen sind. Der Sanierungsplan befindet sich derzeit in Bearbeitung und wird entsprechend der fortgeschrittenen Erkenntnislage projektbegleitend fortgeschrieben.

Die Umsetzung des Bebauungsplans 10.W.63 ist aus altlastensachverständiger Sicht nach Durchführung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen möglich. Weiterhin wird die Herstellung des Kayenmühlengrabens aus Sicht der Altlastensanierung als positive Maßnahme für den Standort bezeichnet.

Die Durchführung der erforderlichen Altlasten-Sanierungsmaßnahmen erfolgt unter Fachaufsicht des StALU Mittleres Mecklenburg sowie des Amtes für Umweltschutz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die weitere fachgutachterliche Begleitung erfolgt entsprechend der gesetzlichen Vorgaben und entsprechend der seitens vorstehender Behörden getroffenen Vorgaben.

Die geplante Wohnbaunutzung führt, infolge des Umfangs der geplanten Bebauung sowie der festgesetzten GRZ, zu einer erhöhten Flächeninanspruchnahme (Stufe 2). Im Bereich des geplanten zentralen Grünzugs ist hingegen mit einer geringen Nutzungsintensität und einer geringen Flächeninanspruchnahme (Stufe 1) zu rechnen. Insgesamt ergibt sich aufgrund der beste-

henden Vorbelastungen (anthropogene Störungen der Bodenstruktur und Altlasten) eine geringe Beeinträchtigung, Stufe 1, im Hinblick auf den Verlust verbliebener natürlicher Bodenfunktionen. Die Auswirkungen auf die noch verbliebenen Bodenfunktionen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Durch **die 14. Änderung des Flächennutzungsplans** wird keine höhere Versiegelung vorbereitet, als im wirksamen Flächennutzungsplan möglich ist. Durch die Änderung eines Kerngebietes und einer Gewerblichen Fläche zu einer Gemischten Baufläche und dem angenommenen erhöhten Anteil an Nutzungsmischungen mit Wohnnutzung wird es eher zu einer Verringerung der Versiegelung kommen.

Das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen ist, bis auf einige Teilbereiche, fast flächendeckend im Geltungsbereich anzunehmen. Auch wenn nur teilweise die Beseitigung der ermittelten Altlasten vor Inanspruchnahme der geplanten Nutzungen erfolgen muss und nur teilweise die Beeinträchtigung der Gesundheit nicht ausgeschlossen werden kann, wird aufgrund der flächenhaften Verteilung der gesamte Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet und damit der Warnfunktion Rechnung getragen.

5.2.2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Beschreibung der Situation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich derzeit kein Oberflächengewässer. Mittelbar angrenzend verläuft das gemäß Europäischer Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) berichtspflichtige Gewässer Unterwarnow. Ein Mischwassersammler befindet sich in der Max-Eyth-Straße. Dieser entwässert zum erheblichen Teil das südwestlich des B-Plangebietes befindliche Stadtviertel mit der heutigen Hans-Sachs-Allee, dem Botanischen Garten und weiter Richtung Tschakowskistraße (Stadtteil Barnstorf). Vom ehemaligen Kayenmühlengraben sind lediglich in Teilbereichen des Botanischen Gartens sowie nördlich der Werftstraße noch Gewässerabschnitte als offenes Gewässer erkennbar. Der ganz überwiegende Teil ist verrohrt worden.

Einschätzung der Empfindlichkeit im Zusammenhang mit der Vorbelastung

Aufgrund des größtenteils verrohrten Zustandes und der fehlenden Lebensraumfunktion ist der außerhalb des Plangebietes noch bestehenden Kayenmühlengraben als anthropogen vollständig überformtes und belastetes Gewässer (Empfindlichkeit/Vorbelastung: Stufe 1) einzustufen. Eine zwingende Relevanz der Einstufung für die Planung ist nicht gegeben, da sich im Bestand des Planungsgebietes kein Oberflächengewässer befindet.

Bewertung der Auswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Die mit der Umsetzung der Planinhalte verbundene Herstellung des Kayenmühlengrabens im Plangebiet, führt zu einer dauerhaften Verbesserung des Schutzgut Wassers, da dieser als Retentionsfläche und Ablauffläche für Regenwasser genutzt werden kann.

Aufgrund der erforderlichen durchgehenden Abdichtung des Kayenmühlengrabens infolge der bestehenden erheblichen Belastung von Boden und Grundwasser (siehe detaillierte Darlegung im nachfolgenden Kapitel Grundwasser), kann dieser jedoch nicht zur Grundwasserneubildung beitragen.

Durch die **14. Änderung des Flächennutzungsplans** wird keine höhere Versiegelung vorbereitet, als im wirksamen Flächennutzungsplan möglich ist. Durch die Änderung einer Gewerblichen Fläche zu einer gemischten Baufläche und dem angenommenen erhöhten Anteil an Nutzungsmischungen mit Wohnnutzung (höherer Grünanteil) wird es eher zu einer Verringerung der Belastung für das Oberflächenwasser und die Gewässer kommen.

Grundwasser

Beschreibung der Bestandssituation

Im Zuge der Erkundungsbohrungen im Oktober 2016 (HSW 12/2016) wurde Grundwasser zwischen 0,6 m bis 6,6 m unter GOK gepeilt. Bei Erkundungsbohrungen im Mai 2010 wurde östlich der Max-Eyth-Straße Grundwasser zwischen 0,6 m bis 3,3 m unter GOK gepeilt. Aufgrund der bereichsweise gering wasserdurchlässigen Substrate im Plangebiet kann bei langanhaltendem Niederschlag oder Starkregenereignissen bzw. zum Zeitpunkt der Schneeschmelze zum Aufstau von Sickerwasser bis Geländeoberkante kommen.

Im Allgemeinen ist damit zu rechnen, dass die gemessenen Wasserstände jahreszeitlich bedingt schwanken. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich zur Warnow in nordöstliche Richtung. Die Grundwasserfließrichtung kann allerdings durch Sickerwasserrückstau lokal gestört sein, so dass diese bereichsweise innerhalb des Erschließungsgebietes abweichen kann. Zudem kann zumindest lokal für das oberflächennahe Grundwasser ein Abstrom zum ehemaligen Vorfluter (Kayenmühlengraben) auftreten.

Die Karte 7 des Landschaftsplans der Hanse- und Universitätsstadt Rostock weist den Standort des Bebauungsplangebietes als relativ geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen aus.

Im Rahmen einer vertiefenden Sanierungsuntersuchung zu 4 Altlastenstandorten, für die im Ergebnis der orientierenden Erkundung noch erheblicher Klärungsbedarf bestand, bzw. im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfs zum Sanierungsplans wurde die Belastung des Grundwassers auch anhand zusätzlich errichteter Messstellen untersucht. Im Bereich von AS 1702.01 wird, was die Schadstoffgruppe LHKW betrifft, aufgrund der sehr geringen Schadstoffkonzentration und des Fehlens von Auffälligkeiten an den Grundwassermessstellen (GWMS) 3/18 und 4/19 trotz permanenter Erschütterungen durch den LKW-Verkehr der benachbarten Werftstraße, das Mobilisierungsrisiko relevanter Schadstoffmengen als sehr gering eingeschätzt. Beim vorliegenden BTEX-Schaden, dessen Schwerpunkt nordöstlich von AS 1702.02 lokalisiert wurde, handelt es sich nach gutachterlicher Expertise vermutlich um einen relativ kleinräumigen Hochlastbereich, der nach den vorliegenden Analyseergebnissen keine deutliche Fahnenbildung zeigt. Die bisher angetroffenen Grundwasserhöhen bewegen sich im Bereich des BTEX-Schadens zwischen 4,0 und 5,0 m unterhalb des Geländes und damit deutlich unterhalb der geplanten Ausbautiefe des Kayenmühlengrabens. Für den Verlauf der Grundwasserstände im Gebiet existieren jedoch keine langfristigen Aufzeichnungen, so dass eine hinreichende Sicherheit, nach nassen Jahren nicht auch deutlich höhere Grundwasserstände verzeichnen zu müssen, nicht vorhanden ist. Bei Aufrechterhaltung des Planungskonzeptes gemäß der Entwurfsfassung des B-Plans (06.03.2019) ist mit dem Neubau des Kayenmühlengrabens auch der Ausbau der dort vorhandenen kontaminierten Böden bis in die geplante Ausbautiefe des Gewässers verbunden. Darüber hinausgehende Sanierungsmaßnahmen werden wegen der Kleinräumigkeit der Belastungen und der vermutlich nur eng begrenzten Wirkweite aus gutachterlicher Sicht nicht vorgeschlagen. Für die PAK₁₆-Belastung, die mit der Sanierungsuntersuchung im Bereich der AS 1702.01 lokalisiert wurde, gelten sinngemäß die Erläuterungen zu BTEX. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Belastungen werden aus gutachterlicher Sicht keine weiteren parameterspezifischen Sanierungsmaßnahmen wegen der PAK₁₆- und Naphthalin-Belastungen vorgeschlagen. Die nachgewiesene MKW-Konzentration fiel bei der Beprobung im November 2019 deutlich niedriger aus als noch bei der Februar-Probenahme gleichen Jahres. Im Übrigen treffen hier die gleichen Zusammenhänge zu, wie für die BTEX/PAK₁₆-Belastung ausgeführt wurden.

Die bereits durch die orientierende Untersuchung nachgewiesene, verschiedene Parameter betreffende Schwermetallbelastung des Bodens hat sich auch auf das Grundwasser ausgewirkt. So zeigen sämtliche im Februar und November 2019 durchgeführten Grundwasser-Beprobungen die Überschreitung von Prüf- bzw. Maßnahmenwerten, der für die Beurteilung herangezogenen LAWA-Empfehlungen (1994), Tabelle 2 an. Für den unmittelbaren Bereich des AS 1702.01 und des AS 1702.02 und die dort vorhandenen GWMS wird deutlich, dass die Parameter Zink, Bor und Chrom die Schwermetalle mit den höchsten Konzentrationen sind; aber auch die weiteren

Schwermetalle, wie Blei, Arsen, Chrom, Kupfer und Nickel sind bereichsweise in Konzentrationen vorhanden, die in den Maßnahmenbereich der LAWA-Empfehlungen einzuordnen sind.

Einschätzung der Empfindlichkeit im Zusammenhang mit der Vorbelastung

Vor dem Hintergrund der im Plangebiet befindlichen Altlastenstandorte, bei denen im Rahmen früherer Untersuchungen im Zeitraum zwischen 1992 und 2005 sowie der Orientierenden Untersuchung, der Detailuntersuchung und der ergänzenden Sanierungsuntersuchung (H.S.W. 11/2017, 03/2019, 12/2019) auch teilweise Grundwasserverunreinigungen festgestellt wurden, ist mit einer punktuell erheblichen Vorbelastung des Schutzguts Grundwasser zu rechnen. Insbesondere bestehen erhebliche Vorbelastungen des Grundwassers im Umfeld der Altlastenstandorte AS 1702.01 und AS 1702.02, also im nördlichen Abschnitt des zur Wiederherstellung vorgesehenen Kayenmühlengrabens, sowie weiterhin durch Schwermetallbelastung auch in vielen weiteren Bereichen des Plangebiets. Die entsprechend erforderlichen Vorkehrungen im Rahmen der Planungsumsetzung sind in nachfolgendem Punkt dargelegt.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird, ungeachtet v.g. dargestellter räumlich begrenzter erhöhter Belastung im Umfeld von AS 1702.01 und AS 1702.02 aufgrund der unterschiedlich großen Grundwasserflurabstände und der Heterogenität und Wasserdurchlässigkeit der Deckschichten insgesamt weiterhin als mittel (Stufe 2) und das Grundwasser als teilweise geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen eingeschätzt. Diese Einstufung wird durch die Darstellung des Landschaftsplans der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Karte 7) bestätigt.

Bewertung der Auswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Eine Nutzung des Grundwassers ist durch die Bebauungsplanung nicht vorgesehen. Somit ergeben sich keine Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot. Beeinträchtigungen für das Grundwasser ergeben sich jedoch grundsätzlich aus der Verringerung der Grundwasserneubildung durch Neuversiegelung (anlagebedingt) sowie aus Gefährdungen durch den Eintrag wasserunreinigender Stoffe.

Aufgrund des geringen Anteils vollversiegelter Flächen im Plangebiet ist die Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Plangebietes vor Umsetzung der Planung als mittel, Stufe 2, einzustufen. Das Kartenportal Umwelt (Mecklenburg-Vorpommern) weist einen Wert von ca. 150 bis 220mm/a aus. Mit der Umsetzung der Planung geht eine Neuversiegelung und der erforderlichen Abdichtung im Umfeld des Kayenmühlengrabens von bisher sickertfähigem Boden von ca. 62.000 m² einher. Bei einem Ableiten des auf den Dachflächen anfallenden unbelasteten Regenwassers in den neugeschaffenen Kayenmühlengraben und ggf. auch der z. T. erfolgenden Versickerung in Mulden, wird ein Großteil des Regenwassers jedoch im Naturhaushalt belassen und somit werden erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes vermieden. Dass es im Zuge der zukünftigen Wohn-, Dienstleistungs- und sonstigen gewerblichen Nutzung (betriebsbedingt) zur Verunreinigung des Grundwassers kommt, ist bei einer ordnungsgemäßen Ableitung des Schmutzwassers in das bestehende bzw. auszubauende Leitungssystem hinreichend sicher auszuschließen.

Im Ergebnis des Altlastengutachtens von HSW (11/2017) wird aus gutachterlicher Sicht, bei Beachtung der Hinweise, kein unmittelbarer großflächiger Sanierungsbedarf für die Boden- und Grundwasserbelastungen PAK₁₆ im Wirkungspfad Boden-Grundwasser empfohlen. Für die Teilstandorte AS 1206.00 (Minoltankstelle) sowie für die Flächen mit erhöhten PAK₁₆-Konzentrationen wird allerdings Sanierungsbedarf empfohlen. Eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser kann aus gutachterlicher Sicht im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen weitestgehend realisiert werden. (HSW 02/2019)

Im Gutachten (HSW 11/2017) wurde in die Bewertung der für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser vorhandenen Gefährdungen die zukünftige Entwicklung des Betrachtungsraumes einbezogen. Diese geplante Entwicklung führt mit ihren Versiegelungen auch zu wesentlichen Änderungen im Wasserdargebot. So werden die z.Zt. auf die Geländeoberfläche fallenden und

dort versickernden Niederschläge zukünftig durch die Straßen- und Dachflächen sowie die versiegelten Baunebenflächen aufgefangen und über die hydraulisch dichte Regenwasserkanalisation direkt den umgebenden Gewässern zugeführt. Dadurch erfolgt eine, um den geplanten Versiegelungsanteil verringerte Regenwasserversickerung. Im Bereich geplanter Grünflächen erfolgt bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen zusätzlich ein stärkerer Rückhalt der Niederschläge durch die dort vorhandenen Pflanzen sowie in der durchwurzelbaren Bodenschicht (Speicherwirkung). So können durch die Niederschläge weniger Schadstoffe ausgelöst und den umgebenden Gewässern zugeleitet werden. Der oberflächige Zufluss des Niederschlagswassers zu den Gewässern erfolgt dann über im Sinne der BBodSchV nicht schädlich verunreinigte Böden.

Weiterhin wird vorgeschlagen, die geplanten Straßen und Nebenanlagen in einer wasserdichten Bauweise auszubilden, um die oben argumentierten Effekte der Versiegelung der Flächen und der damit verbundenen Verminderung des Schadstoffaustrages auch wirksam werden zu lassen. Davon ausgenommen bleibt der Bereich der ehemaligen Minoltankstelle auf dem Grundstück des ehemaligen VEB IKN (AS 1206.00). Dieser Bereich weist alle Merkmale einer aktiven und wirksamen Altlast auf, die zu den gemessenen, nicht tolerierbaren Grundwasserbelastungen führt und daher der weiteren Untersuchung im Hinblick auf eine Sanierung/Sicherung bedarf.

Bezüglich der geplanten Herstellung des Kayenmühlengrabens ist die hydrogeologische Situation am Standort detailliert zu prüfen. Es ist davon auszugehen, dass zumindest lokal für das oberflächennahe Grundwasser ein Abstrom zum ehemaligen Vorfluter (Kayenmühlengraben) auftritt. Bei einer Anbindung an die Unterwarnow führen wechselnde Wasserstände zu einer Pumpwirkung im angrenzenden belasteten Bodenwasser und damit zu einer erhöhten Stoffmobilisation. Aus Sicht der Altlastensanierung und -dekontamination wird die Herstellung des Kayenmühlengrabens als positiv bewertet.

Die voraussichtliche Eintragsgefährdung von Schadstoffen Im Bereich der Baugebiete wird als erhöht (Stufe 2) und im zentralen Grünzug, als gering (Stufe 1) eingestuft.

Insgesamt ergibt sich damit aufgrund der gegebenen mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit durchgehend eine mittlere Beeinträchtigung der Schutzgutes Grundwasser.

Die Auswirkungen werden unter der Befolgung der Hinweise des Gutachtens von HSW (11/2017, 2019) als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Durch die in der **14. Änderung des Flächennutzungsplans** ausgewiesenen Nutzungen sind keine größeren Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten wie bei den im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Nutzungen. Es wird auch keine höhere Versiegelung vorbereitet, als im wirksamen Flächennutzungsplan möglich ist. Zum Hinweis auf mögliche Beeinträchtigung und die teilweise erforderliche Beseitigung der ermittelten Altlasten vor Inanspruchnahme der geplanten Nutzungen erfolgen muss, wird der gesamte Geltungsbereich der gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet und damit der Warnfunktion Rechnung getragen.

Sturmflut

Beschreibung der Situation

Für diesen Stadtbereich der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gilt ein Bemessungshochwasser [BHW] von 2,90 m NHN. Das Bebauungsplangebiet liegt topographisch ausreichend hoch, dass selbst im Falle eines extremen Sturmflutereignisses keine Überflutungsgefährdung besteht. Auch die Sohllage des vorhandenen großen Mischwasserkanals im Kreuzungsbereich Werftstraße liegt erheblich oberhalb der Bemessungshochwassermarken.

Im INTEK (Integriertes Entwässerungskonzept) wurde die Max-Eyth-Straße als Abflussbahn mit mittlerer Gefährdung dargestellt, wobei der MW-Kanal selbst nicht als hydraulische Engstelle dokumentiert ist.

Einschätzung der Empfindlichkeit im Zusammenhang mit der Vorbelastung

Da das gesamte Plangebiet nicht im Überflutungsgefährdeten Bereich liegt, weist das Plangebiet eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Hochwasser auf (Stufe 1). Im INTEK (2013) der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird das Plangebiet in der Gesamtbewertung als Gebiet mit geringer bis sehr geringer der hydrologischen Gefährdung eingestuft.

Bewertung der Auswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Die geringe bis sehr geringe Hochwassergefährdungssituation im Plangebiet wird sich nach Einschätzung des Hydrologischen Konzepts mit Etablierung des im Plangebiet herzustellenden Kayenmühlengrabens weiter verbessern.

Die Darstellungen der **14. Änderung des Flächennutzungsplans** haben keinen Einfluss auf die Hochwassersituation des Gebietes und die dargestellten Nutzungen sind nicht betroffen.

5.2.2.5 Schutzgut Klima

Beschreibung der Bestandssituation

Wird das Plangebiet ist dem Klimabezirk der westmecklenburgischen Küste und Westrügens zuzuordnen. Die Klimatopkarte der Hanse- und Universitätsstadt Rostock weist für große Teile des Bebauungsplangebietes den Klimatopcharakter eines Freiland-Klimatops zu, in dem es zu einer merklichen nächtlichen Abkühlung kommt. Die vorhandenen Gehölzstrukturen tragen zudem zur Frischluftregeneration bei.

Neben dem Freiland-Klimatop befinden sich im Plangebiet Emissionsquellen, die zeitweilig sehr hohe Schadstoffkonzentrationen verursachen. Hier sind insbesondere die sehr stark frequentierte Lübecker Straße sowie die Werftstraße zu nennen. Die nördlich und westlich angrenzenden Bereiche werden als Gewerbe-Klimatop eingestuft.

Das Plangebiet selbst hat keine Bedeutung für Austausch- und Belüftungsverhältnisse durch Frischluftbahnen. Aufgrund der Warnownähe ist das Gebiet ein Bereich, in dem sich kalte Luft sammelt. Das Plangebiet liegt aber im Einwirkungsbereich der Land-Seewind-Zirkulation bzw. der Frischluftbahn über die Unterwarnow. Dieser relativ konstante lokale Wind kann für das Plangebiet von Bedeutung für die Frischluftversorgung und den Abtransport überwärmter Luft sein.

Einschätzung der Empfindlichkeit im Zusammenhang mit der Vorbelastung

Die nicht durch Bebauung und/oder Verkehrsflächen versiegelten, sondern durch Grünflächen mit Einzelbaumbestand gekennzeichneten Bereiche des Plangebietes sind aufgrund ihrer Einstufung als Freiland-Klimatop von hoher klimaökologischer Bedeutung (Stufe 3). Die Bereiche des Plangebietes, die als Gewerbeklimatop eingestuft werden, weisen eine geringe klimaökologische Bedeutung auf (Stufe 1) und können als erheblich vorbelastet eingestuft werden.

Bewertung der Auswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Zur Beurteilung der Intensität der Nutzung wird der voraussichtliche Versiegelungsgrad auf bis her unbebaute Flächen als Ansatz gebracht. Mit zunehmender Flächenversiegelung verringert sich die klimatische Bedeutung einer Fläche. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt in den Baugebieten entsprechend den Nutzungen und Anforderungen differenziert.

Bei einer für das Plangebiet insgesamt abgeleiteten mittleren klimaökologischen Bedeutung (Stufe 2) mit einem Bereich mit Frischluftbahn und teilweise mit Bereichen ohne bzw. eingeschränkter Frischluftversorgung, ist die Bewertung des Beeinträchtigungsgrads differenziert vorzunehmen. Aufgrund der geringen Nutzungsintensität für den zu schaffenden Grünzug und den Bereich des Kayenmühlengrabens (Stufe 1), kann eine mittlere Beeinträchtigung (Stufe 2) abgeleitet werden. Aufgrund der mittleren Nutzungsintensität durch die geplanten weniger dichten urbanen Gebiete (Stufe 2), kann hier ebenfalls eine mittlere Beeinträchtigung abgeleitet werden. In Anbetracht der hohen Nutzungsintensität der geplanten Sondergebiete und Kerngebiete (Stufe 3), ist hier eine hohe Beeinträchtigung (Stufe 3) abzuleiten. Da die Frischluftbahn im Plangebiet durch den zentralen Grünzug potentiell erhalten bleibt, dieser durch die Bebauung aber eingeschränkt oder zerschnitten wird, ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes insgesamt als mittel (Stufe 2) zu bewerten.

Die Auswirkungen werden aufgrund der ehemaligen Nutzungsform sowie den geplanten Grünanlagen und dem Verkehrsberuhigten Innenbereich als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten **im Bebauungsplan** für das Schutzgut Klima stehen in engem Zusammenhang zu grünplanerischen Maßnahmen im Bebauungsplangebiet, insbesondere dem Erhalt von Baum- und Gehölzbestand, Baumpflanzungen mit unterschiedlichen Arten zur Gliederung des Straßen- und Wegenetzes oder der Beschattung eingeordneter Stellplätze sowie insbesondere die Einschränkung der zulässigen Versiegelung im Bereich der öffentlichen Grünflächen und nichtüberbaubaren Bereichen der Baugebiete

Durch **die 14. Änderung des Flächennutzungsplans** wird keine höhere Versiegelung vorbereitet, als im wirksamen Flächennutzungsplan möglich ist. Durch die Änderung einer Gewerblichen Fläche zu einer gemischten Baufläche und dem angenommenen erhöhten Anteil an Nutzungsmischungen mit Wohnnutzung (höherer Grünanteil) wird es eher zu einer Verringerung der Auswirkungen auf das Klima kommen.

5.2.2.6 Schutzgut Pflanzen/Biotope und Tiere (Quelle: GOP, WP, 2017)

Beschreibung der Bestandssituation

Die Biotop- und Nutzungstypenkartierung im Plangebiet wurde im Oktober bis November 2016 auf der Grundlage vorliegender Daten des amtlichen Liegenschaftskatasters und Luftbilddaufnahmen und Ortsterminen durchgeführt.

Nahezu das gesamte Plangebiet wird von Biototypen geringerer naturschutzfachlicher Bedeutung geprägt. Dominierend hierbei sind die ausgedehnten und regelmäßig gemähten Rasenbereiche, die im westlichen Teilbereich des Plangebietes (westlich der Max-Eyth-Straße) etwas mehr von Kräutern durchzogen und randseitigem flächigen Gehölzbestand (Siedlungsgehölzen) geprägt werden, als die Zierrasenbankettbereiche entlang der bestehenden Erschließungsstraßen und der Bestandsgebäude. Aufgrund des größeren Artenreichtums sind diese Bereiche aus naturschutzfachlicher Sicht etwas höher einzustufen, als die vorwiegend von schnitt- und/oder trittverträglichen Gräsern dominierten Bankettbereiche und gebäudenahen Zierrasenflächen. Die Artenreichen Zierrasenflächen werden durch einen vorrangig randseitigen flächigen Siedlungsgehölzbestand und Siedlungsgebüsch aus heimischen Arten und diversen älteren Einzelbäumen und jüngeren Einzelbäumen strukturiert. Diese Gehölzbestände sind von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung. Als wertgebend ist der Ältere Baumbestand, insbesondere im südlichen Plangebiet im Bereich Lübecker Straße/ Ecke Max-Eyth-Straße, hervorzuheben.

Einen flächenmäßig großen Anteil am Plangebiet weisen zudem die Biotopkomplexe der Siedlungs- Verkehrs- und Industrieflächen auf, welche aufgrund ihres hohen Versiegelungsgrades und/oder anthropogenen Beeinträchtigung eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung aufweisen. Eine Ausnahme hiervon bildet einzig die als Brachfläche eingestufte Freifläche östlich der Max-Eyth-Straße. Hier orientiert sich der naturschutzfachliche Wert des Biotops an dem inzwischen nahezu flächendeckend ausgeprägten Artenreichen Zierrasen und kleinflächig ruderalen Kriechrasen. Lediglich im Bereich der als Parkplatz genutzten nicht versiegelten Freifläche, nordwestlich der ehemaligen Handelsschule, haben sich in den häufig befahrenden bzw. betretenden Teilbereichen trittresistente Ruderalpflanzen ausgebildet. Unterhalb der Älteren Bestandsbäume in diesem Bereich, hat sich aufgrund der weniger starken anthropogenen Störung ein Ruderalflur ausgebildet, dem eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung zugewiesen wird.

Einschätzung der Empfindlichkeit im Zusammenhang mit der Vorbelastung

Die Empfindlichkeit für das Schutzgut Pflanzen/Biotope wird über den Indikator Biotopwert eines Biototyps ausgedrückt. Die Mehrzahl der erfassten Biotopstrukturen im Plangebiet weist einen geringen Biotopwert (Stufe 1) sowie eine geringe Empfindlichkeit gegenüber baulichen Eingriffen auf. Lediglich dem Gehölzbestand (Siedlungsgehölze und Ältere Einzelbäume) sowie den kleinflächig ausgebildeten Ruderalfluren wird ein mittlerer Biotopwert (Stufe 2) zugewiesen. Doch

auch hierbei handelt es sich um weitverbreitete, ungefährdete Biotoptypen.

Im Bereich der Wohnbaufläche ist aufgrund des Umfangs der Eingriffe (flächige Beseitigung der Vegetationsdecke) mit einer erhöhten Einwirkung (Stufe 2) zu rechnen, im Bereich des zentralen Grünzug sind lediglich geringe Einwirkungen (Stufe 1) bzw. eine Verbesserung der Ausgangssituation zu erwarten.

Tiere

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (04/2016) wird von der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Kartierung abgesehen. Eine mögliche Betroffenheit prüfungsrelevanter Arten bzw. das Eintreten von Verbotstatbeständen i.S.d. § 44 BNatSchG wird anhand der vorliegenden zugänglichen Daten (u.a. Landschaftsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Kartenportal Umwelt etc.) in Form einer Potentialanalyse auf der Basis der erfassten Habitatstrukturen geprüft.

Für die Artengruppe Säugetiere (mit Ausnahme der Fledermäuse), Fische, Reptilien, Amphibien, Weichtiere, Käfer, Schmetterlinge und Libellen kann das dauerhafte Vorkommen von prüfungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Lebensraumbedingungen vorhanden sind (vgl. GOP zum BP Nr. 10.W.63.1). Die Grün- bzw. Freiflächen im Plangebiet unterliegen wiederkehrenden, zum Teil starken anthropogenen Störungen wie z.B. regelmäßige maschinelle Mahd der Rasenflächen und/oder Freizeitnutzungen (Hunderauslauf, Wegeverbindung etc.). Zudem wirken die unmittelbar angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen und stark frequentierten Hauptverkehrsstraßen sowie Bahntrassen mit entsprechenden (Verkehrs)Immissionen störend auf die zuvor genannten, prüfungsrelevante Artengruppen sowie für Bodenbrüter (Vögel). Gebäudebestand mit geeigneten Strukturen für gebäudewohnenden bzw. –brütende Vogel- oder Fledermausarten weist das Plangebiet nicht auf. Die wenigen Bestandsgebäude (EUFH med. sowie das Autohaus) unterliegen einer aktuellen und dauerhaften Nutzung. Rück- oder Umbaumaßnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Hinweise auf ein Vorkommen gebäudewohnender Arten wurden zudem nicht erbracht.

Einzig der ältere Baumbestand weist Lebensraumpotential für baumbrütende Vogelarten oder baumwohnende Fledermäuse auf. Aufgrund der bestehenden, teilweise massiven anthropogenen Störwirkungen, insbesondere in Form der Verkehrsimmissionen und der Freizeitnutzung der Freifläche ist ausschließlich mit störungsunempfindlichen (Vogel)Arten zu rechnen.

Fledermäuse sind zum Teil ausgeprägte Kulturfolger und im Allgemeinen weniger störanfällig. Bei den baumwohnenden Fledermausarten, die neben Waldgebieten auch solitär stehende Altbäume nutzen, sind insbesondere Kleiner und Großer Abendsegler, Fransen, Bart- und Bechsteinfledermaus zu nennen. Voraussetzung für ein Vorkommen von Baumhöhlenbewohnenden Fledermäusen ist jedoch ein Stammdurchmesser der Bäume von ≥ 30 cm. Hinweise auf Baumhöhlen an entsprechend geeigneten Bäumen wurden im Zuge der Ortserfassungen im September/November 2016 nicht erbracht.

Einschätzung der Empfindlichkeit im Zusammenhang mit der Vorbelastung

Aufgrund der recht monotonen Biotopstrukturen sowie der teilweise erheblichen Vorbelastung durch Siedlungs- und/oder Verkehrsimmissionen und sonstigen anthropogenen Störwirkungen (Freizeitnutzung der Fläche, Pflegeregime der Grünfläche) weist das Plangebiet fast flächendeckend eine geringen Lebensraumbedeutung auf (Stufe 1). Einzig der tlw. Ältere Baumbestand bietet typischen Siedlungsvögeln/„Allerweltsarten“ ggf. Nistmöglichkeiten. Die Empfindlichkeit der Arten im Zusammenhang mit ihrer Gefährdung ist als gering (Stufe 1) einzustufen. Von der Umsetzung der Planinhalte werden keine vom Aussterben bedrohten oder gefährdeten Arten betroffen.

Biologische Vielfalt

Mit dem Kriterium Biotopverbund wird die ökologische Funktionsfähigkeit einer Fläche für notwendige großräumige Kontaktbeziehungen von Tierarten sowie einiger Pflanzenarten berücksich-

sichtigt und als Indikator für die Beurteilung des Schutzgutes biologische 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.

Im Plangebiet sowie in dessen näherer Umgebung sind vor allem Biotope des Siedlungsraumes prägend. Hierbei handelt es sich großflächig um (artenreiche) Zierrasenbereiche und/oder versiegelte oder teilversiegelte Verkehrsflächen. Diese Biotope besitzen eine geringe Naturnähe und sind bedingt durch anthropogene Nutzungsansprüche ständigen Veränderungen unterworfen. Entsprechend hoch ist der Anteil von Flächen ohne oder mit nur kurzlebiger Vegetation. Vielfalt und Alter der Ökosysteme sprechen für eine geringe Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen im Plangebiet.

Auch die unmittelbar angrenzenden Flächen werden tlw. massiv von anthropogenen Nutzungsansprüchen geprägt. Die nördlich an die Werftstraße sowie westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen werden von einer Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe geprägt. Diese Bereiche werden durch einen z.T. sehr hohen Versiegelungsanteil sowie kleinflächigere Siedlungsbiotop (z.B. Zierrasenflächen, Bankettstreifen, Siedlungshecken) charakterisiert und zeichnen sich durch wenig strukturreiche Lebensräume aus.

Einschätzung der Empfindlichkeit im Zusammenhang mit der Vorbelastung

Das Plangebiet hat keine Funktion im übergeordneten Biotopverbundsystem der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die nächstgelegenen Teillandschaftsräume des Biotopverbundsystems sind das „Vorwedener Land“ mit einem Abstand von > 2 km zum Bebauungsplangebiet und das „Hechtgraben-Gebiet“ auf der anderen Seite der Warnow, mit einem Abstand von > 1,2 km. Für diese Teillandschaftsräume hat das Bebauungsplangebiet keine Bedeutung. Folglich weist das Plangebiet einen geringen Schutzgrad bzw. eine geringe Empfindlichkeit der Biologischen Vielfalt auf (Stufe 1).

Bewertung der Auswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Pflanzen/Biotop

Grundsätzlich geht mit der Neubebauung bisher unversiegelter Standorte ein Eingriff in das Schutzgut Pflanzen/Biotop einher, denn durch die Umsetzung der Planinhalte (die Errichtung von (Wohn)Gebäuden und deren Nebenanlagen werden die vorhandenen Biotopstrukturen allgemeiner Bedeutung und mit geringer bis hoher Wertigkeit dauerhaft beseitigt bzw. zerstört. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen kommt es zu einer Veränderung der Vegetationszusammensetzung aufgrund intensiver Inanspruchnahme und (gärtnerischer) Gestaltung der Flächen. Dadurch werden die Struktur bzw. Zusammensetzung der bestehenden Vegetation geändert und deren natürlichen Funktionen beeinflusst, gleichwohl die bereits bestehende anthropogene Beeinträchtigung des Bestandes aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich besonders zu berücksichtigen ist.

Mit der Umsetzung der Planinhalte sind insbesondere folgende Biotopstrukturen von Eingriffen betroffen: Brachfläche der Verkehrs- und Industriefläche mit artenreichem Zierrasenbestand und/oder ruderalem Kriechrasenbestand, artenarme Zierrasenbankette, artenreichen Zierrasenflächen sowie Gehölzflächen des Siedlungsbereiches aus heimischen Baum- und Straucharten.

Neben diesen flächenhaften Biotopstrukturen werden entsprechend dem derzeitigen Stand der Planung 258 Einzelbäume im Plangebiet zugunsten der geplanten Wohnbebauung entfallen müssen. Hierbei handelt es sich um 51 Bäume, die nach § 18 NatSchAG M-V und um 97 Bäume, die nach § 2 Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock geschützt sind. Die anderen Bäume, die gefällt werden müssen (110), unterliegen keinem Schutzstatus, da ihr Stammumfang < 50 cm beträgt. Die Ermittlung der genauen Zahlen ist Gegenstand des Bebauungsplans.

Einige Einzelbäume, insbesondere im Bereich des geplanten zentralen Grünzugs sowie im südli-

chen Bereich des MU 3, sollen erhalten bleiben, was sich in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen/Biotop eingriffsmindernd auswirkt. Der entsprechende Baumbestand wird mit einem Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB belegt.

Nach § 20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotop sind nicht von den Eingriffen betroffen.

Bei der Gesamtbeurteilung der mit der Umsetzung der Planinhalte prognostizierten Beeinträchtigungen des Schutzguts Pflanzen/Biotop ist neben der realen Vorbelastung aufgrund der Lage im Innenstadtbereich auch das bestehende Baurecht für große Teile des Plangebietes (östlich der Max-Eyth-Straße) zu berücksichtigen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10.MK.63 Kerngebiet „Werftdreieck“ setzt nahezu die gesamte Fläche als Kerngebiet (MK) mit einer GRZ von 0,6 bis 0,95 fest. Lediglich im Bereich der heutigen EUFH med. wurde eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Außerdem bestimmen breite Verkehrsflächen (Straßen) den nördlichen und westlichen Teilbereich entlang der Geltungsbereichsgrenze. Da der Bebauungsplan Nr. 10.MK.63 Rechtskraft erlangt hat, wäre eine Versiegelung von 60 bis 95 % der festgesetzten eingeschränkten Kerngebiete zulässig. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ reduzieren den möglichen Eingriff, insbesondere den Totalverlust der Biotopstrukturen infolge der Versiegelung für Gebäude und Nebenanlagen. Der Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ setzt eine GRZ von 0,3 bis 1,0 fest, was eine Reduzierung der möglichen Versiegelung von um ca. 7% entspricht. Zudem beinhalten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ zusätzlich die Sicherung eines ca. 50 m breiten Grünstreifens.

Die zum Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Biotop vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen dienen insgesamt auch der multifunktionalen Kompensation der abiotischen Schutzgüter. Für den Ersatz der zur Fällung angezeigten Bäume werden im Plangebiet Neupflanzungen von Bäumen im zentralen Grünzug sowie entlang der neu anzulegenden Erschließungsstraßen vorgenommen.

Damit ergibt sich für das Teilschutzgut Pflanzen/Biotop insgesamt eine mittlere Beeinträchtigung (Stufe 2) für den Bereich mit Gehölzbeständen mittlerer Wertigkeit, der zur Bebauung vorgesehen ist. Dies trifft für das Baugebiet MU 3 zu. Ansonsten ist von einer geringen Beeinträchtigung (Stufe 1) auszugehen.

Vorstehende Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Tiere

Mit der bau- und anlagebedingten Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen sind zwangsläufig Eingriffe in die Habitate der Tierwelt verbunden. Im vorliegenden Fall sind die Vorbelastungen aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches der Hanse- und Universitätsstadt Rostock mit der daraus resultierenden Freizeit- und Erholungsnutzung sowie die ehemalige gewerbliche Nutzung der Fläche besonders zu berücksichtigen. Ein Vorkommen besonders seltener und störungsempfindlicher Tierarten kann wegen der Vorbelastungen des Plangebietes faktisch ausgeschlossen werden.

Da die inzwischen vollständig geräumten Freiflächen aufgrund des bestehenden Pflegeregimes und der teilweise anthropogenen Nutzung keine besondere Eignung zur Etablierung von Fortpflanzung und/oder Ruhestätten (für Bodenbrüter) bieten und auch die Siedlungshecken aufgrund des regelmäßigen Schnitts wenig Habitatqualitäten (für Gebüschbrüter) aufweisen, ist folglich nur mit dem Verlust von Älteren Einzelbäumen eine Beeinträchtigung von baumwohnenden Vogel- und/oder Fledermausarten möglich. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Fällung von älteren Einzelbäumen für baumbrütende Vogel- und -wohnende Fledermausarten zu vermeiden, sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte abzuleiten bzw. festzusetzen.

Zudem werden durch das Erhaltungsgebot einiger besonders wertvoller Einzelbäume potentiell geeignete Gehölzstrukturen für baumwohnende Arten dauerhaft erhalten. Weiterhin können

durch die Bepflanzung der Straßen, gebäudenahen Freiflächen und des zentralen Grünzugs sowie der der Öffnung des Kaymühlengrabens neue Lebensräume geschaffen werden.

Aufgrund der bestehenden gleichartigen Vorbelastung im Plangebiet und dessen Umfeld sind durch die Realisierung des geplanten Vorhabens, die Einhaltung bzw. Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen vorausgesetzt, keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Störungen der Fauna zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Im folgenden werden Maßnahmen beschrieben, 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.

Maßnahmen zur Vermeidung

Bei der Umsetzung der Planinhalte kann es, infolge der Baufeldfreimachung/Baumfällung, zu verbotstatbeständigen Tötungen von unflüggen Individuen, Zerstörung bzw. erheblichen Beeinträchtigungen von Brutstätten von baumbrütenden Siedlungsvögeln kommen. Um Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG hinreichend sicher zu vermeiden, ist eine Bauzeitenregelung fest- bzw. umzusetzen.

Aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten hat die Baufeldfreimachung bzw. der Beginn vorbereitender Maßnahmen außerhalb der Brutzeit zu erfolgen. Abweichungen von diesem Zeitraum sind nur zulässig, wenn die Baufläche bzw. die angrenzenden Bereiche direkt vor Beginn der Arbeiten durch einen anerkannten Fachgutachter abgesucht werden. Wenn keine genutzten Nester vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung beginnen. Falls genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, ist ein Ausnahmeantrag an die zuständige Fachbehörde zu stellen. Bei der Baumfällung ist neben den Anforderungen aus dem Schutz der Avifauna auch der zulässige Fällzeitraum gemäß § 39 (5) BNatSchG zu beachten.

Durch die Umsetzung der Bauzeitenregelung wird aus heutiger Sicht erreicht, dass es durch das geplante Vorhaben zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen faunistischer Funktionen kommt. Da es sich bei der Umsetzung der Planung um einen längeren Zeitraum handeln kann, ist eine Änderung der Nutzung von Bäumen durch Vögel und Fledermäuse nicht auszuschließen. Es können somit zum Zeitpunkt der tatsächlichen Fällung Quartiere oder Brutstätten in Einzelbäumen vorhanden sein, die zum Zeitpunkt der Bestandserfassung noch nicht vorhanden waren. Deshalb sollten vor Beginn der Fällarbeiten die Altbäume nochmals fachgutachterlich untersucht werden. Wenn dabei Funde oder konkrete Anhaltspunkte für Fledermausquartiere oder längerfristig genutzte Vogelbrutstätten (z.B. von Höhlenbrütern) bestehen, ist die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren und deren Stellungnahme für das weitere Vorgehen maßgeblich. Dabei sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Maßnahmen zur kontinuierlichen Erhaltung der ökologischen Funktionen (CEF-Maßnahmen)

Es sind keine Maßnahmen zur kontinuierlichen Erhaltung der ökologischen Funktionen (CEF-Maßnahmen) notwendig.

Unter den o.g. Voraussetzungen sind keine Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 BNatSchG erfüllt, die einer Befreiung nach § 62 BNatSchG bedürfen.

Durch die Projektumsetzung ergibt sich im Bereich der geplanten Baugebiete eine erhöhte Einwirkung (Stufe 2), im Bereich des zentralen Grünzugs eine geringe Einwirkung (Stufe 1).

Damit ergibt sich für das Teilschutzgut Tiere bei durchgehend geringem Gefährdungspotential für die Arten insgesamt auch eine geringe Beeinträchtigung (Stufe 1). Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungen für das **Schutzgut Pflanzen/Biotope im Bebauungsplan** können Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzgebote, und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Bepflanzungen gem. § 9 Abs.1 Nr.15, 20, 25a und b BauGB sein.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen für das **Schutzgut Tiere im Bebauungsplan** sind Bauzeitenregelung bzw. behördliche Anordnung im Rahmen des Planvollzugs und fachgutachterliche Untersuchung von potentiellen Höhlenbäumen unmittelbar vor der Fällung bzw. bei Baufeldfreimachung innerhalb des Brutzeitraums unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten.

Die ermittelten Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen/Biotope und Tiere erfordern keine Regelungen auf der Ebene der **14. Änderung des Flächennutzungsplans**.

Durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplans wird keine höhere Versiegelung vorbereitet, als im wirksamen Flächennutzungsplan möglich ist. Durch die Änderung eines Kerngebietes und einer Gewerblichen Fläche zu einer Gemischten Baufläche und dem angenommenen erhöhten Anteil an Nutzungsmischungen mit Wohnnutzung wird es eher zu einer Verringerung der Versiegelung und der Emissionen kommen.

5.2.2.7 Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild

Beschreibung der Situation

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird derzeit maßgeblich durch die infolge der Nutzungsaufgabe und Beräumung des ehemaligen Gewerbe- bzw. Industriestandortes (Neptunwerft) entstandene Grünfläche geprägt. Besonders landschaftsbildprägend sind die ausgedehnten Zierrasenflächen (mit wiederkehrender Pflegemahd) sowie der lockere Einzelbaumbestand mit Laub- und Nadelbäumen.

Südliche Begrenzung des Plangebietes ist der Straßenraum der Lübecker Straße. Östlich des Geltungsbereichs schließt mehrgeschossige Wohnbebauung an. Nördlich der Grünfläche grenzt die Werftstraße an, welchen sich gewerbliche Strukturen mit großflächigen Gebäuden und tlw. ausgedehnten versiegelten Nebenflächen und eingestreuten Wohnbebauungen anschließen. Westlich an den Geltungsbereich erstrecken sich ebenfalls gewerbliche Baustrukturen. Der südöstliche Teilbereich des Plangebietes weist aufgrund der bestehenden Großbauten (Fachhochschule und Autohaus) mit ausgedehnten versiegelten Nebenflächen (Parkplatz etc.) sowie den tlw. gepflasterten Platz des 17. Juni mit Straßenbahnhaltepunkt städtischen Charakter auf. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Siedlungsbioptope mit tlw. geringen Grünflächenanteil sowie der das Plangebiet von Nord nach Süd querenden Max-Eyth-Straße wirkt das Plangebiet, trotz seines ausgedehnten Grünbestandes tlw. maßgeblich anthropogen überformt.

Einschätzung der Empfindlichkeit im Zusammenhang mit der Vorbelastung

Für die Bewertung des Landschaftsbildes werden die Kriterien „Vielfalt“, „Naturnähe“, „Eigenart“ zu dem Indikator „visueller Gesamteindruck“ zusammengefasst.

Aufgrund des sehr geringen Anteils naturnaher Elemente, den zum Teil noch sichtbaren Spuren der ehemaligen gewerblichen Nutzungsstrukturen sowie der sehr geringen Strukturvielfalt ist der visuelle Gesamteindruck des Plangebietes als gering einzustufen (Stufe 1). Das Plangebiet ist somit wenig empfindlich gegenüber einer (Wohn)Bebauung. In Teilen des Plangebietes wird sich die Bestandssituation infolge der geplanten Freiraumgestaltungsmaßnahmen (u.a. Pflanzmaßnahmen, Herstellung des neuen Kayenmühlengrabens) sogar verbessern.

Bewertung der Auswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Das Landschaftsbild / Ortsbild im Planungsgebiet wird sich durch das Vorhaben nicht maßgeblich negativ verändern. Die Umgebung des Plangebiet ist stark durch anthropogene Einflüsse geprägt als auch das Plangebiet an sich, jedoch sind die Vorbelastungen durch die entstandene Vegetation mittlerweile nicht mehr direkt ersichtlich.

Die Naturnähe im an sich anthropogenen geprägten Plangebiet wird durch die Umsetzung des Vorhabens weiter abnehmen. Die bisher vorhandenen Brachflächen der ehemaligen Industrieflä-

chen werden der Wohnbebauung und Verkehrsflächen sowie neu angelegten Grünflächen weichen. Die Erholungsfunktion soll durch die Festsetzung einer zentrierten Grünanlage sowie der Herstellung des Kayenmühlengrabens verbessert werden. Die Anlage von Baumpflanzungen im Straßenbereich sowie im Innenbereich des Bebauungsplans und den Erhalt einzelner Bäume haben im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild eine eingriffsmindernde Wirkung.

Die durch das Vorhaben verbleibenden Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild sind als nicht erheblich, Stufe 1, einzustufen und können über die multifunktionale Kompensation der Biotoptypen ausgeglichen werden. Damit ergeben sich geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild, Stufe 1. Die Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Auswirkungen und Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Landschaftsbild

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild durch den Einfluss der baulichen Maßnahmen auf das Ortsbild können durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungsgebote, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Bepflanzungen verbessert werden.

Die ermittelten Auswirkungen erfordern keine Regelungen auf der Ebene der **14. Änderung des Flächennutzungsplans**.

Durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplans wird keine höhere Versiegelung vorbereitet, als im wirksamen Flächennutzungsplan möglich ist. Durch die Änderung eines Kerngebietes und einer Gewerblichen Fläche zu einer Gemischten Baufläche und dem angenommenen erhöhten Anteil an Nutzungsmischungen mit Wohnnutzung wird es eher zu einer Verringerung der Versiegelung und Überformung der Landschaft kommen.

5.2.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung der Situation

Kultur- und Sachgüter mit denkmalpflegerischer Relevanz im Plangebiet ist das Gebäude der ehemaligen Handelsschule (Werftstraße Nr. 5), die heute ein Fachhochschulstandort ist. Das 1924 vom renommierten Architekten Paul Korff errichtete Gebäude diente ursprünglich als Verwaltungsgebäude der Neptunwerft. Im Jahr 2000 wurde das Gebäude aufwändig saniert.

Als weiteres Baudenkmal im Plangebiet bestand bis 2018 noch die „Heinkel-Wand“ nördlich der Lübecker Straße, die ein Teil der ehemaligen Industriehalle darstellt. Die Heinkel-Wand wurde Anfang 2018 abgerissen.

Einschätzung der Empfindlichkeit im Zusammenhang mit der Vorbelastung

Als Indikator für die Empfindlichkeit werden das Vorhandensein von Werte- und Funktionselementen im Sinne des Denkmalschutzes im Plangebiet sowie deren direkte oder indirekte Betroffenheit durch die Umsetzung der Planinhalte herangezogen.

Da sich innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen Kultur- und Sachgüter mit denkmalpflegerischer Relevanz (ehemalige Handelsschule) befinden, ist insbesondere in diesen Bereichen von einer hohen denkmalpflegerischen Relevanz auszugehen (Stufe 3).

Bewertung der Auswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Die „Heinkel-Wand“ wurde nach jetzigem Stand komplett abgetragen. An deren Stelle soll eine moderne Installation erfolgen.

Das Grundstück auf dem sich das Gebäude der ehemaligen Handelsschule befindet, wird in seinem Bestand erhalten und es werden keine ergänzenden Festsetzungen vorgenommen. Durch Festsetzung eines hinreichenden Abstands der südlich und östlich geplanten benachbarten Bauflächen sowie die breiten Straßenzüge nördlich und westlich des Denkmalobjekts bleibt die räumliche Freistellung und damit auch der Denkmalwert erhalten.

Durch die neu entstehende Bebauung sind die Eingriffe in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter mit einem nur geringem Wertverlust (Stufe 1) zu bewerten. Die Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Die ermittelten Auswirkungen erfordern keine Regelungen auf der Ebene der **14. Änderung des Flächennutzungsplans**.

5.2.2.9 Darstellungen wichtiger Wechselwirkungen

Die Flächeninanspruchnahme von bisher unversiegelten Bereichen bewirkt neben dem völligen Funktionsverlust des Schutzgutes Boden auch eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses, der wiederum Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (geringere Grundwasserneubildung) nach sich zieht.

Weiterhin bewirkt die Zunahme der versiegelten Flächen eine Erhöhung der Lufttemperatur und eine Veränderung des Kleinklimas (Schutzgut Klima).

Veränderungen von Biotopen oder die vollständige Beseitigung von Vegetationsbeständen haben immer auch Auswirkungen auf das Vorkommen von Tierarten an einem bestimmten Standort.

5.2.2.10 Gefährdungspotenzial durch schwere Unfälle und Katastrophen

Im Bereich der Hanse- und Universitätsstadt Rostock befinden sich (Stand 23.01.2018) insgesamt 11 Störfallanlagen. Es besteht keine genaue Definition, ab welcher Entfernung eine Störfallanlage Auswirkungen sich auf den Geltungsbereich auswirkt, dies ist abhängig von der jeweiligen Lagerung und Produktion der Gefahrgüter. Jedoch kann angenommen werden, dass wenn sich im Umkreis von 2 km keine Störfallanlage befindet, keine Auswirkungen dieser zu erwarten sind.

Im 2 km Umkreis des Bebauungsplans befindet sich keine Störfallanlage, demnach kann davon ausgegangen werden, dass im Falle schwerer Unfälle keine Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind.

5.2.3 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich

(Quelle und genaue Bilanz: Grünordnungsplan des Bebauungsplans)

Von dem Vorhaben sind Biotope von geringer bis mittlerer Bedeutung betroffen.

Dabei handelt es sich um Biotopkomplexe der städtischen Siedlungsgebiete mit entsprechenden Gehölzbiotopen und Brachflächen. Abiotische Sonderfunktionen und qualifizierte landwirtschaftliche Freiräume kommen im vorliegenden Gebiet nicht vor. Eingriffe in gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope finden nicht statt.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Versiegelung werden im Plangebiet umfangreiche Neuversiegelungen ermöglicht, welche auf die Schutzgüter Boden und Wasser eine wesentliche Störung der Bodenfunktionen und eine Verminderung der Versickerung des Niederschlagswassers hervorrufen.

Im Umfeld der geplanten Baufläche wird der urbane kleinklimatische Belastungsraum vergrößert und das Landschaftsbild verändert. Diese Eingriffe sind nicht vermeidbar.

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 um eine Neuaufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10.MK.63 handelt, aber auch eine Erweiterung des ursprünglichen Geltungsbereichs erfolgt, ist im Zuge der Eingriffsbilanzierung zu prüfen, inwieweit durch die Neuaufstellung Baurecht geschaffen wird, das über die bereits vorhandene bzw. durch die getroffenen Festsetzungen mögliche Bebauung hinausgeht. Denn § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB legt dar, dass „Ein Ausgleich [...] nicht erforderlich [ist], soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Insofern wird das Hauptaugenmerk der Eingriffsbilanzierung des Bebauungsplans auf die Eingriffe gelegt, welche durch die geänderten Planinhalte der Neuaufstellung bzw. der Ergänzung hervorgerufen werden. Um dieses Vorgehen zu legitimieren, wird nachgewiesen, dass die im BP Nr. 10.MK.63 ursprünglich festgesetzten Kompensationsmaßnahmen umgesetzt wurden bzw. sicherzustellen, dass diese zukünftig noch umgesetzt werden.

Für die Fläche, die über den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans BP Nr. 10.MK.63

hinausgeht, erfolgt eine (Neu)Bilanzierung des voraussichtlichen Eingriffs in Natur und Landschaft anhand der Flächenbilanz des Bebauungsplans. Die Methodik dieser Eingriffsbilanzierung basiert auf den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG M-V, 2018). Das Prinzip dieses Verfahrens basiert auf der Ermittlung des naturschutzfachlichen Wertes für Biotope vor dem Eingriff und der Stärke der durch das Vorhaben hervorgerufenen Beeinträchtigungen, woraus sich schließlich das Kompensationserfordernis ergibt. Als Grundlage zur Bilanzierung dient die Erfassung und Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet. Das Maß der Beeinträchtigung wird anhand der Festsetzungen des B-Plans unter Annahme der maximalen nach Baurecht möglichen Ausnutzung der Grundstücke ermittelt.

Der Ausgleich für die fällenden Bäume wird für den gesamten Geltungsbereich Neuberechnet, da eine Kartierung des B-Plan Nr. 10.MK. 63 bereits aus dem Jahre 1992 stammt.

Der gesamte erforderliche Kompensationsbedarf für die Ergänzungsfläche im westlichen Bereich, ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFAE), beträgt entsprechend dem gegenwärtigen Stand der Planung ca. 28.000 m²/KFAE (die endgültige Zahl wird abschließend im Bebauungsplan ermittelt).

Hinzu kommt entsprechend dem gegenwärtigen Stand der Planung der Baumersatz für die beabsichtigten 67 Fällungen mit Schutzstatus im Erschließungsraum. 48 dieser Bäume unterliegen dem Schutzstatus der Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (§ 2), weitere 19 unterliegen dem Schutzstatus des § 18 NatSchAG M-V. 61 Bäume, die keinem Schutzstatus unterliegen, sind laut der „Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock“ nicht ausgleichspflichtig. Demzufolge ergibt sich derzeit ein Ausgleichserfordernis von 64 Ersatzbäumen mit zumindest einer Qualität von 18-20 cm Stammumfang. (die endgültige Zahl wird abschließend im Bebauungsplan ermittelt).

Im Bereich der Baufelder müssen darüber hinaus voraussichtlich insgesamt 81 Bäume mit Schutzstatus gefällt werden. 49 dieser Bäume unterliegen dem Schutzstatus der Baumschutzsatzung, weitere 32 unterliegen dem Schutzstatus des § 18 NatSchAG M-V. Der Ausgleich bzw. die Berechnung dessen erfolgt mit der Baugenehmigung.

Im Plangebiet ist insgesamt die Neupflanzung von mindestens 215 Bäumen vorgesehen. Davon werden 64 als Ersatzbäume angerechnet und weitere 52 Bäume sind in eine Flächenmaßnahme (Anlage von parkartigen Grünflächen) integriert. Die verbliebenen 99 Bäume dienen zur Kompensation der Baumpflanzungen aus den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 10.MK.63. Die weiteren grünordnerischen, zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im ursprünglichen B-Plan Nr. 10.MK.63, welche mit diesem Bebauungsplan überplant werden, werden in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ berücksichtigt.

Nach der Anrechnung der Maßnahmen im Plangebiet verbleibt ein Kompensationsdefizit von ca. 16.000 KFAE [m²]. Zur vollständigen Kompensation der durch den B-Plan entstehenden Eingriffe werden die noch ausstehende KFAE [m²] über das Ökokonto HRO-001 "Carbäk-Renaturierung" verbucht.

In der **14. Änderung des Flächennutzungsplans** werden aus Kerngebieten und Gewerblichen Bauflächen Gemischte Bauflächen. Aufgrund dieser vorgenommenen Änderungen ist keine Erhöhung der Eingriffe in Natur und Umwelt ableitbar, so dass den grundlegenden Zielen des Baugesetzbuches und auch des Naturschutzes Rechnung getragen wird. Eine Zuweisung von möglichen externen Ausgleichsflächen im Flächennutzungsplan wird daher nicht notwendig.

5.2.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch den wahrnehmbaren Anstieg der Lärmimmission in den Bereichen Lübecker und Werftstraße infolge der Planumsetzung tritt eine hohe Beeinträchtigung durch Straßenverkehrslärm

auf. Dabei bestehen jedoch z.T. Flexibilität in der Ausführung und Umsetzung der Planungsinhalte sowie andererseits Unsicherheiten hinsichtlich der Entwicklung äußerer Randbedingungen. Um die tatsächliche Wirksamkeit zu überprüfen und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen für die Bestandsbebauung sowie die zukünftigen Nutzungen im Gebiet auszuschließen, sind gem. § 4c BauGB Überwachungsmaßnahmen festzulegen. Die regelmäßigen Lärmkartierungen im Rahmen der Lärmaktionsplanung können dabei herangezogen werden. Darüber hinaus sollten innerhalb des Plangebietes nach Umsetzung der Planung konkrete Messungen der tatsächlichen Lärmbelastung in regelmäßigen Abständen erfolgen.

5.2.5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung ist aufgrund der Lage des Plangebietes davon auszugehen, dass die derzeitige Nutzung sowie das derzeitige Pflegeregime der Freifläche weiterhin aufrechterhalten würden. Die bestehenden anthropogenen Beeinträchtigungen in Folge der extensiven Freizeit- und Erholungsnutzung sowie der angrenzenden Wohnbebauung, Tankstelle und (Verkehrs)Immissionen blieben unverändert. Eine Sanierung der Altlastenstandorte würde wahrscheinlich ausbleiben.

Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanung Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ und unter Beibehaltung des bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplanes 10.MK.63 Kerngebiet „Werftdreieck“ würden statt 12,52 ha nur 8,82 ha beplant werden. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wäre überwiegend ein eingeschränktes Kerngebiet (MKe) gem. § 7 BauNVO maßgeblich. Ebenfalls bestandsorientiert festgesetzt, wären die GRZ und GFZ der EUFH. In den Kerngebieten und damit im überwiegenden Teil des Plangebietes betrüge die GRZ zwischen 0,8 und 0,95 und wäre damit wesentlich höher als in den Mischgebieten des B-Plans Nr. 10.W.63.1. Östlich der dann noch bestehenden Max-Eyth-Straße wäre eine Grünfläche festgesetzt, welche schützenswerten Baumbestand beinhalten würde. Weitere Bäume würden etwa entlang der Werftstraße stehen. Im Vergleich zu 10.W.63.1 würden einerseits weniger Bäume erhalten bleiben, aber es käme zu einer größeren Anzahl an Baumneupflanzungen. Die den Anpflanzungen und dem Erhalt zur Verfügung stehende Fläche wäre im 10.MK.63 weniger als halb so groß wie im 10.W.63.1. Insgesamt würden somit im grünordnerischen und naturschutzfachlichen Sinne im B-Plan 10.MK.63 weniger bzw. geringfügigere Maßnahmen ergriffen. Aufgrund der im Ursprungsplan vorgesehenen umfassenden Großhandelseinrichtungen wäre bei dessen Realisierung mit einem insgesamt höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen.

5.2.6 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Darstellung der Auswahlgründe

Mögliche Standortalternativen

Mögliche Standortalternativen für die Realisierung des geplanten innerstädtischen Quartiers erfolgen bereits auf übergeordneter Planungsebene bzw. vorgeschalteten Planungsprozessen. So leitet der Flächennutzungsplan die möglichen Standorte für die zukünftige Siedlungsentwicklung her. Ein ergänzendes Gutachten zu möglichen Siedlungsentwicklung, u. a. das Integrierte Stadtentwicklungskonzept, ergänzen bzw. präzisieren die Aussagen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Kerngebiete (wie das bestehende MK.10.1) bilden zusammen mit den Sondergebieten Handel die Zentrenstruktur und damit das strukturelle Grundgerüst der Stadt. Aufgrund ihrer Nutzungsintensität und Nutzungsfülle sind sie die am höchsten verdichteten Bereiche der Stadt. Diese Planungsabsichten entsprechen nicht mehr vollständig den gegenwärtigen Erfordernissen und Planungsprämissen.

Laut aktuellen Prognosen wird die Zahl der Einwohner bis 2035 weiter wachsen. Die Stadt braucht neue Bau- und Freiflächen, um den Bedarf der Einwohner befriedigen zu können. Ziel muss es dabei sein, neben Wohngebieten im Außenbereich immer mehr Wohnraum gerade in

der besonders nachgefragten Innenstadt zu schaffen. Leitbild ist dabei die Stadt mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort und einer guten sozialen Mischung.

Für das Werftdreieck wird daher die Entwicklung eines verdichteten, innerstädtischen Quartiers mit einer Mischung aus vielfältigen Wohnungsangeboten sowie mit Einrichtungen, die die Funktion des Quartiers gewährleisten und darüber hinaus zur Belebung der angrenzenden Stadtquartiere beitragen, angestrebt. Die Nachnutzung des ehemaligen innerstädtischen Industriestandortes soll durch die Ausweisung hochqualitativer Grün- und Freiräume auch zur Verbesserung der Freiflächenversorgung im Stadtbereich Kröpeliner-Tor-Vorstadt insgesamt beitragen.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wie auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereitet die Stadt bereits weitere Gebiete für eine kurzfristige Bereitstellung von Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau vor: z.B. B-Pläne Nr. 14.W.184 "Toitenwinkel – südlich der Pappelallee", Nr. 15.W.135 "Wohngebiet Rostocker Straße/ Melkweg", Nr. 09.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg" oder Nr. 09.W.189 "Wohngebiet Nobelstraße". Die Wohnungsbaupotenziale im Innenbereich (§ 34 BauGB) sowie die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Brachen oder anders genutzter Flächen im Sinne des § 13a BauGB sind zur Deckung des bestehenden Wohnungsbedarfs einbezogen. Beispiele für eine Innenstadtnahe Umgestaltung und Nachnutzung großer innenstadtnaher Bereiche sind der Friedrich-Franz-Bahnhof, die Holzhalbinsel und das Petriertel. Sie reichen aber nicht aus. Von den, im Rahmen der Aufstellung und Abwägung des Flächennutzungsplans 2006 für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ermittelten, erforderlichen Wohnbauflächen sind bis auf die Wohnbaufläche W.9.14 und die Erweiterungsfläche der Wohnbaufläche W.9.13 alle realisiert bzw. befinden sich gegenwärtig in der Planung oder Umsetzung.

Berücksichtigt man zudem die bestehenden Vorbelastungen des Naturhaushaltes infolge der langjährigen gewerblichen und/oder industriellen Nutzung der Fläche sowie die bestehende Wohnraumnachfrage im Zentrum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, ist der gewählte Standort, trotz zum Teil erheblicher Verkehrsimmissionsbelastungen, als sehr gut geeignet einzustufen, um einen erheblichen Bedarf an innerstädtischen Wohnraum im Geschosswohnungsbausegment zu decken.

Untersuchte Planungsalternativen



Abbildung: 1. Platz Lageplan Albert Wimmer ZT GmbH

Im Rahmen des durchgeführten städterbaulichfreiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs wurden letztendlich 17 Wettbewerbsbeiträge mit teilweise recht unterschiedlichen Lösungsansätzen eingereicht, so dass davon auszugehen ist, dass die wesentlichen grundlegenden alternativen Ansätze hinsichtlich funktionaler und Bebauungsstruktur, Freiraumkonzept sowie der Verkehrserschließung untersucht wurden.

Gründe, warum die erstplatzierte Arbeit der weiteren Planaufstellung zu Grunde gelegt wurde, sind insbesondere der große zusammenhängende öffentliche Freiraum und der auf das Quartier wirkende integrative Ansatz sowie die sowohl räumlich als auch funktionale Anknüpfung der Teilquartiere an diese grüne Mitte. Wichtige, sich von den übrigen Arbeiten absetzende Qualitäten, sind aber auch die im Sinne des erforderlichen Immissionsschutzes geschlossene äußere

Quartierskante, die gestaffelte, Identität schaffende Gebäudeentwicklung sowie das konsequent auf Verkehrsvermeidung und innovative Mobilitätsprinzipien setzende Verkehrskonzept.

Vorstehende Qualitäten lassen den auf Basis des Siegerentwurfs weiter verfolgten städtebaulichen Ansatz aber auch im Rahmen der Alternativbewertung der Umweltprüfung positiv abschneiden. So wirken das Verkehrskonzept und hier insbesondere die Reduzierung der internen Befahrbarkeit sowie der Verzicht auf Tiefgaragen sich positiv auf die Beschränkung der Bodenversiegelung aus. Der verfolgte verkehrsreduzierende Mobilitätsansatz bringt einen Beitrag zur Reduzierung von Lärm- und Luftschadstoffimmissionen auch über das Quartier hinaus und die Verhinderung des Lärmeintrags durch die nach außen geschlossene Randstruktur sowie die hohe Qualität des großen zentralen Grünzugs, auch zur Versorgung der benachbarten Quartiere, zeigen erhebliche positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Aufgrund des innerstädtischen Standortes und der damit einhergehenden Immissionsbelastungen sowie der Vorbelastungen durch die langjährige gewerbliche und/oder industrielle Nutzung der Fläche (Altlasten) wurden fachgutachterlich mögliche Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse am geplanten Wohnbaustandort geprüft. In diesem Zusammenhang wurde geprüft, ob die im städtebaulichen Konzept festgesetzten baulichen Nutzungen vereinbar mit den Anforderungen an ein Wohngebiet im innerstädtischen Raum sind oder Änderungen der festgesetzten baulichen Nutzungen erforderlich sind. Die Ergebnisse flossen in einen Funktionsplan ein, der wiederum als Grundlage für den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans darstellt. Änderungen der baulichen Nutzungen mit erheblich unterschiedlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt ergaben sich im Rahmen vorstehender Überprüfung der Standorteignung und auch im Rahmen der Funktionsplanung nicht.

5.3 Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Mit dem B-Plan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ soll der bereits bestehenden und perspektivisch sich noch ausweitenden Nachfrage an innerstädtischem Wohnraum Rechnung getragen und die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von mehr als 700 WE geschaffen werden; gleichfalls aber auch für Wohnfolgeeinrichtungen sowie solche von weiterem Einzelhandel, Dienstleistung sowie Büro-, kleingewerblichen und kulturellen Nutzungen, soweit diese mit der Wohnnutzung verträglich sind bzw. diese sinnvoll ergänzen und zur Belebung des Quartiers beitragen.

Die Schutzgüter sind wie folgt betroffen:

Schutzgut Mensch

Es besteht eine deutliche Lärmvorbelastung, welche schwerpunktartig durch den Straßenverkehr auf der Lübecker Straße verursacht wird. Lediglich im Westen des Plangeltungsgebietes bestimmt der Schienenverkehrslärm den Beurteilungspegel. Hinsichtlich des Gesamtverkehrslärms bestehen somit nahezu im gesamten Plangebiet erhöhte Vorbelastungen, Stufe 2, im Nahbereich der Lübecker Straße sind zum Teil hohe Lärmvorbelastungen (Stufe 3) mit Überschreitungen des Anhaltswerts für Gesundheitsgefährdung tags und nachts verzeichnet worden.

Vorbelastungen durch Emissionen, die durch bestehende gewerbliche Strukturen hervorgerufen werden, wurden ausschließlich nordwestlich des Plangebietes bei 3 einzelnen Bestandswohngebäuden ermittelt. Diese führen lediglich im Nachtzeitraum zu geringfügigen Überschreitungen der Richtwerte nach TA-Lärm. Der Vorbelastung wird daher hier als mittel (Stufe 2) und für die übrigen Bestandsbereiche als gering (Stufe 1) eingestuft.

Bezogen auf den Freizeitlärm bestehen keine relevanten Vorbelastungen (Stufe 1).

Betrachtet man bei den betriebsbedingten Auswirkungen die Lärmbelastung aus Straßen- und Schienenverkehr zusammen, ist festzustellen, dass in weiten Bereichen der Straßenverkehrslärm maßgebend ist. Lediglich im Westen des Planbereiches bestimmt der Schienenverkehrslärm den Beurteilungspegel. Der Orientierungswert für Mischgebiete, der hier für das urbane Gebiet er-

satzweise herangezogen wird, von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts wird entlang der Hauptverkehrsstraßen Lübecker Straße, Werftstraße und Planstraße A überschritten.

Für Teile des Planbereichs kann aufgrund der gegebenen bzw. geplanten Baustruktur kein hinreichender Schallschutz für eine Wohnbebauung bzw. vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen geschaffen werden, sodass hier entsprechende Nutzungen ausgeschlossen werden. Für den übrigen überwiegenden Bereich kann durch geeignete Maßnahmen, insbesondere durch eine weitgehend geschlossene Baustruktur nach außen, ergänzt durch Schallschutzelemente sowie ergänzende Festsetzungen des Bebauungsplans zu Grundrissgestaltung, passiven Schallschutz und Schließung der Außenwohnbereiche ein angemessener Schallschutz für Wohn- und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen gewährleistet werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms werden die heranzuziehenden Richtwerte der TA-Lärm im Bereich der geplanten Baugebiete für den Tagzeitraum durchgehend eingehalten und für den Nachtzeitraum nur in der nordwestlichen Ecke des dortigen Baugebiets um weniger als 1 dB(A) überschritten, was vernachlässigt werden kann. Betrachtet man die Nutzungsintensität, dann ist für die Bestandsnutzungen im Umfeld der Werftstraße und des geplanten neuen Knotenpunkts an der Lübecker Straße von einem wahrnehmbaren Anstieg (Stufe 2) ausgehen, für die sonstigen Bestandsbereiche südlich der Lübecker Straße von einem kaum wahrnehmbaren Anstieg (Stufe 1). Der Beeinträchtigungsgrad ist bezogen auf den Verkehrslärm im Bereich des zukünftigen Knotenpunkts Lübecker Straße mit Planstraße A als hoch (Stufe 3) und ansonsten als mittel (Stufe 2) einzustufen. Hinsichtlich des Gewerbelärms ist die Beeinträchtigung im Bereich der angrenzenden schutzwürdigen Bestandsnutzungen an der Werftstraße als mittel (Stufe 2) und ansonsten als gering (Stufe 1) einzustufen.

Derzeit sind im Flächennutzungsplan im Geltungsbereich der Änderung eine Gewerbliche Baufläche und Kerngebiet ausgewiesen. Durch die **14. Änderung des Flächennutzungsplans** ändert sich der Schutzstatus insbesondere durch die mögliche Gliederung in Gebiete, die einen höheren Anteil an Wohnbebauung (MI, MU) aufweisen als bisher. In dem bisherigen Kerngebiet war in dem eingeschränkteren Rahmen nach § 7 Abs. 2 und 3 BauNVO auch Wohnbebauung möglich. Auch durch die mögliche Ausformung und Zonierung der Gemischten Baufläche in der verbindlichen Bauleitplanung ist auf Flächennutzungsplan – Ebene eine verträgliche Nutzung von Teilgebieten für die Wohnnutzung machbar und zu erwarten. Im Aufstellungsverfahren des konkreten Bebauungsplans muss geprüft werden, welche Festsetzungen bzw. sonstige Maßnahmen im Sinne des Immissionsschutzes in diesem ohnehin sehr vorbelasteten Raum zur Umsetzung der Planungsziele erforderlich werden. Die vorstehenden Betrachtungen zeigen, dass dies machbar ist. Bei unerwarteten Schwierigkeiten sind aufgrund der Ausweisung als Gewerbliche Baufläche aber auch Nutzungen mit einem geringeren Schutzanspruch realisierbar.

Schutzgut Mensch/Luft

Im Zusammenhang der bestehenden Luftbelastung ist zu ersehen, dass die Zielwerte der Luftqualität im Jahr 2016/2017 im Nahbereich der Lübecker Straße teilweise überschritten werden. Eine erhebliche Belastung des Plangebiets mit Luftschadstoffen durch gewerblichen Anlagen kann ausgeschlossen werden. Entsprechend ist im Nahbereich der Lübecker Straße von einer mittleren Vorbelastung, Stufe 2, auszugehen. Das restliche Plangebiet kann als gering vorbelastet, Stufe 1, eingestuft werden.

Es besteht damit insgesamt für das Schutzgut Mensch im Zusammenhang mit der Luftqualität eine mittlere Beeinträchtigung (Stufe 2).

Die **14. Änderung des Flächennutzungsplans** führt nicht dazu, dass die Zuordnung der Flächen unterschiedlicher Nutzungen wesentlich geändert wird. Das Nebeneinander von M- und G – Gebieten ist im Flächennutzungsplan als grundsätzlich verträglich anzusehen. Die umgebenen bestehenden Nutzungen/ Ausweisungen sind generell verträglich und sind bei der Entwicklung im Änderungsgebiet zu beachten.

Eine ausreichende Luftqualität für die dargestellten Nutzungen ist gegeben.

Schutzgut Fläche

Der aktuelle Versiegelungsgrad im Gebiet liegt bei insgesamt ca. 35% und ist in den überwiegenden Bereichen gering. Da das Gebiet zurzeit großflächig brachliegt und durch industrielle und gewerbliche Vornutzungen geprägt ist, muss die Empfindlichkeit für das Schutzgut Fläche als gering eingestuft werden (Stufe 1).

Aufgrund der zur erwartenden Flächeninanspruchnahme durch die neuen Wohngebiete mit einer Neuversiegelung von 40-50 % aber einem stark differenzierten Versiegelungsgrad zwischen den Baugebieten und Verkehrsflächen einerseits und dem Bereich des zentralen Grünzugs andererseits ist die Nutzungsintensität differenziert für die Baugebiete mit Stufe 2 und für den zentralen Grünzug mit Stufe 1 zu bewerten. Hinsichtlich der Bewertung der Flächeninanspruchnahme sind die festgesetzten Minderungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Insgesamt ergibt sich eine geringe Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche (Stufe 1).

Durch die **14. Änderung des Flächennutzungsplans** wird keine höhere Versiegelung vorbereitet, als im wirksamen Flächennutzungsplan möglich ist. Durch die Änderung einer Gewerblichen Fläche zu einer gemischten Baufläche und dem angenommenen erhöhten Anteil an Nutzungsmischungen mit Wohnnutzung wird es eher zu einer Verringerung der Versiegelung kommen.

Schutzgut Boden

Die langjährige gewerbliche bzw. industrielle Nutzung der vom Geltungsbereich eingeschlossenen Fläche führte zu teilweise erheblichen Vorbelastungen des Schutzgutes Boden. Auch wenn die baulichen Anlagen inzwischen bis auf die denkmalgeschützte ehemalige Handelsschule und das Autohaus Goldbach zurückgebaut wurden, weisen noch partiell vorhandene Fundamentreste bzw. kleinflächige Versiegelungen sowie anthropogene Aufschüttungen auf die langjährige massive Störung des Schutzguts Boden hin. Zudem bestehen an mehreren Stellen im Plangebiet noch Altlasten, die tlw. zu stofflichen Belastungen des Bodens und/oder Grundwasser führen. Es handelt sich ausschließlich um anthropogen massiv vorgeprägte Böden. Die Empfindlichkeit der vorhandenen Böden wird flächendeckend als gering (Stufe 1) eingestuft.

Die geplante Nutzung führt, infolge des Umfangs der geplanten Bebauung sowie der festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ), zu einer erhöhten Flächeninanspruchnahme (Stufe 2). Im Bereich des geplanten zentralen Grünzugs ist hingegen mit einer geringen Nutzungsintensität und einer geringen Flächeninanspruchnahme (Stufe 1) zu rechnen. In Gesamtbetrachtung ergibt sich aufgrund der bestehenden Vorbelastungen (anthropogene Störungen der Bodenstruktur und Altlasten) eine geringe Beeinträchtigung (Stufe 1) gegenüber Verlust verbliebener natürlicher Bodenfunktionen.

Für die ermittelten Sanierungszonen sind im Rahmen der Sanierungsplanung ergänzende Untersuchungen und Maßnahmen während der Planumsetzung notwendig. Daher ergibt sich als Handlungserfordernis die Ausweisung von sanierungsbedürftigen Teilgebieten. Im Bebauungsplan werden die AS 1702.01 (Benzinwäsche, Methylentauchbad) und AS 1702.02 (Paraffinbad) sowie die AS 1206.00 (Minoltankstelle Lübecker Straße) und AS 0548.06 (Tankstelle Daimler Benz) übernommen.

Durch die **14. Änderung des Flächennutzungsplans** wird keine höhere Versiegelung vorbereitet, als im wirksamen Flächennutzungsplan möglich ist.

Auch wenn nur teilweise die Beseitigung der ermittelten Altlasten vor Inanspruchnahme der geplanten Nutzungen erfolgen muss und nur teilweise die Beeinträchtigung der Gesundheit nicht ausgeschlossen werden kann, wird aufgrund der flächenhaften Verteilung der gesamte Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet und damit der Warnfunktion Rechnung getragen.

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich derzeit kein Oberflächengewässer. Der außerhalb des Plangebiets liegende Kayenmühlengraben, entwässert das südwestlich des B-Plangebietes befindliche Stadtviertel mit der heutigen Hans-Sachs-Allee, dem Botanischen Garten und weiter Richtung Tschaikowskistraße mit dem Komponistenviertel.

Aufgrund des vollständig verrohrten Zustandes und der fehlenden Lebensraumfunktion ist der Kayenmühlengraben als anthropogen vollständig überformtes und belastetes Gewässer (Empfindlichkeit/Vorbelastung Stufe 1) einzustufen.

Vor dem Hintergrund der im Plangebiet befindlichen Altlastenstandorte, bei denen im Rahmen früherer Untersuchungen im Zeitraum zwischen 1992 und 2005 auch teilweise Grundwasserverunreinigungen festgestellt wurden, ist mit einer punktuell erheblichen Vorbelastung des Schutzguts Grundwasser zu rechnen. Im Rahmen der Wiederherstellung des Kayenmühlengrabens ist, zur Verhinderung einer Ausschwemmung von Schadstoffen bzw. eines Übertritts von konterminierten Grundwasser in ein Oberflächengewässer, das Grabenbauwerk vollständig gegenüber dem umliegenden belasteten Erdreich bzw. Grundwassers abzudichten. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird aufgrund der unterschiedlich großen Grundwasserflurabstände und der Heterogenität und Wasserdurchlässigkeit der Deckschichten als mittel (Stufe 2) und das Grundwasser als teilweise geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen eingeschätzt.

Die voraussichtliche Eintragsgefährdung von Schadstoffen im Bereich der Wohnbauflächen wird als erhöht (Stufe 2) und im zentralen Grünzug als gering (Stufe 1) eingestuft.

Da das gesamte Plangebiet nicht im Überflutungsgefährdeten Bereich liegt und keine Maßnahmen des Hochwasserschutzes vorgesehen sind, weist das Plangebiet eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Hochwasser auf (Stufe 1). Im INTEK (2013) der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird das Plangebiet in der Gesamtbewertung als Gebiet mit geringer bis sehr geringer der hydrologischen Gefährdung eingestuft.

Durch die **14. Änderung des Flächennutzungsplans** wird keine höhere Versiegelung vorbereitet, als im wirksamen Flächennutzungsplan möglich ist. Durch die Änderung einer Gewerblichen Fläche zu einer gemischten Baufläche und dem angenommenen erhöhten Anteil an Nutzungsmischungen mit Wohnnutzung wird es eher zu einer Verringerung der Betroffenheiten kommen. Die Kennzeichnung der mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Flächen ist erfolgt.

Schutzgut Klima

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Land-Seewind-Zirkulation bzw. der Frischluftbahn über die Unterwarnow. Dieser relativ konstante lokale Wind kann für das Bebauungsplangebiet von Bedeutung für die Frischluftversorgung und den Abtransport überwärmter Luft sein.

Die nicht durch Bebauung und/oder Verkehrsflächen versiegelten, sondern durch Grünflächen mit Einzelbaumbestand gekennzeichneten Bereiche des Plangebietes sind aufgrund ihrer Einstufung als Freiland-Klimatop von hoher klimaökologischer Bedeutung (Stufe 3). Die Bereiche des Plangebietes, die als Gewerbe- und/oder Stadt-Klimatop eingestuft werden, weisen eine geringe klimaökologische Bedeutung auf (Stufe 1) und können als erheblich vorbelastet eingestuft werden. Demnach kommt dem Bebauungsplangebiet insgesamt sowie seiner Umgebung eine mittlere klimaökologische Bedeutung, Stufe 2, zu. Hohe Bedeutung hat das lokale Land-See-Windsystem, Stufe 3.

Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung, eines verdichteten Wohnbaustandortes mit einem ca. 30 m langen, zentralen Grünzug, ist die Nutzungsintensität auf das Schutzgut Klima als gering (Stufe 1), im Bereich des Grünzuges, bis mittel (Stufe 2), verdichtete Wohnbaubereiche, einzustufen.

Durch die **14. Änderung des Flächennutzungsplans** wird keine höhere Versiegelung vorbereitet, als im wirksamen Flächennutzungsplan möglich ist. Durch die Änderung einer Gewerblichen Fläche zu einer gemischten Baufläche und dem angenommenen erhöhten Anteil an Nutzungsmischungen mit Wohnnutzung wird es eher zu einer Verringerung der Betroffenheiten kommen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Insgesamt weist die Mehrzahl der erfassten Biotopstrukturen im Plangebiet einen geringen Biotopwert (Stufe 1) sowie eine geringe Empfindlichkeit gegenüber baulichen Eingriffen auf. Lediglich dem Gehölzbestand (Siedlungsgehölze und Ältere Einzelbäume) sowie den kleinflächig ausgebildeten Ruderalfluren wird ein mittlerer Biotopwert (Stufe 2) zugewiesen. Doch auch hierbei handelt es sich um weitverbreitete, Biotoptypen ohne besonderen Schutzstatus.

Im Bereich der Bauflächen ist aufgrund des Umfangs der Eingriffe mit einer erhöhten Einwirkung (Stufe 2) zu rechnen, im Bereich des zentralen Grünzugs sind lediglich geringe Einwirkungen (Stufe 1) bzw. eine Verbesserung der Ausgangssituation zu erwarten. Damit ergibt sich für das Teilschutzgut Pflanzen/Biotope insgesamt eine mittlere Beeinträchtigung (Stufe 2) für den Bereich mit Gehölzbeständen mittlerer Wertigkeit, der zur Bebauung vorgesehen ist. Ansonsten ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen.

Aufgrund der recht monotonen Biotopstrukturen sowie der teilweise erheblichen Vorbelastung durch Siedlungs- und/oder Verkehrsimmissionen und sonstigen anthropogenen Störwirkungen weist das Plangebiet fast flächendeckend eine geringen Lebensraumbedeutung auf (Stufe 1). Einzig der tlw. ältere Baumbestand bietet typischen synanthropen, ubiquitären Siedlungsvögeln/"Allerweltsarten" ggf. Nistmöglichkeiten. Die Empfindlichkeit der Arten im Zusammenhang mit ihrer Gefährdung ist als gering (Stufe 1) einzustufen.

Von der Umsetzung der Planinhalte werden keine vom Aussterben bedrohten oder gefährdeten Arten betroffen. Damit ergibt sich für das Teilschutzgut Tiere bei durchgehend geringem Gefährdungspotential für die Arten insgesamt auch eine geringe Beeinträchtigung (Stufe 1).

Das Bebauungsplangebiet hat keine Funktion im übergeordneten Biotopverbundsystem der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Folglich weist das Plangebiet einen geringen Schutzgrad bzw. eine geringe Empfindlichkeit der Biologischen Vielfalt auf (Stufe 1). Damit ergibt sich für das Schutzgut Biologische Vielfalt insgesamt eine geringe Beeinträchtigung (Stufe 1).

Die ermittelten Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen/Biotope und Tiere erfordern keine Regelungen auf der Ebene der **14. Änderung des Flächennutzungsplans**.

Durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplans wird keine höhere Versiegelung vorbereitet, als im wirksamen Flächennutzungsplan möglich ist. Durch die Änderung eines Kerngebietes und einer Gewerblichen Fläche zu einer Gemischten Baufläche und dem angenommenen erhöhten Anteil an Nutzungsmischungen mit Wohnnutzung wird es eher zu einer Verringerung der Versiegelung und der Emissionen kommen.

Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund des sehr geringen Anteils naturnaher Elemente, den zum Teil noch sichtbaren Spuren der ehemaligen gewerblichen Nutzungsstrukturen sowie der sehr geringen Strukturvielfalt ist der visuelle Gesamteindruck des Plangebietes als gering einzustufen (Stufe 1).

Die geplante Bebauung wird Einfluss auf das Landschaftsbild ausüben, jedoch aufgrund der städtischen Lage des Geltungsbereiches wird dieser als gering bewertet (Stufe 1). In Teilen des Plangebietes wird sich die Bestandssituation infolge der geplanten Freiraumgestaltungsmaßnahmen sogar verbessern. Insgesamt ergeben sich geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild (Stufe 1).

Durch die **14. Änderung des Flächennutzungsplans** wird keine höhere Versiegelung vorbereitet, als im wirksamen Flächennutzungsplan möglich ist. Durch die Änderung einer Gewerblichen Fläche zu einer gemischten Baufläche und dem angenommenen erhöhten Anteil an

Nutzungsmischungen mit Wohnnutzung wird es eher zu einer Verringerung der Betroffenheiten kommen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Da sich innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen ein Gebäude mit denkmalpflegerischer Relevanz befindet, ist in diesen Bereichen von einer hohen denkmalpflegerischen Relevanz auszugehen (Stufe 3). Aufgrund der bisherigen Freistellung der Denkmale ohne bzw. mit sehr geringer unmittelbar angrenzender Bebauung, führt die heranrückende Bebauung voraussichtlich zu einem erhöhten Wertverlust der Denkmale (Stufe 2).

Durch die **14. Änderung des Flächennutzungsplans** wird keine höhere Versiegelung vorbereitet, als im wirksamen Flächennutzungsplan möglich ist. Durch die Änderung einer Gewerblichen Fläche zu einer gemischten Baufläche und dem angenommenen erhöhten Anteil an Nutzungsmischungen mit Wohnnutzung wird es eher zu einer Verringerung der Betroffenheiten kommen.

Wichtige Wechselwirkungen

Die Flächeninanspruchnahme von bisher unversiegelten Bereichen bewirkt neben dem Funktionsverlust des Schutzgutes Boden auch eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses, der wiederum Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (geringere Grundwasserneubildung) nach sich zieht.

Weiterhin bewirkt die Zunahme der versiegelten Flächen eine Veränderung des Kleinklimas (Schutzgut Klima).

Veränderungen von Biotopen oder die vollständige Beseitigung von Vegetationsbeständen haben immer auch Auswirkungen auf das Vorkommen von Tierarten an einem bestimmten Standort.

Darstellung zu erwartender schwerer Unfälle und Katastrophen

Im 2 km- Umkreis des Geltungsbereichs befindet sich keine Störfallanlage, demnach kann davon ausgegangen werden, dass keine schweren Unfälle oder Katastrophen bezüglich der Störfallanlagen zu erwarten sind.

Kompensationsmaßnahmen

Die Eingriffe durch die Bebauungsplanung bedingen entsprechend dem aktuellen Stand der Planung ein Kompensationserfordernis von 28.062 m² Kompensationsflächenäquivalenten (KFAE). Davon werden 8.202 KFAE [m²] der Erschließung und 19.860 KFAE [m²] den Baugrundstücken zugeordnet. Nach Durchführung von Baumpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes verbleibt ein Kompensationserfordernis von 16.063 KFAE [m²], welcher über das Ökokonto HRO-001 "Carbäk-Renaturierung" kompensiert wird. Vom Defizit werden 1.533 KFAE [m²] der Erschließung und 14.530 KFAE [m²] den Baugrundstücken zugeordnet. Mit den vorgenannten Maßnahmen werden die Eingriffe vollständig ausgeglichen.

In der **14. Änderung des Flächennutzungsplans** werden aus Kerngebieten und Gewerblichen Bauflächen Gemischte Bauflächen. Aufgrund dieser vorgenommenen Änderungen ist nicht mit einer Erhöhung der Eingriffe in Natur und Umwelt zu rechnen, so dass den grundlegenden Zielen des Baugesetzbuches und auch des Naturschutzes Rechnung getragen wird. Eine Zuweisung von möglichen externen Ausgleichsflächen im Flächennutzungsplan wird daher nicht notwendig.

Datengrundlagen und Methodik der Bewertung der Schutzgüter sind in Anhang 1 beigelegt.

6. ABLAUF DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

Derzeit wird für das im Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.2009 dargestellte Kerngebiet MK.10.1 am Werftdreieck der Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ (Neuaufstellung des BPL Nr.10.MK.63 „Werftdreieck“) aufgestellt.

Das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist durch die Einbeziehung der Gewerblichen Baufläche und die Verlagerung des Schwerpunktes der Zentrumsentwicklung in Richtung Wohnungsbau nicht mehr vollständig erfüllt.

Im Parallelverfahren wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan entsprechend geändert.

Da es sich hier um ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB handelt, sollen entsprechend den Vorschriften in § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB die Ergebnisse der Umweltprüfung für den Bebauungsplan 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ gleichzeitig für die Änderung des Flächennutzungsplans genutzt werden. Dies erfolgt im Sinne einer Abschichtung.

Die Öffentlichkeit wurde bereits auf der Ebene der Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen öffentlicher Informationsveranstaltungen von der Planungsabsicht und den grundsätzlichen Lösungsansätzen unterrichtet.

Am 15.05.2019 hat die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 14. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte in der Zeit vom 15.07.2019 bis zum 16.08.2019.

Während der öffentlichen Auslegung der Planung wurden keine Hinweise und Anregungen der Öffentlichkeit vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnten, wurden mit Schreiben vom 12.07.2019 von der Auslegung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist 14. Änderung des Flächennutzungsplans erarbeitet worden.

Die abwägungsrelevanten Hinweise oder Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Die auf Flächennutzungsplan – Ebene mögliche Berücksichtigung der Belange ist erfolgt.

Das Abwägungsergebnis führte im Plan zu keiner Änderung gegenüber dem Entwurf.

Auch in der Begründung erfolgt keine Änderung in Bezug auf die Inhalte der 14. Änderung des Flächennutzungsplans. Lediglich werden in der Begründung zum besseren Verständnis teilweise Aussagen ergänzt bzw. dem Stand des Bebauungsplans angepasst.

Dies betrifft insbesondere die Punkte:

- 3.2 Ergänzung Planfeststellung DB,
- 3.3 Ergänzung zum Landschaftsplan,
Ergänzung zum Denkmalschutz,
- 3.5. Ergänzung und Aktualisierung zu den Altlasten,
- 5.2.2 Ergänzung und Aktualisierung der schutzgutbezogenen Bschreibungen entsprechend dem Erkenntnisstand des Bebauungsplans.

Die Bürgerschaft hat am2020 über die Abwägung entschieden und die 14. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

ANHANG 1

Datengrundlagen und Methodik zur Ermittlung der Umweltauswirkungen

Hinweise und Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Unterlagen aufgetreten sind
Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für das Bebauungsplangebiet wurden neben dem Grünordnungsplan verschiedene Fachgutachten erstellt, die aktuelle Aussagen zur Bestandsituation, Vorbelastung enthalten und mögliche Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter ermitteln.

Informations- und Datengrundlagen

Für alle Schutzgüter werden generell als Informations- und Planungsgrundlagen der Grünordnungsplan sowie der Landschaftsplan 2014 herangezogen. Zusätzlich sind differenzierte Aussagen auf der Basis folgender Unterlagen zu treffen:

Schutzgut Mensch

- Ersteinschätzung der Luftschadstoffbelastung im Plangebiet BP Nr. 10. W. 63.1 „Wohnen am Werfdreieck“, LUNG Güstrow, 2017
- Schalltechnische Untersuchung, LAIRM CONSULT GMBH, 2017,
- Schalltechnische Untersuchung, Kohlen & Wendlandt, 2019
- Fortschreibung des Lärmaktionsplans für den Ballungsraum Rostock, Lärmaktionsplan der Stufe 3, Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 2018
- Luftreinhalte- und Aktionsplan für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock, MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND TOURISMUS, 2008, Neuauflage 2015
- Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 2005/2006
- Umsetzungsbericht für das Umweltqualitätskonzept der Hanse- und Universitätsstadt Rostock „Umweltbarometer Rostock“. Berichtsjahre 2013 – 16, Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 2016
- Luftgütedaten des Jahres 2017, LUNG, Güstrow, 2017
- Erstellung eines Immissionskatasters als Grundlage für die Erstellung eines Luftreinhalteplanes für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Ermittlung der Ist-Situation, LUNG GÜSTROW, 2007

Schutzgut Fläche

- Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie 2018
- Biotop- und Nutzungskartierung 2016 (wagner Planungsgesellschaft)

Schutzgut Boden

- Bodenschutzkonzept der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. 1. Stufe. HUR, 2008,
- Altlastenkataster der Hanse- und Universitätsstadt Rostock,
- Gutachten zur Untersuchung eines Altlastenverdacht, Baugrund Stralsund, 2016/2017
- Geotechnischer Bericht und Gründungsempfehlung für das Bauvorhaben: Erschließung B-Plan Nr. 10.W.63 „Wohnen am Werfdreieck“. H.S.W., 2016
- Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, HUR, 2005/2006
- Orientierende Untersuchung nach §3(3) BBodSchV. H.S.W., 2017
- Stellungnahme zum Bearbeitungsstand der Detailuntersuchung bzgl. Der Altlastenerkundung am Standort „Werfdreieck“ in Rostock; B-Plan 10.W.63. H.S.W., 2019
- Detailerkundung nach § 3 Abs. 4 BBodSchV, H.S.W., 2019
- Sanierungsuntersuchung /Vorentwurf Sanierungsplan, H.S.W., 2019

Schutzgut Wasser

- Gewässerkataster der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, HUR , 2013
- Überschwemmungsgebiete der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und Umgebung, HUR 2015,
- Integriertes Entwässerungskonzept (INTEK) für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock, biota, 2013
- Grundwasserkataster der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 2013
- Regelwerk Küstenschutz M-V, Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt- und Verbraucherschutz, 2012,
- Hydrologisches Konzept zur Wiederherstellung des Kayenmühlengrabens, Wastra-Plan Ingenieurgesellschaft mbH, 2016
- Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, HUR, 2005/2006

- Orientierende Untersuchung nach § 3(3) BBodSchV, H.S.W., 2017
- Stellungnahme zum Bearbeitungsstand der Detailuntersuchung bzgl. Der Altlastenerkundung am Standort „Werftdreieck“ in Rostock; B-Plan 10.W.63. H.S.W., 2019
- Detailerkundung nach § 3 Abs. 4 BBodSchV, H.S.W., 2019
- Sanierungsuntersuchung /Vorentwurf Sanierungsplan, H.S.W., 2019

Schutzgut Klima

- Klimafunktionskarte der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, HUR, 2015
- Integriertes Entwässerungskonzept (INTEK) für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock, biota, 2013

Schutzgut Kultur- Sachgüter

- Denkmalliste der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Stand 2016
- Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, HUR, 2005/2006

Bewertungsmethodik

Für die Einschätzung der Beeinträchtigung von Schutzgütern durch die Planung 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.

Bewertungsmatrix für die ökologische Risikoanalyse

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.

Die Bewertung findet in dieser Form nur für die Neuinanspruchnahme von Flächen statt. Bei der Überplanung bestehender Flächen ohne gravierende Nutzungsänderungen kann von ge-

ringen Beeinträchtigungen für das jeweilige Schutzgut ausgegangen werden. Als Bewertungsgrundlage für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Mensch werden das Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) der Hanse- und Universitätsstadt Rostock aus dem Jahr 2005/2006 sowie dessen Umsetzungsbericht Berichtsjahr 2011/2012 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 BArtSchV im Bbauungsplangebiet
mittlerer Schutzgrad/mittlere Empfindlichkeit Stufe 2	gefährdete Arten, potenziell gefährdete im Bbauungsplangebiet
hoher Schutzgrad/hohe Empfindlichkeit Stufe 3	mindestens eine vom Aussterben bedrohte Art; stark gefährdete Arten im Bbauungsplangebiet

Nutzungsintensität von Bbauungsplantypen 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
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, Strandroogleye u 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 d. Grundwassers in Abhängigkeit von Flurabstand sowie Mächtigkeit u. 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 naturschutzfachl. 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, Feuchtflächenklimatop, 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)

Beschlussvorlage	Datum:	27.04.2020
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in:	OB, Claus Ruhe Madsen
	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 Mitte Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Amt für Verkehrsanlagen Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz		

Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 "Wohnen am Werftdreieck" Abwägungs- und Satzungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
27.05.2020	Ortsbeirat Kröpeliner-Tor-Vorstadt (11)	Vorberatung
02.06.2020	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
03.06.2020	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
11.06.2020	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
17.06.2020	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ eingereichten Stellungnahmen von Bürgern sowie die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit dem in Anlage 1 dargestellten Ergebnis geprüft.

Die als Anlage 1 beigefügten Abwägungsergebnisse sind Bestandteil des Beschlusses.

2. Aufgrund des § 10 Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), berichtigt am 20.01.2016 (GVOBl. M-V S. 28/29), beschließt die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock den Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“, begrenzt :

im Norden und Osten: durch die Grundstücke auf der Nordseite der Werftstraße,
 im Süden: durch die Grundstücke auf der Südseite der Lübecker Straße,
 im Westen: durch die Bahntrasse Rostock – Warnemünde sowie die rückwärtige Grenze der Grundstücke westlich der Max-Eyth-Straße,

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

3. Die Begründung, Anlage 3, wird gebilligt.

4. Die Verwaltung wird beauftragt die Satzung erst dann durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft zu setzen, wenn der im Entwurf vorliegende städtebauliche Vertrag zur Baureihenfolge, Anlage 4, ohne wesentliche Änderungen rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 3 KV M-V

§ 2 Abs. 1, § 10 Abs. 1 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

2019/BV/4488 - Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 "Wohnen am Werftdreieck" - Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Beim räumlichen Geltungsbereich handelt es sich überwiegend um Industrie- bzw. Gewerbebrachflächen, welche aktuell mit Zierrasen und lockerem Baumbestand bewachsen sind. Im südöstlichen Plangebiet befinden sich ein eingeschossiges Autohaus sowie eine zweigeschossige, denkmalgeschützte medizinische Bildungseinrichtung.

Der noch rechtskräftige B-Plan Nr. 10.MK.63 „Werftdreieck“ wird durch diesen B-Plan ersetzt.

Ziel dieses Bebauungsplans ist die Entwicklung eines verdichteten, innenstädtischen Quartiers. Es soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden für die Errichtung von ca. 700 Wohneinheiten; gleichfalls aber auch für Wohnfolgeeinrichtungen sowie solche von weiterem Einzelhandel, Dienstleistung sowie Büro-, kleingewerblichen und kulturellen Nutzungen, soweit diese mit der Wohnnutzung verträglich sind bzw. diese sinnvoll ergänzen und zur Belebung des Quartiers beitragen.

Zu diesem Zweck werden die Baugebiete überwiegend als Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Im östlichen Bereich erfolgt die Festsetzung von Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO. Die Wohnfolgeeinrichtungen werden als Gemeinbedarfsfläche sowie für die Parkhäuser als Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die konkrete Bauweise sowie das Maß der baulichen Dichte sind im beiliegenden Entwurf des Bebauungsplans präzisiert. Die Höhe der Gebäude liegt im Wesentlichen bei 4-5 Geschossen und orientiert sich damit an der Umgebung. Am südwestlichen und südöstlichen Rand sind zur städtebaulichen Akzentuierung Höhendominanten von 8 Geschossen und im Bereich des Autohauses Goldbach bis zu 10 Geschosse geplant.

Ein wesentliches Element des Bebauungsplans ist die großzügige öffentliche Grünfläche im Inneren des Gebietes, die sich von Osten nach Westen erstreckt sowie eine teilweise Öffnung des historischen Kayenmühlengrabens im Verlauf der heutigen Max-Eyth-Straße.

Mit dem Bebauungsplan erfolgt eine Neuordnung des Verkehrsnetzes. Geplant sind der Rückbau der Max-Eyth-Straße und deren Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage (für den Kfz-Verkehr) sowie die Verlängerung der Maßmannstraße. Dafür ist zwischen der Lübecker Straße und der Werftstraße eine neue leistungsfähige Verbindungsstraße (Planstraße A) geplant. In diesem Zusammenhang ist die abschnittsweise Umverlegung des Gleisbetts der Straßenbahnschienen im Bereich der Planstraße A erforderlich.

Für diese Maßnahmen wird es ein nachfolgendes Planfeststellungsverfahren geben.

Neben der Festsetzung von Verkehrsflächen zur Erschließung des Plangebietes ist eine Trasse für den geplanten Radschnellweg planungsrechtlich zu sichern, die parallel zur Lübecker Straße verläuft und auf Höhe des Holbeinplatzes in nördliche Richtung, entlang der Geltungsbereichsgrenze, abzweigt.

Das innere Plangebiet soll weitgehend autofrei erschlossen werden. Flächen für den ruhenden Verkehr werden auf das erforderliche Minimum reduziert und auf Sammel- bzw. Gemeinschaftsanlagen, insbesondere 2 Parkhäuser, konzentriert.

Für die verkehrliche und technische Erschließung des Plangebietes wurde mit der WIRO parallel ein Erschließungsvertrag geschlossen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10.W.63.1 östlich der Max-Eyth-Straße ein Kerngebiet (MK.10.1) nach § 1 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und für die Fläche westlich der Max-Eyth-Straße eine gewerbliche Baufläche (G.10.1) nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Die den Geltungsbereich umrahmenden Straßen (Werftstraße und Lübecker Straße) sind, genauso wie die das Plangebiet querende Max-Eyth-Straße, als Flächen für Straßenverkehr dargestellt. Im Kreuzungsbereich Bahntrasse / Lübecker Straße ist ein Verknüpfungspunkt des ÖPNV dargestellt. Da der Bebauungsplan die Entwicklung eines innerstädtischen Quartiers in den weit überwiegenden Bereichen in Form eines urbanen Gebiets gem. § 6a BauGB im Bereich der bisher als Kerngebiet bzw. gewerbliche Baufläche dargestellten Bereiche vorsieht, ist eine Änderung des FNP notwendig, da sonst das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt ist.

Entsprechend erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10.W.63.1 für dessen Geltungsbereich nach § 8 Abs. 3 BauGB die 14. Änderung des FNP im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Für diesen Bebauungsplan wurden ein Umweltbericht sowie ein Grünordnungsplan einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Die Planung entspricht im östlichen Kerngebiet im Wesentlichen dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 10.MK.63 für das Kerngebiet „Werftdreieck“. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage am Platz des 17. Juni soll hier künftig eine städtebauliche Dominante mit bis zu 10 Geschossen entstehen. Zugleich birgt die Lage aufgrund der umgebenen Straßenführung hohe Herausforderungen für die Realisierungsplanung (insbesondere bzgl. der Erschließung und Lärmbelastung). Da die Flächeneigentümerin des MK 2b im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 10.W.63.1 noch keinen konkreten Bauentwurf vorgelegt hat, ist an dieser Stelle bereits aus heutiger Sicht eine Änderung des B-Plans Nr. 10.W.61.1 denkbar, um den genannten Herausforderungen, in Verbindung mit einem architektonischen Entwurf, in geeigneter Weise begegnen zu können und eine Bebauung zu ermöglichen, die der Lage gerecht wird.

Die Fläche des Planungsgebiets umfassen ca. 12,5 ha.

Schwerpunkte der Abwägung im Zuge der Beteiligung gem. § 3 (2), § 4 (2) u. § 4a (3) S. 4 BauGB

Die Einwendungen der Öffentlichkeit betrafen unter anderem Belange des Naturschutzes und des Wohnangebotes für bestimmte soziale Gruppen z. B. in Form von Sozialwohnungen oder für besondere Wohnbedarfe.

Die Untere Verkehrsbehörde weist auf die erforderliche Klärung der Passierbarkeit der Lärmschutzwände an den Zuwegungen von der Lübecker Straße aus für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge sowie für Fußgänger und Radfahrer hin.

Seitens des StALU Mittleres Mecklenburg ergeht die Anforderung, dass der Bodenschutzbehörde gemäß § 13 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur Konkretisierung zu Art und Umfang der erforderlichen Gefahrenabwehrmaßnahmen ein Sanierungsplan vorzulegen, ggf. erforderliche weiterführende Sanierungsmaßnahmen nach Maßgabe des StALU flächenkonkret mit Klärung der Sanierungspflicht nach § 4 Abs. 3 BBodSchG festzuschreiben und nachfolgend durchzuführen.

Festsetzungen zum Schallschutz wurden weiter präzisiert. Ergänzend wird ein Vertrag mit der WIRO zur Absicherung des Lärmschutzes bei einer etappenweisen Umsetzung des B-Planes beschlossen.

Die Beantwortung dieser und anderer Einwendungen ist in den Abwägungsblättern jeweils nachlesbar. Aufgrund des Umfangs der Einwendungen wird an dieser Stelle darauf verzichtet, die Ergebnisse der Abwägung darzustellen, doch führten die eingegangenen Stellungnahmen im Ergebnis zu keinen Änderungen an den Grundzügen der Planung. Auf eine erneute öffentliche Auslegung kann daher verzichtet werden.


Finanzielle Auswirkungen:


Keine.

Claus Ruhe Madsen

Anlage/n:

- Anlage 1: Abwägungsunterlagen
- Anlage 2: Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“
- Anlage 3: Begründung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“
- Anlage 4: Entwurf des Städtebaulichen Vertrages zur Baureihenfolge

	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET “Wohnen am Werftdreieck” – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019 Stand 09.04.2020 anonymisiert</p>			
Behörden 3	LA f. Innere Verw. – A.f. Geoinfo., Vermessungs- u. Katasterwesen	Schreiben vom 17.07.2019	Posteingang am 22.07.2019	Lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>15</p> <p>Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern</p> <p>Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen</p> <p>Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Postfach 12 01 35, 18018 Schwerin</p> <p>Hansestadt Rostock Amt f. Stadtplanung u. Holbeinplatz 14 DE-18069 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 - TOEB201900675 Schwerin, den 17.07.2019</p> <p>Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern hier: B-Plan Nr.10 MK.63.1 Wohnen am Werftdreieck, HRO ; sowie F.Plan der Hanse und Universitätsstadt Rostock ... 14. Änderung, Ausweisung einer gem. Baufläche</p> <p>Ihr Zeichen: 61.30/6131</p> <p>Anlagen: Übersichten der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte Beschreibungen der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte 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 gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.</p> <p>Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermark"). Lagefestpunkte ("TP") haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte, über die ich Sie bei Bedarf gesondert informiere.</p> <p>Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. - Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage- <p>Vermessung: (0385) 588 56968 Hausanschrift: LAIV, Abteilung 3 Telefax: (0385) 5884825039 Lisecker Straße 289 Internet: www.lverma-mv.de 18089 Schwerin</p> <p>Öffnungszeiten Geoinformationszentrum: Mo.-Do.: 9.00 - 15.30 Uhr Fr.: 9.00 - 12.00 Uhr</p> <p>Bankverbindung: Deutsche Bundesbank, Filiale Rostock DE79 1200 0000 0013 001561 IBAN: MANK061130</p>		<p>Abs. 1-10) Nebenstehende Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die beiden nebenstehend angeführten gesetzlich geschützten Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes an der ehemaligen Heinkelwand wurden im Rahmen deren genehmigten Abbruchs beseitigt. Alle weiteren angeführten Festpunkte befinden sich nach Überprüfung außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans. Entsprechend besteht betreffend der Sicherung bestehender Festpunkte kein Handlungsbedarf. Es liegt damit auch keine Betroffenheit des Trägers vor,</p>		

	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 3	LA f. Innere Verw. – A.f. Geoinfo., Vermessungs- u. Katasterwesen	Schreiben vom 17.07.2019	Posteingang am 22.07.2019	Lfd. Seite 2
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.</p> <p>Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.</p> <p>- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.</p> <p>Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.</p> <p>Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.</p> <p>Bitte beachten Sie das beiliegende Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.</p> <p>Hinweis: Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise bzw. kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Frank Tonagel</p>		<p><u>Hinweis</u></p> <p>Das Kataster- und Vermessungsamt der Hansestadt Rostock wurde bereits am Verfahren beteiligt, dem Hinweis wurde damit entsprochen.</p>		





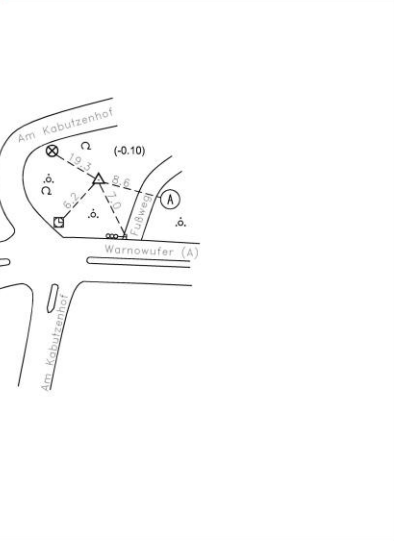
Seite 2 von 2

Vermittlung: (0385) 586 50905
 Telefon: (0385) 5864255039
 Internet: www.lverma-nv.de

Hausanschrift: LA/V, Abteilung 3
 Lübecker Straße 289
 19059 Schwerin


Öffnungszeiten Geoinformationszentrum:
 Mo.-Do.: 9.00 - 15.30 Uhr
 Fr.: 9.00 - 12.00 Uhr



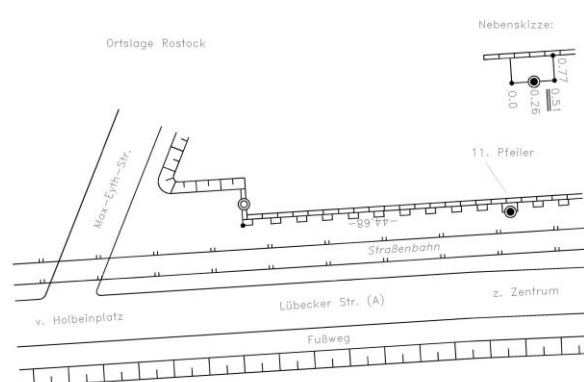
Bankverbindung: Deutsche Bundesbank
 Filiale Rostock
 IBAN: DE79 1300 0000 0013 001561
 BIC: MARKDEF1330


	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 3	LA f. Innere Verw. – A.f. Geoinfo., Vermessungs- u. Katasterwesen	Schreiben vom 17.07.2019	Posteingang am 22.07.2019	Lfd. Seite 4
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div data-bbox="78 375 772 869"> <div data-bbox="78 375 380 470">  <p>Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern Lübecker Str. 289 19059 Schwerin 0385 - 588 56030</p> <p>Auszug aus dem amtlichen Festpunktinformationssystem</p> </div> <div data-bbox="380 375 772 470">  <p>Einzelnachweis Lagefestpunkt 61313400 Erstellt am: 17.04.2019</p> </div> <div data-bbox="78 470 380 534"> <p>Punktvermarkung Festlegung 2. bis 5. Ordnung, Kopf 16x16 oder 12x12 cm, Bezugspunkt Platte 30x30 cm</p> </div> <div data-bbox="380 470 772 534"> <p>Klassifikation Ordnung TP (3) - Trigonometrischer Punkt 3. Ordnung Hierarchiestufe Wertigkeit</p> </div> <div data-bbox="78 534 380 558"> <p>Überwachungsdatum 08.07.2014</p> </div> <div data-bbox="78 558 380 582"> <p>Gemeinde Rostock, Hansestadt</p> </div> <div data-bbox="380 534 772 558"> <p>Lage</p> </div> <div data-bbox="78 582 380 869">  </div> <div data-bbox="380 558 772 622"> <p>System ETRS89_UTM33 Messjahr 1994 East [m] 33 311284,625 North [m] 5997839,853 Genauigkeitsstufe Standardabweichung S <= 3 cm</p> </div> <div data-bbox="380 622 772 686"> <p>Höhe System DE_DHHN2016_NH Messjahr Höhe [m] 1,301 Genauigkeitsstufe Standardabweichung S <= 10 cm</p> </div> <div data-bbox="380 686 772 726"> <p>Pfeilerhöhe [m] 0,910 Messjahr 2014</p> </div> <div data-bbox="380 726 772 869"> <p>Bemerkungen Pfeiler 0,1 m unter Boden</p> </div> </div> <div data-bbox="78 869 380 885"> <p>Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht</p> </div> <div data-bbox="380 869 772 1412">  </div>				



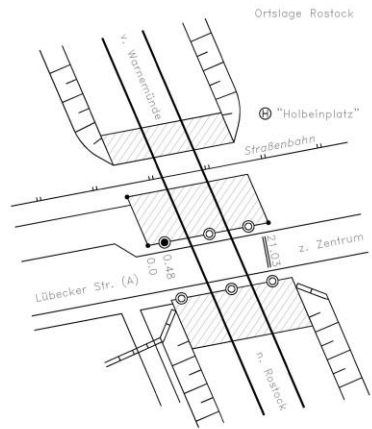
Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger.


Seite 1 von 1



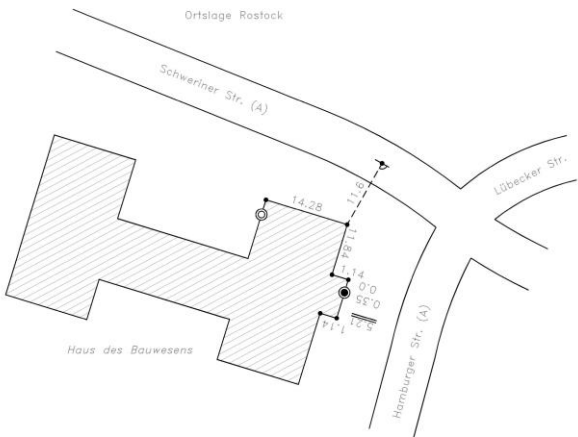
	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET “Wohnen am Werftdreieck” – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 3	LA f. Innere Verw. – A.f. Geoinfo., Vermessungs- u. Katasterwesen	Schreiben vom 17.07.2019	Posteingang am 22.07.2019	Lfd. Seite 5
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		



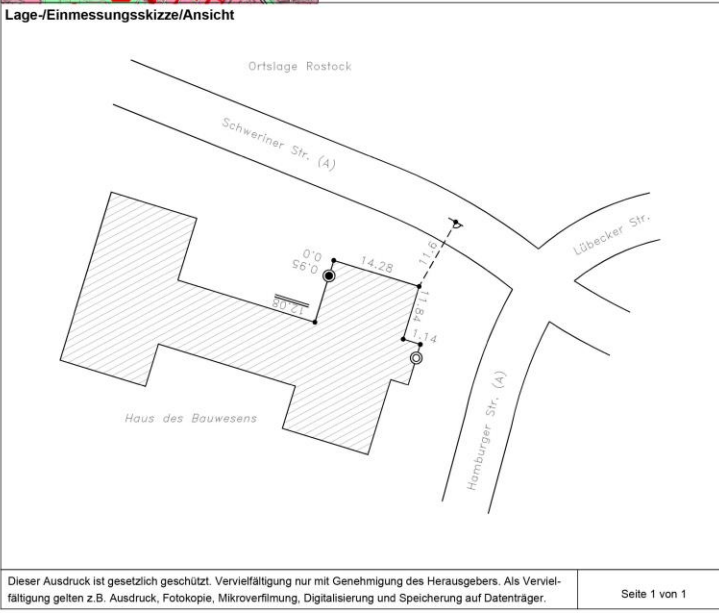
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;">  <p style="font-size: 0.8em;">Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern Lübecker Str. 289 19059 Schwerin 0385 - 588 56030</p> <p style="text-align: center;">Auszug aus dem amtlichen Festpunktinformationssystem</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: center;"> <p>Einzelnachweis Höhenfestpunkt</p> <p style="font-size: 1.2em; color: red;">193801130</p> <p style="font-size: 0.7em;">Erstellt am: 20.08.2018</p> </div> </div> <div style="display: flex; margin-top: 5px;"> <div style="width: 45%; font-size: 0.8em;"> <p>Punktvermarkung Mauerbolzen, horizontal eingebracht (mit Inschrift)</p> <p>Überwachungsdatum 11.08.2015</p> <p>Gemeinde Rostock, Hansestadt</p> <p>Übersicht DTK25</p>  </div> <div style="width: 55%; font-size: 0.8em;"> <p>Klassifikation Ordnung NivP(1) - Haupthöhenpunkt, Zwischenlinienpunkt 1. Ordnung</p> <p>Lage System ETRS89_UTM33 Messjahr 2007 East [m] 33 310513,000 North [m] 5997737,000 Genauigkeitsstufe Standardabweichung S > 500 cm</p> <p>Höhe System DE_DHHN2016_NH Messjahr 2007 Höhe [m] 10,225 Genauigkeitsstufe Standardabweichung S < 1 mm</p> <p>Bemerkungen 0,76 über Fundament</p> </div> </div> <p style="font-size: 0.8em; margin-top: 5px;">Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht</p> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> <p style="font-size: 0.7em;">Ortslage: Rostock</p>  </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; font-size: 0.7em; margin-top: 10px;"> <p>Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger.</p> <p>Seite 1 von 1</p> </div>			
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--


	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET „Wohnen am Werftdreieck“ – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 3	LA f. Innere Verw. – A.f. Geoinfo., Vermessungs- u. Katasterwesen	Schreiben vom 17.07.2019	Posteingang am 22.07.2019	Lfd. Seite 6
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		



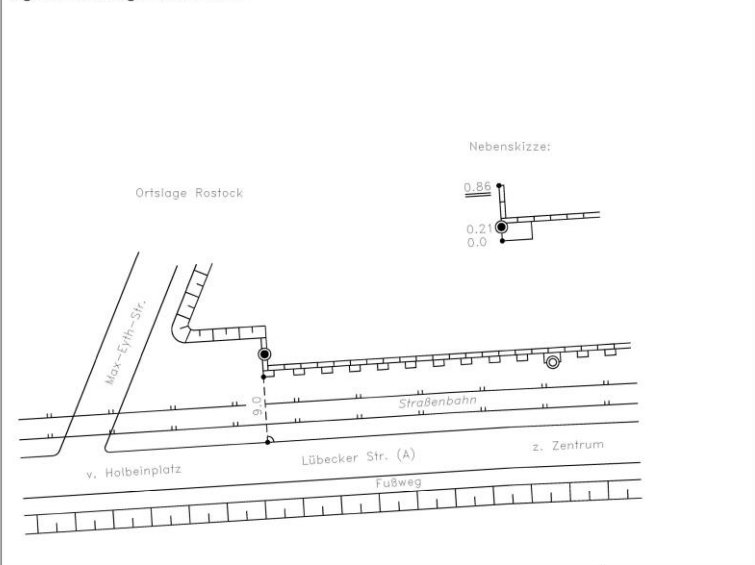
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="width: 45%;">  <p style="font-size: small;">Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern Lübecker Str. 269 19059 Schwerin 0385 - 588 56030</p> <p style="text-align: center;">Auszug aus dem amtlichen Festpunktinformationssystem</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: right;"> <p>Einzelnachweis Höhenfestpunkt</p> <p style="font-size: large; color: red;">193801140</p> <p style="font-size: x-small;">Erstellt am: 20.08.2018</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; font-size: x-small;"> <div style="width: 45%;"> <p>Punktvermarkung Mauerbolzen, horizontal eingebracht (mit Inschrift)</p> <p>Überwachungsdatum 11.08.2015</p> <p>Gemeinde Rostock, Hansestadt</p> <p>Übersicht DTK25</p>  </div> <div style="width: 45%;"> <p>Klassifikation Ordnung NivP(1) - Haupthöhenpunkt, Zwischenlinienpunkt 1. Ordnung</p> <p>Lage System ETRS89_UTM33 Messjahr 2007 East [m] 33 310358,000 North [m] 5997716,000 Genauigkeitsstufe Standardabweichung S > 500 cm</p> <p>Höhe System DE_DHHN2016_NH Messjahr 2010 Höhe [m] 8,041 Genauigkeitsstufe Standardabweichung S < 1 mm</p> <p>Bemerkungen 0,50 über Betonfläche</p> </div> </div> <p style="font-size: x-small; margin-top: 10px;">Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht</p>  <div style="font-size: x-small; margin-top: 10px;"> <p>Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger.</p> <p style="text-align: right;">Seite 1 von 1</p> </div>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 3	LA f. Innere Verw. – A.f. Geoinfo., Vermessungs- u. Katasterwesen	Schreiben vom 17.07.2019	Posteingang am 22.07.2019	Lfd. Seite 7
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		

<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;">  <p style="font-size: small;">Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern Lübecker Str. 289 19059 Schwerin 0385 - 588 56030</p> <p style="text-align: center;">Auszug aus dem amtlichen Festpunktinformationssystem</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: center;"> <p>Einzelnachweis Höhenfestpunkt</p> <p style="font-size: large; color: red;">193801370</p> <p style="font-size: x-small;">Erstellt am: 03.07.2018</p> </div> </div> <div style="display: flex; margin-top: 5px;"> <div style="width: 45%; font-size: x-small;"> <p>Punktvermarkung Mauerbolzen, horizontal eingebracht (mit Inschrift)</p> <p>Überwachungsdatum 11.08.2015</p> <p>Gemeinde Rostock, Hansestadt</p> <p>Übersicht DTK25</p>  </div> <div style="width: 55%; font-size: x-small;"> <p>Klassifikation Ordnung NivP(1) - Haupthöhenpunkt, Zwischenlinienpunkt 1. Ordnung</p> <p>Lage System ETRS89_UTM33 Messjahr East [m] North [m] 33 310250,000 5997750,000 Genauigkeitsstufe Standardabweichung S > 500 cm</p> <p>Höhe System DE_DHHN2016_NH Messjahr Höhe [m] 2011 11,181 Genauigkeitsstufe Standardabweichung S <= 2 mm</p> <p>Bemerkungen</p> </div> </div> <p style="font-size: x-small; margin-top: 5px;">Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht</p> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;">  </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; font-size: x-small; margin-top: 10px;"> <div> <p>Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger.</p> </div> <div>Seite 1 von 1</div> </div>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>											
Behörden 3	LA f. Innere Verw. – A.f. Geoinfo., Vermessungs- u. Katasterwesen	Schreiben vom 17.07.2019	Posteingang am 22.07.2019	Lfd. Seite 8								
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG										
<div data-bbox="78 371 795 882"> <div data-bbox="78 371 548 467">  <p>Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern Lübecker Str. 289 19059 Schwerin 0385 - 588 56030</p> <p>Auszug aus dem amtlichen Festpunktinformationssystem</p> </div> <div data-bbox="548 371 795 467"> <p>Einzelnachweis Höhenfestpunkt</p> <p>193801380</p> <p><small>Erstellt am: 03.07.2018</small></p> </div> </div> <div data-bbox="78 467 795 882"> <table border="1"> <tr> <td>Punktvermarkung Mauerbolzen, horizontal eingebracht (mit Inschrift)</td> <td>Klassifikation Ordnung NivP(1) - Haupthöhenpunkt, Zwischenlinienpunkt 1. Ordnung</td> </tr> <tr> <td>Überwachungsdatum 11.08.2015</td> <td>Lage System ETRS89_UTM33 Messjahr East [m] North [m] 33 310243,000 5997770,000 Genauigkeitsstufe Standardabweichung S > 500 cm</td> </tr> <tr> <td>Gemeinde Rostock, Hansestadt</td> <td>Höhe System DE_DHHN2016_NH Messjahr 2011 Genauigkeitsstufe Standardabweichung S <= 2 mm</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Bemerkungen</td> </tr> </table> </div> <div data-bbox="78 882 795 1497"> <p>Übersicht DTK25</p> <p>Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht</p>  </div>		Punktvermarkung Mauerbolzen, horizontal eingebracht (mit Inschrift)	Klassifikation Ordnung NivP(1) - Haupthöhenpunkt, Zwischenlinienpunkt 1. Ordnung	Überwachungsdatum 11.08.2015	Lage System ETRS89_UTM33 Messjahr East [m] North [m] 33 310243,000 5997770,000 Genauigkeitsstufe Standardabweichung S > 500 cm	Gemeinde Rostock, Hansestadt	Höhe System DE_DHHN2016_NH Messjahr 2011 Genauigkeitsstufe Standardabweichung S <= 2 mm	Bemerkungen				
Punktvermarkung Mauerbolzen, horizontal eingebracht (mit Inschrift)	Klassifikation Ordnung NivP(1) - Haupthöhenpunkt, Zwischenlinienpunkt 1. Ordnung											
Überwachungsdatum 11.08.2015	Lage System ETRS89_UTM33 Messjahr East [m] North [m] 33 310243,000 5997770,000 Genauigkeitsstufe Standardabweichung S > 500 cm											
Gemeinde Rostock, Hansestadt	Höhe System DE_DHHN2016_NH Messjahr 2011 Genauigkeitsstufe Standardabweichung S <= 2 mm											
Bemerkungen												
<p><small>Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger.</small></p>		<p align="right"><small>Seite 1 von 1</small></p>										

	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET “Wohnen am Werftdreieck” – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 3	LA f. Innere Verw. – A.f. Geoinfo., Vermessungs- u. Katasterwesen	Schreiben vom 17.07.2019	Posteingang am 22.07.2019	Lfd. Seite 9

 <p>Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern Lübecker Str. 289 19059 Schwerin 0385 - 588 56030</p> <p>Auszug aus dem amtlichen Festpunktinformationssystem</p>	<p>Einzelnachweis Höhenfestpunkt</p> <p>193803020</p> <p><small>Erstellt am: 06.06.2018</small></p>		
<p>Punktvermarkung Mauerbolzen, horizontal eingebracht (mit Inschrift)</p>	<p>Klassifikation Ordnung NivP(1) - Haupthöhenpunkt, Zwischenlinienpunkt 1. Ordnung</p>		
<p>Überwachungsdatum 11.05.2006</p>	<p>Lage System ETRS89_UTM33 Messjahr 33 310460,000 East [m] North [m] 5997746,000 Genauigkeitsstufe Standardabweichung S > 500 cm</p>		
<p>Gemeinde Rostock, Hansestadt</p>			
<p>Übersicht DTK25</p>			
	<p>Höhe System DE_DHHN2016_NH Messjahr 9,667 Höhe [m] Genauigkeitsstufe Standardabweichung S <= 5 mm</p>		
	<p>Bemerkungen 0,44 über Fundament</p>		
<p>Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht</p>			
			
<p><small>Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger.</small></p>			<p align="right"><small>Seite 1 von 1</small></p>



**HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET
"Wohnen am Werftdreieck" –
ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019**

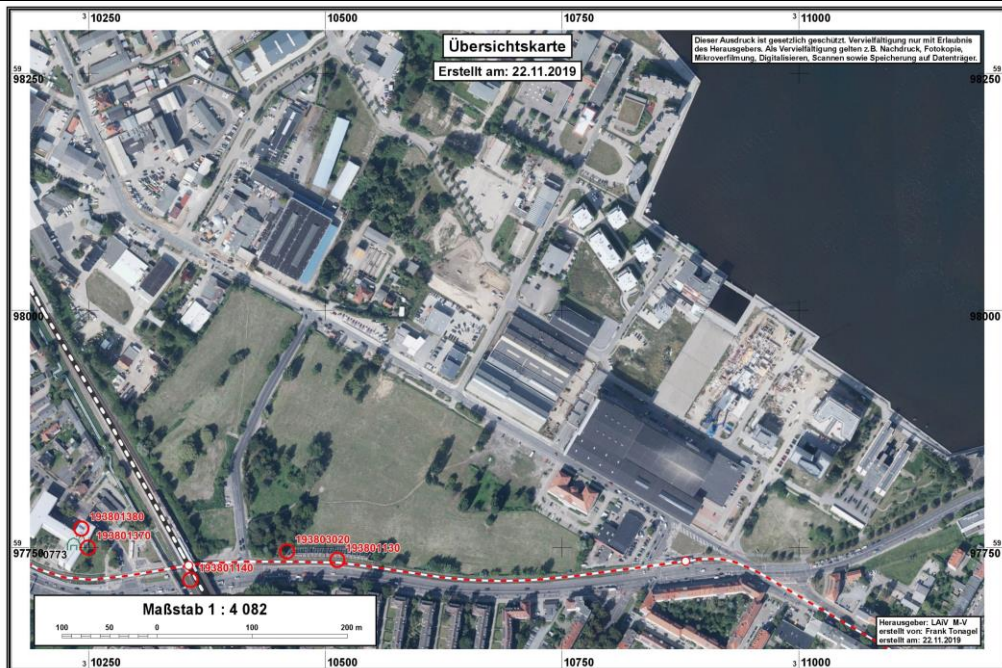
Behörden 3


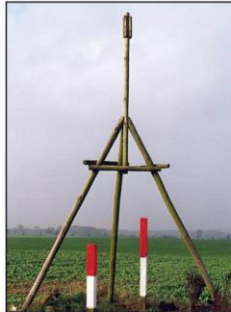









LA f. Innere Verw. – A.f. Geoinfo., Vermessungs- u. Katasterwesen

Schreiben vom 17.07.2019


Posteingang am 22.07.2019


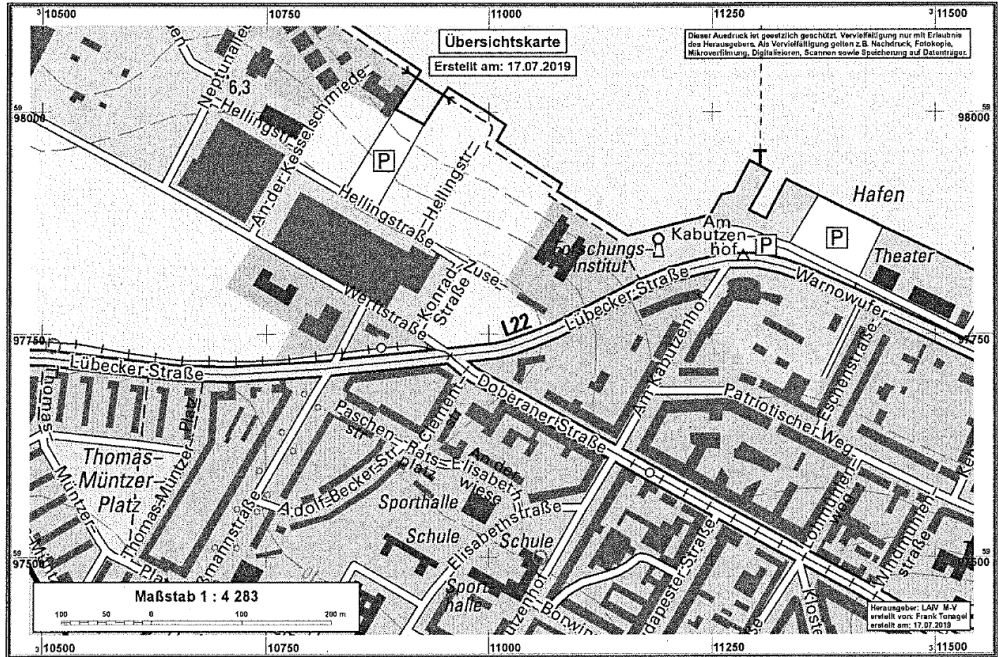
Lfd. Seite 10


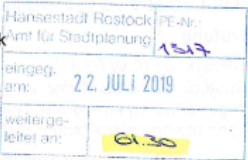





	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 3	LA f. Innere Verw. – A.f. Geoinfo., Vermessungs- u. Katasterwesen	Schreiben vom 17.07.2019	Posteingang am 22.07.2019	Lfd. Seite 11
Festlegungsarten der Festpunkte der geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze				
				
TP Granitpfiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsignal und Schutzsäulen	OP Granitpfiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsäule	HFP Granitpfiler 25 cm x 25 cm mit seitlichem Bolzen und Stahlschutzbügel		
				
BFP/TP Granitpfiler 16 cm x 16 cm (auch bodengleich)*	Hochpunkt (Turm Knopf u. a.)	HFP Mauerbolzen (Ø 2 cm bis 5,5 cm) oder Höhenmarke		
				
GGP Granitpfiler 30 cm x 30 cm* oder 50 cm x 50 cm*	Markstein Granitpfiler 16 cm x 16 cm mit „NP“			
				
TP (Meckl.) Steinfeld bis 35 cm x 35 cm (auch mit Keramikbolzen)*	SFP Messingbolzen Ø 3 cm	SFP Granitplatte 60 cm x 60 cm oder 80 cm x 80 cm		




Oft mit Schutzsäule(n) oder Stahlschutzbügel


	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 3	LA f. Innere Verw. – A.f. Geoinfo., Vermessungs- u. Katasterwesen	Schreiben vom 17.07.2019	Posteingang am 22.07.2019	Lfd. Seite 12
<p style="text-align: center;">Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte der amtlichen geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze</p> <p>1. Festpunkte der Lagenetze sind Geodätische Grundnetzpunkte (GGP), Benutzungsfestpunkte (BFP), Trigonometrische Punkte (TP) sowie zugehörige Orientierungspunkte (OP) und Exzentren, deren Lage auf der Erde durch Koordinaten mit Zentimetergenauigkeit im amtlichen Lagebezugssystem festgelegt ist. Sie bilden die Grundlage für alle hoheitlichen Vermessungen (Landesvermessung und Liegenschaftskataster), aber auch für technische und wissenschaftliche Vermessungen. Es gibt Bodenpunkte und Hochpunkte. Ein Bodenpunkt ist in der Regel ein 0,9 m langer Granitpfeiler, dessen Kopf ca. 15 cm aus dem Erdreich herausragt. In Ausnahmefällen kann der Pfeiler auch bodengleich gesetzt („vermarkt“) sein. Die Pfeiler haben eine Kopffläche von 16 cm x 16 cm bis 30 cm x 30 cm mit Bohrlöch, eingemeißeltem Kreuz oder Keramikbolzen. Auf der Kopffläche oder an den Seiten sind in Nordrichtung ein Dreieck Δ, in Südrichtung die Buchstaben „TP“ eingemeißelt. Andere Pfeiler sind mit den Buchstaben O, FF, AF oder FW gekennzeichnet. In Ausnahmefällen gibt es hiervon abweichende Vermarkungen auf Bauwerken (Plastikkegel mit Δ und TP, Keramikbolzen u. a.). Bodenpunkte haben unter dem Granitpfeiler in der Regel eine Granitplatte. Hochpunkte sind markante Bauwerksteile (z. B. Kirchturm- oder Antennenmastspitzen), die weithin sichtbar sind und als Zielpunkt bei Vermessungen dienen.</p> <p>2. Höhenfestpunkte (HFP) sind Punkte, die mit Millimeterngenauigkeit bestimmt und für die Normalhöhen im amtlichen Höhenbezugssystem berechnet wurden. Sie bilden die Grundlage für groß- und kleinräumige Höhenvermessungen, wie z. B. topographische Vermessungen, Höhendarstellungen in Karten, Höhenfestlegungen von Gebäuden, Straßen, Kanälen u. a., auch für die Beobachtung von Bodensenkungen. Als HFP dienen Metallbolzen („Mauerbolzen, Höhenmarken“). Sie werden vorzugsweise im Mauerwerk besonders stabiler Bauwerke (Kirchen, Brücken u. a.) so eingesetzt („vermarkt“), dass eine Messlatte von 3,10 m Höhe jederzeit lotrecht auf dem Bolzen aufgehalten werden kann. Im unbebauten Gelände sind die Bolzen an Pfeilern aus Granit („Pfeilerbolzen“) angebracht. Diese Pfeiler haben eine Kopffläche von 25 cm x 25 cm und ragen im Normalfall 20 cm aus dem Boden hervor. Besonders bedeutsame Punkte sind unterirdisch vermarkt (Unterirdische Festlegung - UF) und durch einen ca. 0,9 m langen Granitpfeiler (16 cm x 16 cm) mit den Buchstaben „NP“ oberirdisch gekennzeichnet. Im Normalfall ist er 2 m von der UF entfernt so vermarkt, dass sein Kopf ca. 15 cm aus dem Boden ragt.</p> <p>3. Festpunkte der Schwerenetze (SFP) sind Punkte, für die mittels gravimetrischer Messungen Schwerewerte im amtlichen Schwerbezugssystem ermittelt wurden. Sie sind mit einer Genauigkeit von 0,03 mGal (1 mGal = 10^{-5} m/s²) bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättenforschungen. SFP sind mit Messingbolzen (Ø 3 cm mit Aufschrift „SFP“ und Δ), Pfeilern oder Platten aus Granit vermarkt. Ihre Standorte befinden sich auf befestigten Flächen an Gebäuden, in befestigten Straßen, aber auch in unbefestigten Wegen. Sie sind allgemein sichtbar, behindern aber nicht den Verkehr. Die Granitplatten sind 60 cm x 60 cm bzw. 80 cm x 80 cm groß und mit einem eingemeißelten Dreieck Δ gekennzeichnet. Im Kopf der Granitpfeiler befindet sich ein flacher Bolzen.</p> <p>4. Gesetzliche Grundlage für die Vermarkung und den Schutz von Vermessungsmarken ist das „Gesetz über das amtliche Geoinfor-</p> <p>mations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)* vom 16. Dezember 2010 (GVOB. M-V S. 713). Danach ist folgendes zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Eigentümer und Nutzungsberechtigte (Pächter, Erbbauberechtigte u. ä.) haben das Ein- bzw. Anbringen von Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) auf ihren Grundstücken und an ihren baulichen Anlagen sowie das Errichten von Vermessungssignalen für die Dauer von Vermessungsarbeiten zu dulden. Sie haben Handlungen zu unterlassen, die Vermessungsmarken sowie ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen könnten. Hierzu zählt auch das Anbringen von Schildern, Briefkästen, Lampen o. ä. über HFP, weil dadurch das lotrechte Aufstellen der Messlatte auf den Metallbolzen nicht mehr möglich ist. Maßnahmen, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, sind unverzüglich der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde (siehe unten) mitzuteilen. Dieses gilt z. B., wenn Teile des Gebäudes, an dem ein HFP angebracht ist, oder wenn als TP bestimmte Teile eines Bauwerkes (Hochpunkt) ausgebaut, umgebaut oder abgerissen werden sollen. Gefährdungen erfolgen auch durch Straßen-, Autobahn-, Eisenbahn-, Rohr- und Kabelleitungsbau. Erkennt ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigt, dass Vermessungsmarken bereits verlorengegangen, schadhaf, nicht mehr erkennbar oder verändert sind, so hat er auch dieses mitzuteilen. Mit dem Erdboden verbundene Vermessungsmarken werden von kreisförmigen Schutzflächen umgeben. Der Durchmesser der Schutzfläche beträgt 2 m, d. h., halten Sie bei Ihren Arbeiten mindestens 1 m Abstand vom Festpunkt! Zusätzlich werden diese Vermessungsmarken in den meisten Fällen durch rot-weiße Schutzsäulen oder Schutzbügel, die ca. 1 m neben der Vermessungsmarke stehen, kenntlich gemacht. Für unmittelbare Vermögensnachteile, die dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten durch die Duldungspflicht oder die Inanspruchnahme der Schutzfläche entstehen, kann eine angemessene Entschädigung in Geld gefordert werden. Der Entschädigungsanspruch verjährt in einem Jahr, die Verjährung beginnt mit dem Ablauf des Jahres, in dem der Schaden entstanden ist. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig das Betreten oder Befahren von Grundstücken oder baulichen Anlagen für zulässige Vermessungsarbeiten behindert, unbefugt Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) einbringt, verändert oder entfernt, ihren festen Stand oder ihre Erkennbarkeit oder ihre Verwendbarkeit gefährdet oder ihre Schutzflächen überbaut, abträgt oder verändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5000 € geahndet werden. Eigentümer oder Nutzungsberechtigte können zur Zahlung von Wiederherstellungskosten herangezogen werden, wenn durch ihre Schuld oder durch die Schuld eines Beauftragten eine Vermessungsmarke entfernt, verändert oder beschädigt worden ist. Eigentümern, Pächtern oder anderen Nutzungsberechtigten wird daher empfohlen, in ihrem eigenen Interesse die Punkte so kenntlich zu machen (z. B. durch Pfähle), dass sie jederzeit als Hindernis für Landmaschinen oder andere Fahrzeuge erkannt werden können. Die mit der Feldbestellung beauftragten Personen sind anzuhalten, die Vermessungsmarken zu beachten. <p>Dieses Merkblatt ist aufzubewahren und beim Verkauf oder bei der Verpachtung des Flurstücks, auf dem der GGP, BFP, TP, OP, HFP oder SFP liegt, an den Erwerber oder Nutzungsberechtigten weiterzugeben.</p> <p>Fragen beantwortet jederzeit die zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde oder das</p> <p style="text-align: center;">Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Lübecker Straße 289 19059 Schwerin Telefon 0385 588-56312 oder 588-56267 Telefax 0385 588-56905 oder 588-48256260 E-Mail: Raumbezug@laiv-mv.de Internet: http://www.lverma-mv.de</p> <p>Herausgeber: © Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Stand: März 2014</p> <p>Druck: Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Lübecker Straße 287, 19059 Schwerin</p>				



	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 3	LA f. Innere Verw. – A.f. Geoinfo., Vermessungs- u. Katasterwesen	Schreiben vom 17.07.2019	Posteingang am 22.07.2019	Lfd. Seite 13
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
				


	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>								
Behörden 4	Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock	Schreiben vom 17.07.2019	Posteingang am 22.07.2019	Lfd. Seite 1					
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>Hanse- und Universitätsstadt Rostock Der Oberbürgermeister Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft 18050 Rostock</p> <div data-bbox="392 510 638 670">  </div> <div data-bbox="683 406 795 518">  </div> <p>Bearbeiter: Herr Butschkau Tel. 0381-331 89 450 Fax 0381-331 89 470 e-mail: poststelle@afrmr.mv-regierung.de</p> <table border="0"> <tr> <td>Ihre Zeichen 61.30/61.31(10MK63-1)</td> <td>Ihr Schreiben vom 12.07.2018</td> <td>Unser Zeichen 110-506.12/10.W.63.1</td> <td>Durchwahl 89463</td> <td>Datum 17.07.2019</td> </tr> </table> <p>Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hier: Landesplanerische Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ der Hanse- und Universitätsstadt Rostock</p> <p>Es haben folgende Unterlagen vorgelegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Satzung über den B-Plan mit Planzeichnung M 1:1.000 und Textteil (Entwurf, Stand: 03.06.2019) - Begründung zum B-Plan (Entwurf, Stand: 06.03.2019) <p>1. Planungsinhalt</p> <p>Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung von mehr als 700 WE, aber auch für Wohnfolgeeinrichtungen und Einzelhandel, Dienstleistungen sowie Büro-, kleingewerbliche, kulturelle und weitere Nutzungen, soweit diese mit der Wohnnutzung verträglich sind bzw. diese sinnvoll ergänzen und zur Belebung des Quartiers beitragen (z. B. Räumlichkeiten für Forschung, Bibliothek, Buch-Shop, Studenten-Servicecenter, Mensa und studentisches Wohnen), durch Festsetzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO (bereits bebauter Bereich südlich der Lübecker Straße), - urbaner Gebiete nach § 6a BauNVO, - eines Kerngebietes nach § 7 BauNVO (Bereich der ehemaligen Handelsschule, jetzt EUFH), - von 2 sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO („Parkhaus West/Ost“) und - einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“. <p>Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 13,21 ha, von denen ca. 8,82 ha auf den Geltungsbereich des noch rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 10.MK.63 „Kerngebiet Werftdreieck“ entfallen.</p> <p>Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.</p>		Ihre Zeichen 61.30/61.31(10MK63-1)	Ihr Schreiben vom 12.07.2018	Unser Zeichen 110-506.12/10.W.63.1	Durchwahl 89463	Datum 17.07.2019			
Ihre Zeichen 61.30/61.31(10MK63-1)	Ihr Schreiben vom 12.07.2018	Unser Zeichen 110-506.12/10.W.63.1	Durchwahl 89463	Datum 17.07.2019					


	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 4	Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock	Schreiben vom 17.07.2019	Posteingang am 22.07.2019	Lfd. Seite 2
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>2. Beurteilungsgrundlagen</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms M-V (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.</p> <p>3. Ergebnis der Prüfung</p> <p>Der Entwurf des B-Plans Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar und wird, da in Rostock gegenwärtig eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht, aus landes- und regionalplanerischer Sicht ausdrücklich befürwortet.</p> <p>Zur Begründung verweise ich auf meine Stellungnahme vom 04.06.2018 zum Vor-entwurf, die diesbezüglich weiterhin Gültigkeit behält.</p> <p>Die Planung ist im Amt unter der ROK-Nr. 2_016/18 erfasst.</p> <p> Schulte Amtsleiter</p>		<p>Zu 3.) Die Feststellung, dass der Entwurf des B-Plans mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist, wird zur Kenntnis genommen.</p>		


	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 7	Amt für Schulen und Sport	Schreiben vom 11.06.2019	Posteingang am 12.06.2019	Lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="width: 45%;"> <p style="font-size: 1.2em; margin: 0;">Ø 40.41-1 ver. 12/16/18 40.20-3 Ablage</p> <p style="margin: 0;">DER OBERBÜRGERMEISTER</p> <p style="font-size: 0.8em; margin: 5px 0;">Postanschrift · Hanse- und Universitätsstadt Rostock · 18050 Rostock</p> <p style="margin: 0;">Wagner Planungsgesellschaft Fischerbruch 8 18055 Rostock</p> <p style="margin: 10px 0;">VERSENDET AM 12. JUNI 2018</p> <p style="font-size: 0.8em; margin: 0;">Datum und Zeichen Ihres Schreibens 08.05.2018</p> <p style="margin: 10px 0;">Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 – „Wohnen am Werftdreieck“ hier: Stellungnahme des Amtes für Schule und Sport der Hanse- und Universitätsstadt Rostock im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB</p> <p style="margin: 10px 0;">Sehr geehrter Herr Wagner,</p> <p style="margin: 0;">mit Schreiben vom 08.05.2018 wurde hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10.W.63.1 für das Gebiet „Wohnen am Werftdreieck“, um eine fachamtliche Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB gebeten.</p> <p style="margin: 0;">Diesbezüglich wird seitens des Amtes für Schule und Sport zu der benannten Fläche aus schul- und sportfachlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:</p> <p style="margin: 0;"><u>Schulentwicklungsplanung:</u></p> <p style="margin: 0;">Nach Prüfung ist aus schulentwicklungsplanerischer Sicht festzustellen, dass unmittelbar im Planungsgebiet „Wohnen am Werftdreieck“ keine Vorhaltung von zusätzlichen Infrastrukturflächen zur Abdeckung des Bedarfes an Schulplätzen erforderlich ist.</p> <p style="margin: 0;">Für die Potentialfläche „Wohnen am Werftdreieck“, verortet im Stadtbereich Kröpeliner-Tor-Vorstadt, stehen im Stadtbereich für die Absicherung der künftigen schulischen Bedarfe durch die bestehenden Schulstandorte gemäß der „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“ aktuell insgesamt zwei kommunal getragene Grundschulen, eine kommunal getragene sowie eine frei getragene Schule weiterführender Schulart mit den entsprechenden Schulsporteinrichtungen zur Verfügung.</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">   <p style="font-size: 0.8em; margin: 5px 0;">800600 ROSTOCK</p> <p style="font-size: 0.8em; margin: 0;">Hanse- und Universitätsstadt ROSTOCK</p> <p style="font-size: 0.8em; margin: 10px 0;">Sachbearbeitende Stelle: Amt für Schule und Sport Abteilung Schul- und Sportstättenplanung Schillingallee 71 18057 Rostock</p> <p style="font-size: 0.8em; margin: 0;">Auskunft erteilt: Frau Karnowsky E-Mail: amt-schule-sport@rostock.de Zimmer: 107</p> <p style="font-size: 0.8em; margin: 0;">Telefon/Telefax (0381) 381-4023 / -4060</p> <p style="font-size: 0.8em; margin: 0;">Datum 2018-06-11</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; font-size: 0.8em; margin-top: 20px;"> <div> <p>Telefon Zentrale 0381 381-0 Telefax 0381 381-1902</p> <p>Internet rathaus.rostock.de</p> </div> <div> <p>Konten der Stadt Deutsche Kreditbank AG OstseeSparkasse Rostock Deutsche Bank AG HypoVereinsbank AG Gläubiger-ID der Hanse- und Universitätsstadt Rostock</p> </div> <div> <p>IBAN DE60 1203 0000 0000 1003 21 DE27 1305 0000 0205 6000 00 DE79 1307 0000 0116 8038 00 DE22 2003 0000 0019 5654 99</p> </div> <div> <p>BIC BYLADEM1001 NOLADE21ROS DEUTDEBRXXX HYVEDEMM300 DE28ZZZ000000009553</p> </div> <div> <p>Besucherzeiten nach Vereinbarung</p> </div> </div>				


	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019										
Behörden 7	Amt für Schulen und Sport	Schreiben vom 11.06.2019	Posteingang am 12.06.2019	Lfd. Seite 2							
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG									
<table border="1"><thead><tr><th>Stadtbereich</th><th>Schulstandorte</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="4">Kröpeliner-Tor-Vorstadt</td><td>Grundschule am Margaretenplatz, Barnstorfer Weg 21a</td></tr><tr><td>Grundschule „Werner-Lindemann-Grundschule“, Elisabethstraße 27</td></tr><tr><td>Integrierte Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe „Borwinschule“, Am Kabutzenhof 8 (Haus I) und Elisabethstraße 27 (Haus II)</td></tr><tr><td>Integrierte Gesamtschule mit Grundschule „UNIVERSITAS“, Patriotischer Weg 120 (freier Träger)</td></tr></tbody></table> <p>Hinsichtlich der Analyse der Beschulungssituation vor dem Hintergrund der prognostizierten demographischen Entwicklung im Zusammenhang mit der Ergänzung des vorhandenen Wohngebietes mit voraussichtlich mehr als 700 Wohneinheiten ist aus schulentwicklungsplanerischer Sicht festzustellen, dass die Ertüchtigung der Bestandsschulen durch entsprechende bauliche Optimierungen bzw. Ergänzungen zur Deckung des Bedarfs an Schulplätzen sinnvoll erscheint.</p> <p>Hierzu verweisen wir auf unsere Stellungnahme zur „Flächenbedarf im Stadtbereich Kröpeliner-Tor-Vorstadt - Ist-Bedarf-Analyse für Gemeinbedarfseinrichtungen, -flächen und der öffentlichen Infrastruktur“ vom 14.05.2018 an das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, welches die Zielstellungen des Schulträgers hinsichtlich erforderlicher Schul- und Sportbaumaßnahmen darlegt.</p> <p>Diesbezüglich befindet sich das Amt für Schule und Sport der Hanse- und Universitätsstadt Rostock aktuell in einem gemeinsamen Prüfprozess mit dem Eigenbetrieb "Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock".</p> <p>Ergänzend sei hinsichtlich der vorliegenden Entwurfsfassung zur Begründung des Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 – „Wohnen am Werftdreieck“ die erforderliche Überarbeitung der Angaben zu den aufgeführten allgemein bildenden und beruflichen Schulen im 1-km- bzw. 2-km-Umkreis des Planungsgebiets (S. 29/S. 31) anzumerken.</p> <p>Als Informationsquelle können diesbezüglich 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“ (2016/BV/1784), die „4. Fortschreibung und Aktualisierung des Schulentwicklungsplanes der Schulnetze der beruflichen Schulen der Hansestadt Rostock für den Planungszeitraum der Schuljahre 2013/14 bis 2017/18 und für den Prognosezeitraum 2018/19 bis 2022/23“ (2013/BV/4392) als auch die aktuelle Version des Bildungswegweisers unter der Rubrik „Publikationen“ der Internetseite http://www.regionalkarten.com herangezogen werden.</p> <p><u>Sportentwicklungsplanung:</u></p> <p>Die Belange der Sportstättenentwicklung entsprechend dem „Sportstättenentwicklungsplan der Hansestadt Rostock - 3. Fortschreibung“ (2015/BV/0758) vom 08.07.2015 und dessen 1. Fortschreibung der Prioritäten-/Investitionsliste zur Mittelfristenplanung kommunaler Sportbaumaßnahmen (2017/BV/3261) werden durch den Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 nicht eingeschränkt. Das Planungsgebiet „Wohnen am Werftdreieck“ fand in diesen vorliegenden Fachplanungen jedoch auch keine Berücksichtigung.</p> <p>Da die Kapazitäten von Nutzungszeiten in den vorhandenen gedeckten und ungedeckten Sportstätten in der näheren Umgebung des geplanten Baufeldes, die in der Begründung des</p>		Stadtbereich	Schulstandorte	Kröpeliner-Tor-Vorstadt	Grundschule am Margaretenplatz, Barnstorfer Weg 21a	Grundschule „Werner-Lindemann-Grundschule“, Elisabethstraße 27	Integrierte Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe „Borwinschule“, Am Kabutzenhof 8 (Haus I) und Elisabethstraße 27 (Haus II)	Integrierte Gesamtschule mit Grundschule „UNIVERSITAS“, Patriotischer Weg 120 (freier Träger)	<p><u>Schulentwicklungsplanung</u></p> <p>In Anbetracht der Tatsache, dass im Ergebnis der Analyse der Beschulungssituation vor dem Hintergrund der prognostizierten demographischen Entwicklung und unter Berücksichtigung des geplanten Wohnquartiers „Werftdreieck“ ohnehin eine Ertüchtigung der Bestandsschulen durch bauliche Optimierungen bzw. Ergänzungen zur Deckung des Bedarfs an Schulplätzen als sinnvoll und machbar eingestuft wird (die Begründung legt diesen Sachverhalt unter Punkt 2.4.3 bereits dar), ist eine Berücksichtigung entsprechender Entwicklungsflächen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 10.W.63.1 nicht erforderlich. Entsprechend werden auch keine diesbezüglichen Flächen vorgehalten.</p> <p>Abs. 6 und 7) Die Begründung wird entsprechend nebenstehendem Hinweis redaktionell überarbeitet.</p> <p><u>Sportentwicklungsplanung</u></p> <p>Aufgrund der zur Verfügung stehenden begrenzten Platzverhältnisse bei gleichzeitig im Rahmen des geplanten urbanen Gebiets zu realisierenden verdichteten Bebauung, ist eine Einordnung von für den Vereinssport geeigneten Sporthallen und Sportplätzen im Plangebiet nicht möglich. Was mögliche Sportanlagen im Freien betrifft, ist auf einem der Parkhäuser die Schaffung eines kleinen Sportplatzes vorgesehen, der aber als Freizeitangebot für die Altersgruppe 13+ konzipiert ist und sich für den Vereinssport nicht eignet. Sportplätze im Freien scheiden zudem, abgesehen von den fehlenden Flächen, auch aus Gründen des Immissionsschutzes aus, da sich eine Unverträglichkeit mit</p>		
Stadtbereich	Schulstandorte										
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	Grundschule am Margaretenplatz, Barnstorfer Weg 21a										
	Grundschule „Werner-Lindemann-Grundschule“, Elisabethstraße 27										
	Integrierte Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe „Borwinschule“, Am Kabutzenhof 8 (Haus I) und Elisabethstraße 27 (Haus II)										
	Integrierte Gesamtschule mit Grundschule „UNIVERSITAS“, Patriotischer Weg 120 (freier Träger)										


	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET “Wohnen am Werftdreieck” – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 7	Amt für Schulen und Sport	Schreiben vom 11.06.2019	Posteingang am 12.06.2019	Lfd. Seite 3
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>o.g. Bebauungsplans unter Pkt. 2.4.3 benannt wurden, sehr begrenzt sind bzw. sich nicht im kommunalen Besitz befinden und daher nur einem begrenzten Nutzerbereich zur Verfügung stehen, können die durch die Umsetzung der avisierten Bebauungsplanung entstandenen Mehrbedarfe nicht abgesichert werden.</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 Menschen ist.</p> <p>Eine sozial ausgewogene Identitätsbildung ist bei der Entwicklung von neuen, großräumigen Wohnquartieren wichtig. Dazu gehört auch die Ausübung sportlicher Aktivitäten jedweder Art.</p> <p>Anfänglich beginnt Bewegung auf dem Spielplatz und in der Kita, die im o.g. Bebauungsplan Beachtung fand. Doch dann wollen Kinder und Jugendliche sich miteinander messen oder sich in einer Sozialgruppe sportlich weiterentwickeln. Dies kann jedoch meistens nur in einer organisierten und angeleiteten Form erfolgen. Dafür ist diese Bevölkerungsgruppe auf wohnortnahe Sportangebote der Sportvereine angewiesen.</p> <p>Bei den Erwachsenen lassen sich Parallelen zum Kinder- und Jugendbereich feststellen. Anfänglich werden Spiel- und Fitnessangebote häufig als persönliche Vorsätze oder auf Anregungen im räumlichen Umfeld erprobt. Später bedarf es auch hier der angeleiteten und organisierten Sportangebote in den Vereinen, die wiederum die kommunalen Sportstätten der Hanse- und Universitätsstadt Rostock nutzen.</p> <p>Anhand der Auswertung der vierten Kommunalen Bürgerinnen- und Bürgerumfrage aus dem Jahr 2013 kann festgestellt werden, dass das grundlegende Interesse am Sport in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock überaus ausgeprägt ist und demzufolge ein zunehmender Bedarf an wohnortnahen Sportanlagen besteht, der durch den Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 nicht gesichert ist.</p> <p>Entsprechend der aktuellen Statistik sind 25,4 Prozent aller Bürgerinnen und Bürger der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in Rostocker Sportvereinen organisiert. Bei den männlichen Kindern im Alter von 7-14 Jahren sind es sogar 91,9 Prozent.</p> <p>Unterstellt man diesen Organisationsgrad den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern der vorliegenden Fläche „Wohnen am Werftdreieck“ ergibt sich folglich, dass die im Wohnumfeld vorhandenen Sportstätten nicht in ausreichendem Maße in direkter und wohnumfeldnaher Umgebung vorhanden sind.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag  Martin Meyer</p> <p align="right">40.20 14.06.18</p>		<p>Wohnen und weiteren schutzbedürftige Nutzungen in nächster Nähe zu den Sportstätten ergeben würde. Erforderliches zusätzliches Sportstättenangebot ist daher im übrigen Stadtquartier zu realisieren. Zudem bestehen grundsätzlich Möglichkeiten der Unterbringung von Sportstätten in den nördlich und westlich angrenzenden gewerblich genutzten Bereichen. Die Stadt wird die entsprechenden Möglichkeiten prüfen. Insbesondere im Rahmen des laut Schulentwicklungsplanung favorisierten Ausbaus bestehender Schulen ist auch der Ausbau der Sportstättenkapazitäten zu prüfen. Kapitel 3.12.3 der Begründung wird um eine entsprechende kurze Darlegung ergänzt. Dem Hinweis wird damit, soweit machbar, in anderem Planungsrahmen Rechnung getragen.</p>		


	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 7	Amt für Schulen und Sport	Schreiben vom 16.08.2019	Posteingang am 20.08.2019	Lfd. Seite 4
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>von: 40</p> <p>an: 61</p> <div data-bbox="353 375 616 478"> <p>empfangen am: 23. AUG. 2019</p> <p>weitergeleitet an: 6130</p> </div> <p>2019-08-16 Sachb.: Frau Karnowsky Tel. -4023 Gz. 40.20-3</p> <p><i>21.08.19 WT Ofas</i></p> <p>Bebauungsplan Nr. 10.MK.63.1 (10.W.63.1) – „Wohnen am Werftdreieck“ Ihr Schreiben vom 12.07.2019</p> <p>hier: Stellungnahme des Amtes 40</p> <p>Mit Schreiben vom 12.07.2019 wurde hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10.MK.63.1 (10.W.63.1) für das Gebiet „Wohnen am Werftdreieck“, um eine fachamtliche Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB gebeten.</p> <p>Diesbezüglich wurde seitens des Amtes 40 zu der benannten Fläche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.06.2018 bereits Stellung genommen.</p> <p>Nach Prüfung der aktuell vorliegenden Unterlagen ist festzustellen, dass die vorgenommenen Änderungen keine anderweitigen schul- und sportfachlichen Auswirkungen haben.</p> <p>Aus schulentwicklungsplanerischer Sicht nimmt das Amt 40 daher auf die zuvor benannte Stellungnahme Bezug (siehe Anlage) und verweist auf den bestehenden Prüf- und Arbeitsprozess mit dem Eigenbetrieb "Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock" zur Ertüchtigung der kommunalen Bestandsschulen im Stadtbereich Kröpeliner-Tor-Vorstadt durch entsprechende bauliche Optimierungen bzw. Ergänzungen, um den Bedarf an Schulplätzen zu decken.</p> <p>Wie bereits in der Stellungnahme vom 11.06.2018 ausführlich dargestellt, werden die Belange der Sportstättenentwicklung entsprechend dem „Sportstättenentwicklungsplan der Hansestadt Rostock - 3. Fortschreibung“ (2015/BV/0758) vom 08.07.2015 und dessen 1. Fortschreibung der Prioritäten-/Investitionsliste zur Mittelfristenplanung kommunaler Sportbaumaßnahmen (2017/BV/3261) durch den Bebauungsplan Nr. 10.MK.63.1 (10.W.63.1) nicht eingeschränkt. Das Planungsgebiet „Wohnen am Werftdreieck“ fand in diesen vorliegenden Fachplanungen jedoch auch keine Berücksichtigung.</p> <p>Es bleibt weiterhin festzustellen, dass die Kapazitäten von Nutzungszeiten in den vorhandenen gedeckten und ungedeckten Sportstätten in der näheren Umgebung des geplanten Baufeldes sehr begrenzt sind bzw. sich nicht im kommunalen Besitz befinden und daher nur einem begrenzten Nutzerbereich zur Verfügung stehen. Daher können die durch die Umsetzung der avisierten Bebauungsplanung entstehenden Mehrbedarfe voraussichtlich nicht abgesichert werden.</p> <p>Es besteht somit weiterhin die Notwendigkeit, die in wohnortnaher Umgebung vorhandenen Sportstätten zu erweitern bzw. neue Stätten zur Ausübung sportlicher Aktivitäten zu schaffen.</p> <p><i>M. Meyer</i> Martin Meyer</p> <p>Anlage: Stellungnahme Amt 40 vom 11.06.2018</p>		<p>Abs. 3 und 4) Siehe Abwägung zur Stellungnahme vom 11.06.2018 zum Punkt Schulentwicklungsplanung!</p> <p>Abs. 5 bis 7) Siehe Abwägung zur Stellungnahme vom 11.06.2018 zum Punkt Sportentwicklungsplanung!</p>		



	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 8	Amt für Stadtgrün und Naturschutz	Schreiben vom 13.08.2019	Posteingang am 21.08.2019	Lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>von: 67</p> <p>an: 61</p> <div data-bbox="302 375 548 470"> <p>eingeg. am: 21. AUG. 2019</p> <p>weitergeleitet an: <i>61.31</i></p> </div> <div data-bbox="593 383 795 462"> <p>Rostock, den 13.08.2019</p> <p>Sachbearbeiterin: Frau Henschel</p> <p>Tel.: -8626 / Fax.: 8591</p> <p>christina.henschel@rostock.de</p> <p>Gz.: 67.11.04</p> </div> <p>Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ Entwurf – Stand 06.03.2019 Stellungnahme des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftsplanung im Rahmen der TÖB-Beteiligung gem. §4 Abs. 2 BauGB</p> <p>1. Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes (B-Plan):</p> <p>1.1 Stellungnahme zur Begründung des Entwurfs des Bebauungsplanes (B-Plan):</p> <p>Aus Sicht des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftsplanung kann der Begründung des o.g. Entwurfs des Bebauungsplanes inhaltlich zugestimmt werden.</p> <p><u>Gleichwohl besteht redaktioneller Änderungsbedarf:</u></p> <p><u>S. 8; 3. Abs. von oben, Aussage ist zu korrigieren:</u> Das hier formulierte Planungsziel hinsichtlich des Baumerhaltes wurde in der Planungsumsetzung des Entwurfes nicht eingehalten. Durch zu geringen Abstand zu den Baugrenzen und Baulinien des MU 3 und des MU 4 und dem Wegeausbau für die Fuß- und Radwege und die Feuerwehrezufahrt können die erhaltenswerten Großbäume in den Bereichen Einmündung Max-Eyth-Str./Lübecker Str., östlich der Max-Eyth-Str. und südlich der Werftstraße auf Höhe Haus Nr. 45 nicht erhalten werden. Die Formulierung des Planungszieles ist den Tatsachen entsprechend zu aktualisieren.</p> <p><u>S. 68; Punkt 3.9.3 Regenwasserableitung, Aussage korrigieren:</u> Es werden keine Versickerungsmulden im zentralen Park angelegt. Die entsprechend gegenteilige Aussage in der vorliegenden Begründung ist zu löschen.</p> <p><u>S. 76; 1. Abschnitt oben, Aussage korrigieren:</u> Der Festlegung des Lärmschutzabstandes von Kinderspielplätzen zur Wohnbebauung liegt keine aktuelle Rechtsmeinung zugrunde. Die Bemessung der Abstände richtet sich nach Erfahrungswerten des Amtes für Umweltschutz der HRO.</p> <p><u>S. 81 oben, Ergänzen der Aussagen hinsichtlich der betroffenen Baugebiete:</u> Es sind vom Spielplatzlärm auch die Baufelder MU 5a und MU 5b (Ausschluss der Wohnnutzung nur im EG) betroffen, die keiner Einschränkung der Wohnnutzung unterliegen (s. auch GOP-Erläuterungsbericht S. 51).</p> <p><u>S. 107; Kapitel Freizeitlärm: Ergänzen der Aussagen hinsichtlich der betroffenen Baugebiete:</u> Es sind vom Spielplatzlärm auch die Baufelder MU 5a und MU 5b (Ausschluss der Wohnnutzung nur im EG) betroffen, die keiner Einschränkung der Wohnnutzung unterliegen.</p> <p><u>S. 125; 3. Absatz von unten: Satzteil streichen:</u> „...werden zudem einige der ca. 255 Einzelbäume...“. Die hier angegebene Summe der zu fällenden Bäume beträgt genau 255. Diese zu fällenden Bäume stellen den größten Teil der vorhandenen Bäume dar, deren Zahl in der Baumerfassung mit 305 angegeben wurde (s. Umweltbericht, S. 100) Es bleiben hier 50 Bäume als Baumerhalt übrig. Das steht im Widerspruch zur Aussage im GOP-Erläuterungsbericht auf S. 45 und ist anzupassen.</p>		<p>Abs. 3) Die Formulierung wird geändert in „...Einbeziehung bzw. Erhalt zumindest eines Teils der vorhandenen, erhaltenswerten Großbäume...“, der redaktionelle Hinweis damit berücksichtigt.</p> <p>Abs. 4) Der Begriff „Versickerungsmulden“ wird unter 3.9.3 gestrichen, der redaktionelle Hinweis damit berücksichtigt.</p> <p>Abs. 5) Die Aussage, dass der gewählte Abstand der Kinderspielplätze der aktuellen Rechtsprechung entspricht, wird gestrichen, statt dessen in der Begründung auf die Erfahrungen des Umweltamtes, dass 20 m im Sinne einer Verträglichkeit sind, abgezielt. Der redaktionelle Hinweis wird damit berücksichtigt.</p> <p>Abs. 6 bis 7) Nach Schallgutachten besteht keine Überschreitung in den Baugebieten MU 5a und b. Der Hinweis wird entsprechend nicht aufgegriffen.</p> <p>Abs. 8) Eine Anpassung an die korrigierte Aussage des GOP S. 45 erfolgt; der redaktionelle Hinweis wird damit berücksichtigt.</p>		


	<p style="text-align: center;">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 8	Amt für Stadtgrün und Naturschutz	Schreiben vom 13.08.2019	Posteingang am 21.08.2019	Lfd. Seite 2
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>S. 135; 5. Abs. von oben: berichtigen:Hinweise zur Eingriffsregelung (LUNG M-V, 2018)..." Hier wurde die neue Eingriffsregelung herangezogen, in der u.a. die Dachbegrünung als Ausgleichsmaßnahme herangezogen werden kann.</p> <p>S. 135; 2. Abs. von unten: prüfen: 76 geschützte Bäume und 60 Bäume ohne Schutzstatus werden hier als Fällungen benannt. In der Summe sind das 136 Bäume. Diese Zahl steht im Widerspruch mit der im Umweltbericht auf S. 125 genannten Zahl von 255 Fällungen. Der Widerspruch ist auszuräumen.</p> <p>S. 137; Tabelle 14, prüfen: Anzahl der zu erhaltenden Bäume (hier: 43) und der Neupflanzungen (hier: 226) incl. der Kompensationsbäume (hier: 96)</p> <p>S. 160; Tabelle 45: Die Kostenschätzung ist zu überprüfen. Im GOP-Erläuterungsbericht auf S. 70 wird eine Nettosumme von 229.978,00€ für die Herstellung und die Folgekosten für die Pflege der öffentlichen Grünflächen angegeben. Die in der Kostenschätzung der Begründung des B-Planes aufgeführten Zahlen weichen erheblich davon ab. Die Herstellungskosten und Unterhaltungskosten für die öffentlichen Spielplätze fehlen, sowie die Herstellungs- und Unterhaltungskosten für den Werftpark und die Grünflächen um den Kayenmühlengraben, sollten für letzteren nur die Wasserbaukosten angesetzt worden sein.</p> <p>In die Tabelle der Kostenschätzung in der Begründung des B-Planes sind die aktualisierten Zahlen aus der Kostenschätzung des GOP zu übernehmen.</p> <p><u>Generell sind die Aussagen zu Baumfällungen / Baumerhalt und Neupflanzungen auf Übereinstimmung in allen Textpassagen, auch im Umweltbericht, zu überprüfen. Die genauen Zahlen sind aus dem aktualisierten Grünordnungsplan (GOP) zu übernehmen.</u></p> <p>1.2. Stellungnahme zu den Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplanes (B-Plan) (Teil B-Text):</p> <p>Aus Sicht des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftsplanung kann dem Teil B der Planzeichnung des o.g. Entwurfs des Bebauungsplanes hinsichtlich der das Amt betreffenden Belange inhaltlich zugestimmt werden.</p> <p><u>Gleichwohl besteht redaktioneller Änderungsbedarf:</u></p> <p>Die Stellungnahme des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftsplanung zum Stand des GOP-Entwurfes vom 06.03.2019 hat Änderungen bzw. Ergänzungen der Vorschläge für die textlichen Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnung zur Folge. Die geänderten bzw. korrigierten textlichen Festsetzungen sind aus dem aktualisierten GOP in den B-Plan zu übernehmen.</p> <p>zu: „Örtliche Bauvorschriften“; TF 2.2. ergänzen: "... Der mit S2 gekennzeichnete... private... Bereich im SO „Parkhaus Ost“... ist für die Altersgruppe der 14-19-jährigen ... als Spielfläche... bedarfsgerecht herzustellen...."</p> <p>Durch die Ausweisung als private Fläche ist die Unterhaltungspflicht geklärt. Die Ausweisung der Fläche als „Spielfläche“ fehlt im Satz und ist zu ergänzen.</p> <p>1.3. Stellungnahme zur Planzeichnung (Teil A) des Entwurfs des Bebauungsplanes (B-Plan)</p> <p>Aus Sicht des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftsplanung kann dem Teil A</p>		<p>Abs. 9) Zu Beginn des B-Planverfahrens lag die HzE, LUNG M-V 2018, noch nicht in abgestimmter Fassung vor, sodass nach der seinerzeit vorliegenden Fassung gearbeitet wurde. Die Berücksichtigung der Dachbegrünung als Kompensationsmaßnahme in Anlehnung an die HzE 2018 ist aber dennoch legitim, da es sich bei der HzE um ein Bewertungsmodell ohne normativen Charakter handelt und somit Modifikationen, soweit diese sich als nachvollziehbar und im Sinne sachgemäßen Problemlösung erweisen, zulässig sind. Nebenstehend aufgeworfene Frage ist damit hinreichend geklärt.</p> <p>Abs. 10 und 11) Die angeführten Widersprüche bezüglich Baumfällungen, Baumerhalt und Neupflanzungen wurden geprüft. Die Zahlen in Begründung des Bebauungsplans und im Erläuterungsbericht des Grünordnungsplans sowie im Umweltbericht werden bei Erfordernis dem Überprüfungsergebnis entsprechend angepasst. Der redaktionelle Hinweis wird damit aufgegriffen.</p> <p>Abs. 13 und 14) Die Kostenschätzung in der Begründung des B-Plans weist nur die Kosten, die die Hansestadt Rostock laut Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger zu tragen hat, aus, im GOP dagegen sind auch die vom Vorhabenträger zu übernehmenden anteiligen Kosten dargestellt. Daraus ergeben sich zwangsläufig unterschiedliche Zahlen. Eine Übernahme aus dem GOP ist damit nicht zielführend. Dem redaktionellen Hinweis wird in der Form entsprochen, dass die Zahlen miteinander abgeglichen werden, sodass der Bezug der Kosten in GOP zu denen in der Begründung des B-Plans durchgehend nachvollziehbar ist.</p> <p>Abs. 16) Nebenstehender Abgleich der genannten Zahlen zu Baumfällungen und Baumerhalt erfolgt. Dem Hinweis wird damit entsprochen.</p> <p><u>Festsetzungen B-Plan</u></p> <p>Abs. 3) Im Ergebnis Korrekturen zum zugehörigen GOP vom 06.03.2019 stehen weiterhin im Sinne der Anforderungen des BauGB rechtkonforme Festsetzungen. Diese sind zudem verträglich mit dem verfolgten städtebaulichen Konzept und den sonstigen Planungsinhalten. Damit können auch diese in Einzelheiten redaktionell überarbeiteten grünordnerischen Festsetzungen in den B-Plan übernommen werden. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Abs. 4) Die angesprochene Örtliche Bauvorschrift wird wie vorgeschlagen um den Passus „als Spielfläche“ ergänzt. Der Hinweis wird aufgegriffen.</p>		


	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 8	Amt für Stadtgrün und Naturschutz	Schreiben vom 13.08.2019	Posteingang am 21.08.2019	Lfd. Seite 3
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>der Planzeichnung des o.g. Entwurfs des Bebauungsplanes hinsichtlich der das Amt betreffenden Belange inhaltlich zugestimmt werden.</p> <p><u>Gleichwohl besteht redaktioneller Änderungsbedarf:</u></p> <p>Die Ablesbarkeit des Planzeichens für die öffentlichen Grünflächen (ö) in Legende und Planzeichnung ist zu verbessern.</p> <p>In der Legende ist dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ der Verweis auf BauGB §9 Abs. 1 Nr. 25a hinzuzufügen.</p> <p>In der Legende ist in Verbindung mit dem Planzeichen „Pflanzgebote P1 – P7“ zu prüfen, ob statt auf die TF des GOPs zu verweisen, die ja in den B-Plan überführt wurden, auf die entsprechenden TF des B - Planes verwiesen werden sollte.</p> <p>In der Legende ist dem Planzeichen „Spielplatz für die Altersgruppe 14-19 Jahre“ im Text der Abstand von mind. 17m und nicht 20m, zuzuordnen. Ansonsten besteht ein Widerspruch zur TF 13.6.</p> <p><u>2. Stellungnahme zum Entwurf des Grünordnungsplanes (GOP) zum o.g. Entwurf des Bebauungsplanes (B-Plan) – Stand 06.03.2019:</u></p> <p>Aus Sicht des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftsplanung kann dem Entwurf des Grünordnungsplans zum o.g. Entwurf des Bebauungsplanes inhaltlich zugestimmt werden.</p> <p><u>Gleichwohl besteht redaktioneller Änderungsbedarf:</u></p> <p>Die Stellungnahme des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftsplanung zum Stand des GOP-Entwurfes vom 06.03.2019 hat Änderungen bzw. Ergänzungen der Vorschläge für die textlichen Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnung zur Folge. Die geänderten bzw. korrigierten textlichen Festsetzungen sind aus dem aktualisierten GOP in den B-Plan zu übernehmen.</p> <p><u>2.1. Stellungnahme zum GOP-Erläuterungsbericht:</u></p> <p><u>S.46: 3. Abs. von oben, letzter Satz; ändern:</u> „... werden ein großer Teil des Baumbestandes erhalten ...“ Im Ergebnis der Planung werden im Verhältnis nur wenige vorhandene Bäume erhalten werden können, deshalb ist das Wort zu streichen.</p> <p><u>S.52: 2. Abs. von oben, Baumanzahl prüfen und korrigieren:</u> Die aufgeführte Zahl 50 sollte mit der auf S. 45 aufgeführten Zahl an zu erhaltenden Bäumen übereinstimmen. Dort werden 15 geschützte Bäume und 43 ohne Schutzstatus als zu erhalten aufgeführt, in der Summe dann 58.</p> <p>Diese Zahl stimmt nicht mit der im Umweltbericht auf S. 100 genannten Baumzahl überein. Dort wird die Zahl von insgesamt 305 kartierten Bäumen aufgeführt. Zieht man die im GOP-bericht auf S. 45 aufgeführten 257 zu fallenden Bäume ab, bleiben 48 Bäume übrig, die erhalten werden und nicht 58, wie oben genannt.</p> <p><u>S.52: Punkt „Anlage von Grünflächen entlang der Lübecker Straße“, Baumanzahl prüfen:</u> Es werden 35 Bäume im SBG (P5 und P7) angepflanzt. Da in der Planzeichnung die Anpflanzung von 12 Bäumen standörtlich festgesetzt, ist, muss die Summe hier auf 35 erhöht</p>		<p><u>Stellungnahme zur Planzeichnung (Teil A, B-Plan)</u></p> <p>Abs. 3); Das Zeichen öffentlich „ö“ wird größer ausgeführt. Der redaktionelle Hinweis wird aufgegriffen.</p> <p>Abs. 4) Die Planzeichenerklärung wird um die Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ergänzt, der redaktionelle Hinweis damit aufgegriffen.</p> <p>Abs. 5) Da für die grünordnerischen Festsetzungen des B-Plans die entsprechenden Festsetzungsvorschläge des GOP übernommen wurden, ist hier ohnehin Kongruenz gegeben. Da Formal aber der B-Plan normative Kraft besitzt, ist es korrekt, auf dessen Festsetzungen zu verweisen. Der redaktionelle Hinweis, auf die textlichen Festsetzungen des B-Plans zu verweisen, wird aufgegriffen.</p> <p>Abs. 6) Die Regelung des erforderlichen Mindestabstands zur Wohnbebauung erfolgt ohnehin im Rahmen der diesbezüglichen Festsetzung zum Schallimmissionsschutz in korrekter Form. Es erfolgt aber zur Klarstellung eine redaktionelle Änderung in der entsprechenden Planzeichenerklärung, indem die Entfernungsangabe gestrichen wird. Der redaktionelle Hinweis wird aufgegriffen.</p> <p><u>GOP-Erläuterungsbericht</u></p> <p><i>Nachfolgende redaktionelle Hinweise und Anregungen zum Erläuterungsbericht des GOP beziehen sich auf Festsetzungsvorschläge, für die eine Übernahme in den B-Plan beabsichtigt ist. Daher werden diese Hinweise und Anregungen nachfolgend in den Abwägungsvorschlag einbezogen.</i></p> <p>Abs. 4) Der Begriff „großer“ wird gestrichen, dem redaktionellen Hinweis damit gefolgt.</p> <p>Abs. 5) Im Ergebnis der Überprüfung der Bilanz steht fest, dass insgesamt 42 Bäume erhalten werden. Die Zahlen in der Begründung werden entsprechend angepasst, ebenso die Darstellungen im Plan; zur Übersicht wird eine zusätzliche Tabelle erstellt. Der redaktionelle Hinweis findet damit Berücksichtigung.</p> <p>Abs. 6) Der Hinweis wird aufgegriffen. Zahlen in der Begründung des GOP wurden nach Prüfung korrigiert. Der Umweltbericht wird korrigiert.</p> <p>Abs. 7) Dem Hinweis wird gefolgt. Die textlichen Beschreibungen zu den grünordnerischen Maßnahmen werden angepasst.</p>		


	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 8	Amt für Stadtgrün und Naturschutz	Schreiben vom 13.08.2019	Posteingang am 21.08.2019	Lfd. Seite 4
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>werden.</p> <p><u>S.52, 2. Abs. von unten, Komma setzen:</u> hinter 50% muss ein Komma stehen, damit der Bezug zur zu begrünenden Fläche hergestellt werden kann, sonst wird suggeriert, dass die Begrünung zu 50% mit Sedum-Gras-Kräutermischungen ausgeführt werden soll.</p> <p><u>S. 53: erster Absatz von oben:</u> Es ist zu erläutern, auf welche planinternen Kompensationsmaßnahmen sich hier bezogen wird. Im vorhergehenden Text wurden diese nicht explizit benannt, sondern nur als grünplanerische Maßnahmen aufgezählt.</p> <p><u>S.54; TF 2.2: Beleuchtung; berichtigen:</u> statt: „Weichlichtanteil“ – „Weißlichtanteil“ schreiben.</p> <p><u>S.54; TF 2.3: ergänzen zum besseren Verständnis:</u> „Die Breite... der Sohle / der Wasserfläche... des Kayenmühlengrabens...“, da die umgebenden Grünflächen in die festgesetzte Vorgabe für die Breite offensichtlich nicht mit einfließen.</p> <p><u>S. 54; TF 3.1:</u> Die Qualität der zu pflanzenden Bäume ist festzusetzen. Die TF ist hinsichtlich des Empfehlungscharakters der Pflanzenlisten eindeutiger zu formulieren.</p> <p><u>S. 54; TF 3.2:</u> Die Qualität der zu pflanzenden Bäume ist festzusetzen. Die TF ist hinsichtlich des Empfehlungscharakters der Pflanzenlisten eindeutiger zu formulieren.</p> <p><u>S. 55 oben; TF 3.4: berichtigen:</u>In der gesamten als Pflanzgebot P4a/b c festgesetzten Fläche 4b ist die Fläche an der Planstr. D mit insgesamt 7 festgesetzten Bäumen. Die TF ist hinsichtlich des Empfehlungscharakters der Pflanzenlisten eindeutiger zu formulieren.</p> <p><u>S.55; TF 3.5: berichtigen:</u> Es sind mindestens 12 Bäume zu pflanzen (s. Planzeichnung). 53 Bäume sind insges. in der Lübecker Str. zu pflanzen, davon sind 18 Straßenbäume und 35 Bäume im SBG. Davon sind die 23 Pyramideneichen abzuziehen im P7, bleiben 12 Bäume – so wie auch in der Planzeichnung ausgewiesen. Die TF ist hinsichtlich des Empfehlungscharakters der Pflanzenlisten eindeutiger zu formulieren.</p> <p><u>S. 55; TF 3.6:</u> Die TF ist hinsichtlich des Empfehlungscharakters der Pflanzenlisten eindeutiger zu formulieren.</p> <p><u>S. 55; TF 3.8:</u> Zum besseren Verständnis sollte darauf hingewiesen werden, dass auch die Anpflanzung der Bäume im SBG (P5) hier Bestandteil dieser TF sind. Die TF ist hinsichtlich des Empfehlungscharakters der Pflanzenlisten eindeutiger zu formulieren.</p> <p><u>S. 56; TF 3.9:</u> Hier ist eine Entwicklungspflegezeit von 3 Jahren anzugeben, da diese Maßnahme eine Ausgleichsmaßnahme ist. Da in den HzE (LUNG M-V, 2018) keine Angabe über die Entwicklungspflegezeit von Gründächern gemacht wird, wird hier die für Stauden und Gehölze übliche Entwicklungspflegezeit von 3 Jahren angesetzt.</p> <p><u>S. 56; TF 3.13:</u> TF 3.8 sollte hier differenziert werden, da die Kostenerstattungssatzung nur für Ausgleichsmaßnahmen gilt, also hier nur die Bäume darunter fallen, die in die E-/A-Bilanz einfließen. Welche Bäume sind Fäll - Ersatz und welche Ausgleich?</p>		<p>Abs. 8) Dem redaktionellen Hinweis zur Ergänzung eines Kommas wird gefolgt.</p> <p>Abs. 9) Die Anregung wird aufgegriffen. Die entsprechende Textstelle wird um eine Erläuterung der planinternen Maßnahmen ergänzt.</p> <p>Abs. 10) Dem redaktionellen Hinweis zu nebenstehendem Schreibfehler wird entsprochen.</p> <p>Abs. 11) Dem redaktionellen Hinweis zu nebenstehenden Ergänzung „der Sohle/der Wasserfläche“ wird entsprochen.</p> <p>Abs. 12 und 13) Dem redaktionellen Hinweis zur Pflanzqualität wird entsprochen. Die Qualität der zu pflanzenden Bäume wird mit Stammumfang 16/18 cm festgesetzt. Der redaktionelle Hinweis, den empfehlenden Charakter der Pflanzlisten eindeutig zu formulieren, wird nicht aufgegriffen. Es bestehen keine hinreichenden städtebaulichen Gründe zu einer verbindlichen Festsetzung der Pflanzlisten. Dieser Abwägungsvorschlag zur Verbindlichkeit zum empfehlenden Charakter der Pflanzlisten gilt auch für Abs. 14, 15, 16 und 17!</p> <p>Abs. 14 und 15) Der Korrekturhinweis zu P4 wird eingearbeitet. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wurde überprüft und wird entsprechend korrigiert. Dem redaktionellen Hinweis wird damit gefolgt.</p> <p>Abs. 17) Im Sinne einer leichter zu verstehenden Gesamtsystematik werden die 12 Bäume aus der Festsetzung P5 herausgenommen und im Rahmen der Festsetzung der Straßenbäume TF 3.8 geregelt. Der redaktionelle Hinweis findet damit angemessene Berücksichtigung.</p> <p>Abs. 18) Gem. Anlage Kostenerstattungssatzung der Hansestadt Rostock wird eine Entwicklungspflege von 2 Jahren für die Dachbegrünung festgesetzt. TF 3.13 wird ergänzt. Die Anregung wird damit aufgegriffen.</p> <p>Abs. 19) Es erfolgt in TF 3.13 eine Differenzierung betreffend der unter TF 3.8 festgesetzten Baumpflanzungen in die Bäume die in die Bilanz einfließen und diejenigen, für die das nicht der Fall ist. Der redaktionelle Hinweis wird aufgegriffen.</p>		


	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 8	Amt für Stadtgrün und Naturschutz	Schreiben vom 13.08.2019	Posteingang am 21.08.2019	Lfd. Seite 5
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p><u>S. 56; TF 3.14:</u> Die TF 3.8 sollte auch hier differenziert werden, da das „Merkblatt Baumpflanzungen“ hier für die Fäll - Ersatzbäume angewendet wird. Welche Bäume sind Fäll - Ersatz und welche Ausgleich?</p> <p><u>S. 56; TF 3.16, umformulieren:</u> statt: „...durch einen Zaun nach der DIN-18920...“, schreiben: „... durch einen Zaun gem. Punkt 4.5...“</p> <p><u>S. 57; 1. Absatz oben:</u> Ergänzen, dass die Baumpflanzungen entlang der Straßen zum Teil dem Ausgleich von Eingriffen in den Baumbestand dienen <u>und zum Teil als Ausgleichsbäume in die E-/ A-Bilanz einfließen</u>. Weiterhin sinngemäß ergänzen, dass <u>ein Teil der weiteren Maßnahmen dem Ausgleich von Eingriffen</u> in Natur und Landschaft dient.</p> <p><u>S. 57, 4. Abs. von oben: Baumbilanz berichtigen:</u> „...entlang der Straßen (TF 3.8) ...“.</p> <p>Die TF 3.7 ist den 23 Pyramideneichen zugeordnet.</p> <p><u>Bezug zu TF 3.1:</u> dort sind 20 Bäume aufgeführt, es ist richtig gerechnet, nur ein Schreibfehler, der hier zu korrigieren ist</p> <p><u>Bezug zu TF 3.5:</u> berichtigen: 12 Bäume (s. Planzeichnung) Es sind 56 Bäume in der Summe aus TF 3.1, 3.5 und 3.6. Insgesamt ergibt sich eine Summe von 122 + 56 = 178 Bäumen, welche <u>insgesamt</u> neu gepflanzt werden, sowohl öffentlich, als auch privat (Innenhöfe). Davon werden 78 Bäume als Fällersatz abgezogen, bleiben 100 Bäume für die Kompensation übrig.</p> <p>Gemäß der Zuordnungsfestsetzung aus der B-Planzeichnung Teil B sind 96 Bäume aus den Planstraßen A - E sowie der Werft- und der Lübecker Straße als Ausgleichsbäume anzurechnen.... (s. Planzeichnung B-Plan)</p> <p>Die Bilanz ist insgesamt zu prüfen - die Widersprüche sind zu bereinigen.</p> <p><u>S. 59, letzter Absatz, ergänzen:</u> „Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege... für die als Kompensation anzurechnenden Bäume... umfasst mindestens 10 Jahre...“</p> <p><u>S. 60; Punkt 7.1.2 Abs. korrigieren:</u> „... (Hinweise zur Eingriffsregelung (LUNG M-V, 2018)) ...“. Hier wurde die neue Eingriffsregelung herangezogen.</p> <p><u>S. 70; Tabelle 17; überarbeiten:</u> Gemäß „Hinweisblatt „Entwicklungspflege“ des Amtes für Stadtgrün von 2004 sind für: Bodendeckende Gehölzpflanzungen: 3 Jahre Entwicklungspflege anzusetzen, für freiwachsende halbohohe und hohe Gehölzpflanzungen: 3 Jahre; für Rasen: 1 Jahr; für Staudenpflanzungen: 3 Jahre für Baumpflanzungen gem. Baumschutzkompensationserlaß MV: 10 Jahre (Ausgleichsbäume), für Straßenbäume (Fäll-Ersatz). 3 Jahre Die Berechnung der Herstellungskosten ist zu splitten nach Herstellungs- und Pflegekosten.</p> <p>Die Folgekostenrechnung ist zu präzisieren. Es handelt sich hier nicht nur um die Pflege der Rasenflächen, sondern auch um die Pflege der gesamten Parkanlagenflächen. Diese Unterhaltungskosten pro Jahr sind aufzuführen.</p>		<p>Abs. 20) Auch in TF 3.14 erfolgt betreffend der unter TF 3.8 festgesetzten Bäume eine Differenzierung in die Bäume die in die Bilanz einfließen und diejenigen, welche Ersatz darstellen. Über die Festsetzung hinausgehende Hinweise in den TF 3.13 und TF 3.14 werden in die durchführungsrelevanten Hinweise übernommen. Der redaktionelle Hinweis wird damit aufgegriffen.</p> <p>Abs. 21) Dem redaktionellen Hinweis der Umformulierung in „Zaun gemäß Punkt 4.5“ wird gefolgt.</p> <p>Abs. 22) Im entsprechenden Absatz erfolgt ein Verweis auf Kapitel 7.6.1, in dem eine Aufschlüsselung der Baumpflanzungen nach Ausgleich als Fällersatz und Ausgleich zur Kompensation erfolgt. Dem redaktionellen Hinweis wird damit entsprochen.</p> <p>Abs. 23-25) Eine Aufschlüsselung der Baumpflanzungen erfolgt im Kapitel 7.6.1. Nebenstehenden Korrekturen im Erläuterungstext S. 57 Abs. 4 werden dort berücksichtigt. Den redaktionellen Hinweisen wird gefolgt.</p> <p>Abs. 26) Hierzu siehe auch Abs. 17)! Die Bilanzierung, der gekennzeichnete Absatz und weitere entsprechende Textstellen werden hinsichtlich der aufgezählten Anzahl an Bäumen geprüft und angepasst. Die redaktionellen Hinweise werden damit berücksichtigt.</p> <p>Abs. 27) Die Zuordnungsfestsetzungen 12.1 und 12.2 werden in enger Abstimmung mit Frau Wilke vom Bauamt hinsichtlich klarer Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen, einerseits zu den baubedingten und andererseits zu erschließungsbedingten Eingriffsgrundstücken, umstrukturiert. Eine Zuordnung der Straßenbäume erfolgt nicht, da diese nicht mehr zur Kompensation des bilanzierten Eingriffes im Erweiterungsbereich genutzt werden.</p> <p>Abs. 28) Die Bilanzierung wird aufgrund geänderter Zahlen von Ausgleichsbäumen und Fällersatz in der Kompensation angepasst. Der redaktionelle Hinweis wird aufgegriffen.</p> <p>Abs. 29) S. 59, letzter Absatz wird um den Passus „für die Kompensation anzurechnenden Bäume“ ergänzt. Der redaktionelle Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Abs. 30) Zu Beginn des B-Planverfahrens lag die HZE LUNG M-V 2018 noch nicht in abgestimmter Fassung vor, sodass nach der seinerzeit vorliegenden Fassung gearbeitet wurde. Die Berücksichtigung der Dachbegrünung als Kompensationsmaßnahme in</p>		


	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 8	Amt für Stadtgrün und Naturschutz	Schreiben vom 13.08.2019	Posteingang am 21.08.2019	Lfd. Seite 6
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Die Unterhaltungskosten für die öffentlichen Spielplätze als Bestandteil der öffentlichen Grünflächen fehlen ebenso und sind zu ergänzen.</p> <p><u>S. 70: Punkt 9:</u> Hier hätte eine Aussage zum Ergebnis der erfolgten Verbandsbeteiligung stehen müssen. Aufgabe des GOP-Büros wäre gewesen, diese Verbandsbeteiligung vor Auslegung des B-Plan-Entwurfes vorzunehmen, um evtl. Unstimmigkeiten noch im Vorfeld der Planentwurfs-Auslegung klären zu können. Die Verbände werden nun regulär, im Rahmen der TÖB-Beteiligung, beteiligt.</p> <p><u>Generell sind alle im GOP-Erläuterungsbericht getroffene Aussagen zu Baumfällungen / Baumerhalt und Neupflanzungen noch einmal zu überprüfen. Sie haben in allen diesbezüglichen Textpassagen übereinzustimmen.</u></p> <p><u>Die textliche Festsetzung und die Planzeichnung haben in ihrer Aussage zur Baumpflanzung auf der Fläche P5 übereinzustimmen. Entweder sind nur 8 Bäume zur Anpflanzung in der Planzeichnung standörtlich festzusetzen, oder in den Textlichen Festsetzungen muss diese Zahl auf 12 erhöht werden. Entsprechend sind alle Folgeberechnungen zu korrigieren.</u></p> <p><u>2.2 Stellungnahme zur GOP-Planzeichnung – „Entwurf“:</u></p> <p><u>2.2.1 Stellungnahme zu den Vorschlägen für die Textlichen Festsetzungen:</u></p> <p>Die in der vorstehenden Stellungnahme zum Erläuterungsbericht des GOP angemerkten Änderungsbedarfe für die textlichen Festsetzungen (TF) sind sowohl in die TF der GOP-Entwurfs-Planzeichnung, als auch in die TF des B-Planes zu überführen.</p> <p><u>2.2.2 Stellungnahme zur Planzeichnung:</u></p> <p><u>fehlende TF einfügen: TF 3.x (s. GOP-Bericht, S. 55) zu den Pyramideneichen am Standort der Heinkelwand.</u> Im B-Plan und im GOP-Erläuterungsbericht ist diese TF jedoch vorhanden unter Punkt 10.7 bzw. TF 3.7.</p> <p><u>TF 3.13: prüfen:</u> Sind alle diese unter 3.7 genannten Bäume Fällersatzbäume? Für die als <u>Ausgleich</u> anzurechnenden Bäume sind 10 Jahre Entwicklungspflegezeit anzusetzen (s. GOP-Erläuterungsbericht, S. 59 unten).</p> <p><u>Hinweis G: ergänzen: „... ist ein Fällantrag ... unter Vorlage der Baugenehmigung...“</u></p> <p> Dr. Ute Fischer-Gäde</p>		<p>Anlehnung an die HzE 2018 ist aber dennoch legitim, da es sich bei der HzE um ein Bewertungsmodell ohne normativen Charakter handelt und somit Modifikationen, soweit diese sich als nachvollziehbar und im Sinne einer naturschutzfachlich angemessenen Problemlösung erweisen, zulässig sind.</p> <p>Abs. 31) Fehlerhafte Zeiten für die Entwicklungspflege werden angepasst bzw. ergänzt. Der Redaktionelle Hinweis wird aufgegriffen.</p> <p>Abs. 32) Angaben zur Unterhaltungspflege werden ergänzt und tabellarisch geordnet. Der redaktionelle Hinweis wird aufgegriffen.</p> <p>Abs. 33) Die voraussichtlichen Unterhaltungskosten zu den öffentlichen Spielflächen werden ergänzt. Der redaktionelle Hinweis wird aufgegriffen.</p> <p>Abs. 34) Es erfolgt eine Ergebnisdarstellung der frühzeitigen Beteiligung bezüglich der beteiligten Verbände. Der redaktionelle Hinweis wird aufgegriffen.</p> <p>Abs. 35) Entsprechende Textpassagen werden in Übereinstimmung gebracht. Die Bilanzierung wird angepasst. Dem redaktionellen Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Abs. 36) Hierzu siehe Abs. 17)! Berechnungen werden angepasst. Dem redaktionellen Hinweis wird gefolgt.</p> <p><u>Entwurf GOP-Planzeichnung</u></p> <p>Abs. 1) Im Ergebnis der Korrekturen zum zugehörigen GOP vom 06.03.2019 stehen weiterhin im Sinne der Anforderungen des BauGB rechtkonforme Festsetzungen. Diese sind zudem verträglich mit dem verfolgten städtebaulichen Konzept und den sonstigen Planungsinhalten. Damit können auch diese in Einzelheiten überarbeiteten grünordnerischen Festsetzungen in den B-Plan übernommen werden. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Abs. 2) Die TF 3.7 wird aus dem Erläuterungsbericht auf die Planzeichnung übernommen. Dem redaktionellen Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Abs. 3) TF 3.13 wird korrigiert, die unter TF 3.7 geführten Bäume dienen nicht als Fällersatz und es erfolgt eine klare diesbezügliche Differenzierung in TF 3.13. Der redaktionelle Hinweis wird aufgegriffen.</p> <p>Abs. 4) Hinweis G wird um den Passus „... unter Vorlage der Baugenehmigung ...“ ergänzt. Der redaktionelle Hinweis wird aufgegriffen.</p>		


	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 10	Amt für Umweltschutz	DEMOS 30.08.19, erg. 15.01./03.04.20	Posteingang am 03.09.2019	Lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Der mit der Herstellung des Kayenmühlengrabens verbundene Kostenaufwand wird durch den Erschließungsträger und durch die Stadt anteilig getragen. Hier sollte bitte präzisiert werden, dass innerhalb des Plangebietes der Erschließungsträger der Kosten trägt und außerhalb des Plangebietes (Anschluss Holbeinplatz) die Stadt die Kosten übernimmt.</p> <p>Wie im Kapitel 4.2.2.3 Schutzgut Boden im Abschnitt Standortbeschreibung dargestellt, konnten durch Untersuchung der Altlasten AS 1702.1 und AS 1702.02 (nordwestlich der Max-Eyth-Straße) die dortigen Bodenbelastungen in ihrer räumlichen Ausdehnung noch nicht abschließend bestimmt werden. Ergänzende Untersuchungen im Rahmen der Sanierungsuntersuchung sind notwendig, insbesondere zu den Teilparametern Naphthalin und BTEX. Es bestehen somit noch Unsicherheiten bzw. Datenlücken, so dass zum jetzigen Zeitpunkt mögliche Auswirkungen durch Schadstoffeinträge auf Grundwasser oder den zukünftigen Kayenmühlengraben in diesem Bereich nicht abschließend eingeschätzt werden können. Ggf. sind im Ergebnis der noch anstehenden Sanierungsuntersuchungen nachgeordnete Maßnahmen einschließlich Monitoring erforderlich. Dies sollte im Umweltbericht dargestellt und als Überwachungsmaßnahme aufgeführt werden (Kap. 4.3.2), um gem. § 4c BauGB unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu Abhilfe zu ergreifen.</p>		<p>Abs. 1) Laut Erschließungsvertrag, abgeschlossen am 20.12.2019, ist lediglich eine 14%-ige Kostenbeteiligung der Stadt geregelt, was in Kapitel 6.3 der Begründung, Tabelle 45 korrekt wiedergegeben ist. Der redaktionelle Hinweis wird nicht aufgegriffen.</p> <p>Abs. 2) Inzwischen liegt der Vorentwurf zum Sanierungsplan (H.s.w., 19.12.2019) vor, welcher auch die nebenstehend angesprochenen Bereiche und die angesprochenen Schadstoffgruppen vertiefend begutachtet und im Ergebnis räumlich eingrenzen kann. Die entsprechend vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen bzw. Schritte wurden mit dem Amt für Umweltschutz und dem ansonsten zuständigen StALU Mittleres Mecklenburg am 14.01.2020 abgestimmt. Die Sanierungsmaßnahmen sind geeignet, die Umsetzung der Planung entsprechend der ausgelegten Entwurfsfassung zu ermöglichen bzw. abzusichern. Die entsprechenden Darstellungen in Begründung und Umweltbericht, in letzterem auch zu möglichen Überwachungsmaßnahmen entsprechend § 4c BauGB, werden im Ergebnis der Begutachtung und Abstimmung aktualisiert; nebenstehenden Anforderungen damit entsprochen.</p>		


	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 10	Amt für Umweltschutz	DEMOS 30.08.19, erg. 15.01./03.04.20	Posteingang am 03.09.2019	Lfd. Seite 2
<p>Die Formulierung (auf S. 49 Abs.2, S. 120 Abs. 3), dass wechselnde Wasserstände bei einer Anbindung an die Unterwarnow zu einer Pumpwirkung im angrenzenden belasteten Bodenwasser und damit zu einer erhöhten Stoffmobilisation führen, ist missverständlich. Von der Unterwarnow gehen keinerlei Einflüsse der beschriebenen Art aus, da das Plangebiet mehrere Meter über dem Warnowniveau liegt. Temporäre Wasserstandsschwankungen des Kayenmühlengrabens werden im Gebiet durch Regenereignisse und Rückhaltung verursacht.</p> <p>Aufgrund der im Abschnitt 3 des Kapitels 4.2.2.3 angesprochenen fehlenden Kenntnisse über die genaue Schadenssituation der Altlastenstandorte AS 1702.01 und AS 1702.02 ist eine abschließende bodenschutzrechtliche Beurteilung durch das Amt für Umweltschutz nicht möglich. Es bedarf weiterer Untersuchungen (Sanierungsuntersuchung) zur Entscheidung über Art und Umfang der erforderlichen Maßnahmen und die Erstellung eines Sanierungsplanes gemäß § 13 Abs. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Die Sanierungsmaßnahmen der im Planungsverlauf noch näher einzugrenzenden schädlichen Bodenveränderungen sowie das Sanierungsziel sind mit dem Staatlichen Amt für Umwelt Mittleres Mecklenburg als zuständige untere Bodenschutzbehörde abzustimmen.</p>		<p>Abs. 3) Nach Rücksprache mit dem Gutachterbüro wird die Formulierung geändert in: „Temporäre Wasserstandsschwankungen des Kayenmühlengrabens, verursacht durch Regenereignisse und Rückhaltung, führen zu einer Pumpwirkung im angrenzenden belasteten Bodenwasser und damit zu einer erhöhten Stoffmobilisation.“ Der redaktionelle Hinweis findet damit Beachtung.</p> <p>Abs. 4) Durch die inzwischen vorliegenden entsprechenden vertiefenden Unterlagen (siehe dazu Abwägung zu Abs. 10) ist nun eine abschließende bodenschutzrechtliche Beurteilung möglich. Es wurde zudem der Vorentwurf zum Sanierungsplan erarbeitet; dieser ist geeignete Grundlage für die Durchführung der Sanierung und wird vorhabenbegleitend entsprechend der fortgeschrittenen Erkenntnislage fortgeschrieben. Das Vorgehen wurde entsprechend nebenstehender Anforderungen mit dem zuständigen STALU Mittleres Mecklenburg in einer gemeinsamen Beratung am 14.01.2020 abgestimmt. Nebenstehenden Anforderungen wird damit Rechnung getragen.</p>		


	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 10	Amt für Umweltschutz	DEMOS 30.08.19, erg. 15.01./03.04.20	Posteingang am 03.09.2019	Lfd. Seite 3
<p><u>Zu Lärm, Abschnitt: Bewertung der Auswirkungen:</u></p> <p>Die Ausführungen zum Schutzgut Mensch, insbesondere zur Lärmbelastung, sind ausführlich und differenziert. Bei Anwendung der zugrunde liegenden Bewertungsmethodik bzw. Berücksichtigung der Ziele des Umweltqualitätszielkonzepts Rostocks ist hinsichtlich der Lärmbeeinträchtigung jedoch eine Erheblichkeit festzustellen. Im Abschnitt zur Vorbelastung wird dargestellt, dass sowohl tags als auch nachts die Beurteilungspegel im Bereich der Lübecker Straße und an den relevanten Immissionsorten an der Werftstraße die Orientierungswerte für Mischgebiete (tags 60dB(A), nachts 50 dB(A)) durchgehend überschreiten werden und das teils sehr deutlich. Die Vorbelastung ist an diesen Straßen hoch (Stufe 3). Durch den wahrnehmbaren Anstieg der Lärmimmission in diesen Straßen infolge der Planumsetzung (vgl. Abschnitt Prognose) tritt somit eine hohe Beeinträchtigung durch Straßenverkehrslärm auf. Die bisherige Einschätzung im Umweltbericht schließt die Erheblichkeit mit Verweis auf die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen aus. Dabei besteht jedoch z.T. Flexibilität in der Ausführung und Umsetzung der Planungsinhalte sowie andererseits Unsicherheiten hinsichtlich der Entwicklung äußerer Randbedingungen. So sind z.B. das tatsächliche Verkehrsaufkommen oder die konkrete Ausgestaltung der Fassaden nicht abschließend vorhersehbar. Um die tatsächliche Wirksamkeit zu überprüfen und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen für die Bestandsbebauung sowie die zukünftigen Nutzungen im Gebiet auszuschließen, sind gem. § 4c BauGB Überwachungsmaßnahmen festgelegt werden (in Kap. 4.3.2.). Die regelmäßigen Lärmkartierungen im Rahmen der Lärmaktionsplanung können dabei einbezogen werden sowie darüber hinaus konkrete Messungen nach Umsetzung der Planung innerhalb des Plangebietes.</p>		<p><u>Zu Lärm, Abschnitt: Bewertung der Auswirkungen:</u></p> <p>Unter Kapitel 4.3.2 werden die regelmäßigen Lärmkartierungen im Rahmen der Lärmaktionsplanung als Überwachungsmaßnahme zur Kontrolle der Lärmimmissionsbelastung ergänzt. Dem Hinweis wird damit entsprochen.</p>		


	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 10	Amt für Umweltschutz	DEMOS 30.08.19, erg. 15.01./03.04.20	Posteingang am 03.09.2019	Lfd. Seite 4
<p><u>Zu Luft, Abschnitt: Bewertung der Auswirkungen:</u></p> <p>Die Einschätzung der Nutzungsintensität infolge der Planumsetzung ist zu prüfen und anzupassen. Nach der Methodik geht von Wohn- und Mischgebieten, bedingt durch den Anwohnerverkehr, ein mittlerer Einfluss auf die Luftqualität aus (Stufe 2). Die Stufe 1 wäre für Nutzungen mit geringem Verkehrsaufkommen wie. Z.B. Campingplätze anzunehmen. Das Ergebnis der Beeinträchtigung dieses Schutzgutes bleibt davon unberührt und weiterhin bei mittel (Stufe 2).</p> <p><u>Zum Abschnitt Landschaftsplan</u></p> <p>Hier könnte ergänzt werden, dass der Verlauf der Max-Eyth-Straße im Entwicklungsplan als „gestörter Niederungsverlauf“ dargestellt ist. Dies ist insofern bedeutsam, als dass der vorliegende B-Plan eine Neuanlage des Kayenmühlengrabens anstrebt und damit (eine) Verbesserung des Niederungsverlaufes.</p>		<p><u>Zu Luft, Abschnitt: Bewertung der Auswirkungen:</u></p> <p>Aufgrund der konsequenten Ausgestaltung des Baugebiets als verkehrsarmes Quartier mit lediglich 2 Parkhäusern an den Rändern und weitgehende Verkehrsfreiheit vom motorisierten Individualverkehr ist die Annahme eines geringen Einfluss des Vorhabens auf die Luftqualität gerechtfertigt. Der Umweltbericht wird um eine entsprechende Erläuterung ergänzt. Die ursprüngliche Beurteilung wird aber entgegen nebenstehender Anregung beibehalten.</p> <p><u>Zum Abschnitt Landschaftsplan</u></p> <p>Nebenstehend vorgeschlagene Ergänzung wird in Kapitel 4.1.2 der Begründung (Umweltbericht) vorgenommen, dem redaktionellen Hinweis gefolgt.</p>		

	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 10	Amt für Umweltschutz	DEMOS 30.08.19, erg. 15.01./03.04.20	Posteingang am 03.09.2019	Lfd. Seite 5
<p><u>Zum Abschnitt Lärmaktionsplan</u></p> <p>Seit 2018 liegt der 3. Lärmaktionsplan (LAP) für Rostock vor. Die Angaben zu LAP 1. und 2. sind dadurch teils veraltet. Die Ausführung zu LAP 1 und 2 sollten gekürzt und vielmehr die wesentlichen Inhalte der 3.LAP kurz dargestellt werden;</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Lübecker Straße ist kein Straßenbahn-Lärmpunkt mehr (ehemalige Auslösewertüberschreitung in 2012) - bestehende Lärmbrennpunkte mit Lärmpegel von jeweils LDEN > dB(A) > 60 dB(A) sind: <ul style="list-style-type: none"> • Lärmbrennpunkte Eisenbahn: Schweriner Straße, Kuphalstraße bis Holbeinplatz (E2), Holbeinplatz (E3) • Lärmbrennpunkt Straßenverkehr: Holbeinplatz und Lübecker Straße, Karl-Marx-Straße bis Werftstraße (S30) - Bisher durchgeführte Maßnahmen im Bereich S30: <ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Geschwindigkeit auf 50 km/h • Anpassung der Lichtsignalkoordinierung (Grüne Welle) • Sanierung von Geh- und Radwegen - Geplante , noch nicht durchgeführte Maßnahmen sind: Fahrbahnsanierung mit lärmarmen Asphalt - Geltungsbereich des B-Planes Werftdreieck ist als „ von Auslösewertüberschreitungen betroffene Fläche des Flächenmanagements“ dargestellt 		<p>Die Aktualisierung der in Begründung und Umweltbericht enthaltenen Passagen zur Lärmaktionsplanung wird entsprechend nebenstehender redaktioneller Hinweise vorgenommen.</p>		


	<p style="text-align: center;">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET „Wohnen am Werftdreieck“ – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 10	Amt für Umweltschutz	DEMOS 30.08.19, erg. 15.01./03.04.20	Posteingang am 03.09.2019	Lfd. Seite 6
<p><u>Ergänzung zur Begründung des „Ansatzes eines Gleichzeitigkeitsfaktors von 0,5“ im Abschnitt Gewerbelärm</u></p> <p>Untersucht wurde der nördlich angrenzende B-Plan 10.MI.138 mit den darin befindlichen gewerblichen Nutzungen. Die maßgebliche Lärmquelle (Tankstelle) wurde mit dem realen Betrieb angesetzt. Da die restlichen Betriebe die vergebenen Kontingente (IFSP) nicht ausschöpfen, ist noch Entwicklungsspielraum für gewerbliche Nutzungen in diesem B-Plan vorhanden. Außerdem wurden zwei weitere relevante gewerbliche Nutzungen (Buntmetallhandel, Feuerverzinkerei) identifiziert und mit ihren realen Betriebszuständen im Berechnungsmodell berücksichtigt. Für die übrigen, nordwestlich befindlichen Nutzungen wurden immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel von 60/50 dB(A)/m² angesetzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Szenario 1 ; Alle Flächenquellen emittieren tags und nachts gleichzeitig (Gleichzeitigkeitsfaktor gTag/Nacht= 1,0) - Szenario 2: Alle Flächenquellen emittieren tags gleichzeitig (gTag= 1,0), Nachts emittieren lediglich 50% der Flächen gleichzeitig, o.g. maßgebliche gewerbliche Nutzungen emittieren entsprechend realem Betrieb (Gleichzeitigkeitsfaktor gNacht = 0,5), spiegelt die tatsächlichen Gegebenheiten wider <p>Im Ergebnis sind für Szenario 1 Überschreitungen in Höhe von 2dB(A) an dem nördlichsten Baufeld zu verzeichnen. Diese werden nicht von den im B-Plan festgesetzten Flächen verursacht, sondern von den- o.g. Nutzungen, für die ein IFSP von 60/50 dB(A)/m² pauschal angesetzt wurde. Für Szenario 2 ist am zuvor genannten Baufeld eine Überschreitung von 1 dB(A) zu verzeichnen. Das Szenario 2 mit einem Gleichzeitigkeitsfaktor von 0,5 im Nachtzeitraum ist abwägungsgerecht, da es den vorhandenen Strukturen und der stadtplanerisch gewünschten Entwicklung des Gebietes mit Schwerpunkt auf Wohnnutzung und leisem Gewerbe angemessen ist. Zudem werden in diesem nordwestlichen Bereich aufgrund der hohen Verkehrsvorbelastung Fassaden mit besonderem Regelungsbedarf festgeschrieben und ein deutlich erhöhter baulicher Schallschutz gefordert, der geeignet ist, die Überschreitung in Höhe von 1dB zu kompensieren.</p>		<p><u>Ergänzung zur Begründung des „Ansatzes eines Gleichzeitigkeitsfaktors von 0,5“ im Abschnitt Gewerbelärm</u></p> <p>Im Ergebnis einer fachanwaltlichen Überprüfung und der Erörterung dazu mit dem zuständigen Fachamt steht, dass in der Begründung bei der Behandlung des Themas Gewerbelärm der Gleichzeitigkeitsansatz von 0,5 nicht herangezogen werden sollte. Stattdessen ist in der Begründung verstärkt dazulegen, dass die gewerblichen Nutzungen im Umfeld in der Praxis nicht eingeschränkt werden. So lässt der Ansatz gemäß Schallimmissionsprognose darauf schließen, dass aufgrund ausreichend hoher Kontingente eine gewerbliche Nutzung durch viele Betriebsarten auf den jeweiligen Flächen auch weiterhin möglich ist. Damit bleibt die Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets gewahrt. Zudem wird in der Begründung ergänzend dargelegt, dass bestehende Nutzungen nicht an den Anforderungen des Genehmigungsrechts scheitern und dass geringe Überschreitungen der Richtwerte bei Gewerbelärm bei dem begrenzten Ereignis gleichzeitiger Emission aller Nutzungen in Anbetracht der beachtlichen anderen erheblichen Belange abwägungsgerecht sind. Der Anregung, wird damit in der Form entsprochen, dass eine vertiefende Darlegung der Berücksichtigung des Gewerbelärms in der Begründung nicht in der vorgeschlagenen Form aber auf andere geeignete Weise erfolgt.</p>		

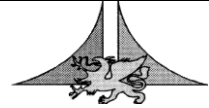
	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 10	Amt für Umweltschutz	DEMOS 30.08.19, erg. 15.01./03.04.20	Posteingang am 03.09.2019	Lfd. Seite 7
<p><u>Sonstige Anregungen und Hinweise Begründung:</u></p> <p>Im Funktionsplan wird von einem existierenden Kayenmühlengraben ausgegangen, der das Plangebiet im westlichen Teilbereich in Nord-Süd Richtung quert. Es existiert gegenwärtig im B-Plangebiet kein Gewässer Kayenmühlengraben, nicht als offenes Gewässer und nicht als unterirdischer, verrohrter Verlauf. Der Kayenmühlengraben wurde in den vergangenen Jahrzehnten in seinem Einzugsgebiet in weiten Teilen an die städtische Kanalisation angeschlossen. Die zukünftige, erlebbare Ufergestaltung umfasst lt. Funktionsplan verkleidete Spundwände sowie ggf. weitere Einbauten wie Sitzstufen und Terrassen. Die Bewirtschaftung dieser Gestaltungselemente muss im weiteren Verfahren geklärt werden. Sie sind nicht Teil der Gewässerunterhaltung durch den WBV.</p> <p>Stellungnahme Satzung Teil A - Planzeichnung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kennzeichnung „Lärmabgewandte Fassade“ (graue Dreieckslinie) und „Fassadenabschnitte für die betreffend als Fassadenschallschutz...“ (rosa Dreieckslinie) sind aus dem Teil A zu entfernen, die Informationen sind zur besseren Lesbarkeit als Beiplan aufzunehmen (s.a.) - Beiplan 1 für die lärmabgewandte Seite (neue Festsetzung 13.4) und Fassaden mit besonderem Regelungsbedarf bei Wohnnutzung (Festsetzung 13.5.1) sowie Beiplan 2 für verbundene Außenwohnbereiche bei Wohnnutzung (neue Festsetzung 13.6) und Fassaden mit besonderem Regelungsbedarf bei gewerblichen Nutzungen (neue Festsetzung 13.5.2) als Beipläne neben der Planzeichnung Teil A einfügen (siehe Anlagen) - Die Beschriftung der Lärmpegelbereiche ist im östlichen Baufeld MK fehlerhaft und fehlt im Bereich südlich der Lübecker Straße - Im SO Parkhaus Ost ist neben der Oberkante auch die aus Gründen des Schallschutzes notwendige Mindesthöhe anzugeben (entsprechend der im Gutachten zugrunde gelegten Höhe) 		<p><u>Sonstige Anregungen und Hinweise Begründung:</u></p> <p>Abs. 1) Der Funktionsplan selbst ist nicht Gegenstand dieser Beteiligung; es kann daher nur auf die Erläuterungen zum Funktionsplan in Kapitel 2.3.7 der Begründung eingegangen werden. Die Ausführungen zum Kayenmühlengraben auf S. 30 werden in der Weise angepasst, dass nicht von einem bisher schon offenen Graben ausgegangen werden kann. Die planerischen Aussagen zur Gestaltung des Kayenmühlengrabens wurden im Rahmen des B-Planverfahrens weiterentwickelt, in diesem Rahmen auch die zukünftige Unterhaltung berücksichtigt und mit den zuständigen Behörden und Firmen abgestimmt. Demnach ist auf der Ostseite eine durchgängige Zugänglichkeit für die Wartung gewährleistet. Nach Rücksprache mit dem Amt für Umweltschutz vom 24.01.2020 wird damit den Anforderungen des WBV im Rahmen der Bauleitplanung ausreichend entsprochen (<i>siehe dazu auch Mail Stadtplanung an WBV</i>). Die Begründung wird unter dem Kapitel 3.9.3 Regenwasserableitung um eine kurze diesbezügliche Darstellung ergänzt. Nebestehende Hinweise finden damit Berücksichtigung.</p> <p>Stellungnahme Satzung Teil A - Planzeichnung:</p> <p>Anstrich 1 und 2) Die Lesbarkeit der Planzeichnung ist aufgrund der vielen konkurrierenden Linien nicht optimal gestaltet; andererseits führt die Aufteilung der graphisch dargestellten Festsetzungen auf 3 verschiedene Pläne nicht zu einer Verbesserung der Lesbarkeit. Nebestehende Anregung wird daher in der Form aufgegriffen, dass ein Beiplan den Teil A der Satzung ergänzt und die Informationen beinhaltet, welche die speziellen immissionsrechtlichen textlichen Festsetzungen vervollständigen.</p> <p>Anstrich 3) Die Lärmpegelbereiche V und VI im Bereich der Kerngebiete bzw. des allgemeinen Wohngebiets werden entsprechend korrigiert bzw. ergänzt. Der redaktionelle Hinweis wird beachtet.</p> <p>Anstrich 4) Aufgrund der gegebenen immissionstechnischen Gesamtsituation ist es nur folgerichtig, auch von der Werftstraße her durchgehend Mindesthöhen festzusetzen. Die Mindesthöhen für das SO Parkhaus Ost werden ergänzt, der redaktionelle Hinweis wird berücksichtigt.</p>		

	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 10	Amt für Umweltschutz	DEMOS 30.08.19, erg. 15.01./03.04.20	Posteingang am 03.09.2019	Lfd. Seite 8
<u>Zu Textliche Festsetzungen Teil B</u> <ul style="list-style-type: none"> - Die textlichen Festsetzungen sind entsprechend dem anliegenden Dokument aufzunehmen. - In den textlichen Festsetzungen wird Bezug auf die Beipläne genommen, die im zeichnerischen Teil A aufzunehmen sind (s.o.) - Die unter 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze angegebenen zulässigen Überschreitungen der Baulinie bzw. Baugrenzen durch Loggien, Balkone, Terrassen u. ä. können zu veränderten Anforderungen bzgl. Des Immissionsschutzes führen. Sofern die zulässigen Überschreitungen Auswirkungen auf die Linie gem. Beiplan 2 haben können, ist das Amt für Umweltschutz zu beteiligen. <p>Stellungnahme zur Satzung (Teil B) Textliche Festsetzungen Pkt. 9.3. Wasserbauliche Gestaltung des Kayenmühlengrabens (M1): Die Festsetzung, dass die Breite des Kayenmühlengrabens im Bereich der öffentlichen Grünfläche (P4a-c) in allen Querschnitten mindestens eine Breite von 1,50 m aufweisen muss und die Grabengestaltung so auszubilden ist, dass bei durchschnittlichem Wasserdargebot (laut hydrologischen Gutachten) eine durchschnittliche Wassertiefe von 10 cm nicht unterschritten wird, ist zu überarbeiten.</p> <p>Korrekturvorschlag: Statt der Breite des Kayenmühlengrabens soll die Breite der Wasserfläche im Kayenmühlengrabens festgesetzt werden. Durch Einbau einer Sohlschwelle vor dem geplanten Durchlass Werftstraße soll das Wasser im Graben aufgestaut bzw. zurückgehalten werden, dass 10 cm Wassertiefe nicht unterschritten wird.</p>		<u>Zu Textliche Festsetzungen Teil B</u> Anstrich 1) Siehe dazu Abwägungsvorschlag S. 11-13! Anstrich 2) Siehe dazu Abwägungsvorschlag Stellungnahme Satzung Teil A - Planzeichnung, Anstrich 1 und 2)! Anstrich 3) Überschreitungen der Baulinien bzw. der Baugrenzen sind durchgehend nicht zu den immissionsbelasteten Hauptverkehrsstraßen hin zulässig; entsprechend ist bei den entsprechend ermöglichten Überschreitungen nicht von erheblichen geänderten Anforderungen an den Immissionsschutz auszugehen; eine Beteiligungserfordernis des Amtes für Umweltschutz ist damit nicht gegeben. Abs. 4 und 5) Nebenstehende detaillierte Regelungen zur Gestaltung des Kayenmühlengrabens sind aufgrund des vorliegenden Planungsstandes (bisher liegt ausschließlich hydrologisches Gutachten zum Nachweis der Machbarkeit vor) und entsprechend fehlender Planungsdetails zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich und auf Ebene der Bebauungsplanung auch nicht erforderlich. Die im Rahmen des B-Plans zu regelnden Belange (insbesondere differenzierte Flächennutzung, Erschließung, naturschutzfachlicher Ausgleich, Immissionsschutz) sind ausreichend geregelt. Zudem würde durch Aufnahme angeregter Vorgaben die Gestaltung dieses wichtigen öffentlichen Freibereichs unnötig und ggf. qualitätsmindernd eingeschränkt, noch bevor die Entwurfs- und Ausführungsplanung dazu vorliegt. Nebenstehender Anregung wird entsprechend nicht gefolgt. Der Einbau der vorgeschlagenen Sohlschwelle greift wie bereits vorstehend dargelegt, unnötigerweise der späteren technischen und gestalterischen Planung vor. Die Breite der Wasserfläche des Kayenmühlengrabens ist abhängig vom jeweiligen Wasserdargebot, sodass deren Festsetzung rechtlich unbestimmt ist; dennoch ist eine Präzisierung zum Begriff der Breite des Grabens geboten. Nebenstehender Anregung wird daher in der Form gefolgt, dass die Breite auf die Grabensole bezogen wird. Im Ergebnis einer Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz wird aber die Mindestbreite im Sinne einer größeren Gestaltungsfreiheit auf 1,0 m herabgesetzt.		

		HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019																								
Behörden 10	Amt für Umweltschutz	DEMOS 30.08.19, erg. 15.01./03.04.20	Posteingang am 03.09.2019	Lfd. Seite 9																						
<p>13. VORKEHRUNG ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</p> <p>13.1 Lärmrobuste städtebauliche Struktur</p> <p>Die das Gebiet umschließende, den Verkehrswegen zugewandte, weitestgehend geschlossene Bebauungsstruktur einschließlich Lärmschutzwänden hat eine wirksame schallabschirmende Funktion für die Nutzungen innerhalb des Gebietes. Diese Funktion ist dauerhaft sicherzustellen.</p> <p>13.2 Lärmschutzwände:</p> <p>Die Lärmschutzwand zwischen den Baugebieten MU 3 und MU 7 ist so auszuführen, dass deren äußere, zur Lübecker Straße gerichtete Kante mindestens 1 m hinter der zur Lübecker Straße gerichteten Baulinie des MU 3 zurückbleibt. Die Lärmschutzwand zwischen den Baugebieten MU 7 und MU 8 ist so auszuführen, dass deren äußere, zur Lübecker Straße gerichtete Kante mindestens 1 m von den zur Lübecker Straße gerichteten Baulinien der Baugebiete vorgenannter Baugebiete zurückbleibt.</p> <p>Die Oberkante muss mindestens 28 m über NHN betragen bzw. einen Überdeckungsbereich von 0,30 m oberhalb des obersten Fensters der angrenzenden Gebäude aufweisen.</p> <p>Die Schalldämmung der Lärmschutzwand hat $R_w > = 25$ dB zu betragen."</p> <p>13.3 Fassadenschalldämmung:</p> <p>Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109:1989-11 innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämmmaße gem. Tabelle 8 der DIN 4109:1989-11 eingehalten werden.</p> <table><tr><td></td><td></td><td colspan="2">Raumarten</td></tr><tr><td rowspan="2">Lärm- pegel- bereich</td><td rowspan="2">"maßgeb- licher Außenlärm- pegel" in dB(A)</td><td>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Nutzungen mit vergleichbarer Schutzbedürftigkeit gegenüber Lärmimmissionen.</td><td>Bürräume¹⁾ und Nutzungen mit vergleichbarer Schutzbedürftigkeit gegenüber Lärmimmissionen.</td></tr><tr><td colspan="2">erforderliches $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB</td></tr><tr><td>IV</td><td>66 bis 70</td><td>40</td><td>35</td></tr><tr><td>V</td><td>71 bis 75</td><td>45</td><td>40</td></tr><tr><td>VI</td><td>76 bis 80</td><td>50</td><td>45</td></tr></table> <p>¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.</p> <p>Bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel ist abweichend zur DIN 4109:1989-11 der maßgebliche Außenlärmpegel für das Verkehrsgeräusch auf der Grundlage des Verkehrslärmbeurteilungspegels Nacht mit einem Zuschlag von 13 dB(A) zu ermitteln.</p> <p>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 der Festsetzung abgewichen werden.</p>				Raumarten		Lärm- pegel- bereich	"maßgeb- licher Außenlärm- pegel" in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Nutzungen mit vergleichbarer Schutzbedürftigkeit gegenüber Lärmimmissionen.	Bürräume ¹⁾ und Nutzungen mit vergleichbarer Schutzbedürftigkeit gegenüber Lärmimmissionen.	erforderliches $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		IV	66 bis 70	40	35	V	71 bis 75	45	40	VI	76 bis 80	50	45	<p><i>Bei der nebenstehenden, dem Abwägungsvorschlag zu Grunde gelegten Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz handelt es sich um die überarbeitete Stellungnahme mit Stand vom 14.01.2020. Die älteren Fassungen, welche sich in Einzelheiten der angeregten Ergänzungen bzw. Klarstellungen zur den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen unterscheiden, sind damit nicht mehr abwägungsrelevant.</i></p> <p>13.1) Nebenstehender Passus dient der Klarstellung des grundsätzlichen Lärmschutzkonzepts ist aber nicht von normativem Gehalt. Der Passus wird daher unter der nicht normativen Rubrik „Durchführungsrelevante Hinweise“ aufgeführt.</p> <p>13.2) Nebenstehende redaktionelle Ergänzung, die Höhe der LSW ergänzend auf die Oberkante des obersten Fensters zu beziehen, ist im Sinne der Flexibilität der Hochbaugestaltung sinnvoll; sie wird entsprechend aufgegriffen.</p> <p>13.3) Nebenstehende redaktionelle Ergänzung des letzten Absatzes stellt eine für die nachfolgende Vorhabenrealisierung sinnvolle Klarstellung dar; er wird daher aufgegriffen.</p>		
		Raumarten																								
Lärm- pegel- bereich	"maßgeb- licher Außenlärm- pegel" in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Nutzungen mit vergleichbarer Schutzbedürftigkeit gegenüber Lärmimmissionen.	Bürräume ¹⁾ und Nutzungen mit vergleichbarer Schutzbedürftigkeit gegenüber Lärmimmissionen.																							
		erforderliches $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB																								
IV	66 bis 70	40	35																							
V	71 bis 75	45	40																							
VI	76 bis 80	50	45																							

	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 10	Amt für Umweltschutz	DEMOS 30.08.19, erg. 15.01./03.04.20	Posteingang am 03.09.2019	Lfd. Seite 10
<p>13.4 Grundrissregelung für Wohnnutzung:</p> <p>Grundrisse von Wohnungen sind so auszubilden, dass jede Wohneinheit über mindestens eine <u>lärmabgewandte Fassade</u> verfügt. Lärmabgewandte, ruhige Fassaden sind in dem Beiplan 1 zur Satzung (Teil A) dargestellt. Sofern nicht alle Wohn- und Übernachtungsräume den lärmabgewandten, ruhigen Fassaden zugeordnet werden können, sind Übernachtungsräume (wie Schlaf- und Kinderzimmer) zwingend im Bereich einer lärmabgewandten Fassade anzuordnen.</p> <p>Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, muss mindestens ein Übernachtungsraum (bei Wohnungen mit zwei Übernachtungsräumen) bzw. mindestens die Hälfte der Übernachtungsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Übernachtungsräumen) zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.</p> <p>Aufenthaltsräume von Einraumwohnungen sind wie Übernachtungsräume zu behandeln.</p> <p>13.5 Fassaden mit besonderem Regelungsbedarf:</p> <p>13.5.1 Wohnnutzung:</p> <p>a) An den in dem Beiplan 1 der Satzung (Teil A) gekennzeichneten Fassaden mit besonderem Regelungsbedarf sind für die Außenöffnungen, Fenster und Türen der entsprechend 13.4 ausnahmsweise zulässigen Übernachtungsräume bauliche Schallschutzmaßnahmen wie vorgehängte Fassaden bzw. Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Balkone, Wintergärten, Laubengänge) vorzusehen, mit denen eine Reduzierung des Beurteilungspegels auf < 50 dB(A) im Nachtzeitraum vor dem geöffneten Fenster nachweislich erreicht wird.</p> <p>b) An den in dem Beiplan 2 der Satzung (Teil A) orange gekennzeichneten Fassaden sind schutzbedürftige Räume von Wohnungen einschließlich Wohnküchen mit einer Grundfläche größer als 12 m² (ausgenommen die unter 13.5.1.a geregelten Übernachtungsräume) mit fensterunabhängigen, aktiven, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.</p> <p>13.5.2 Sonstige in den Baugebieten zulässige Nutzung (Nichtwohnnutzung):</p> <p>a) An den in dem Beiplan 2 der Satzung (Teil A) blau gekennzeichneten Fassaden sind Fenster von Büroräumen und sonstigen schutzbedürftigen gewerblichen Nutzungen als Festverglasung auszuführen. Alternativ können geschlossene, nicht zu öffnende Laubengänge oder Loggien bzw. Maßnahmen gleicher Wirkung wie z.B. Vorhangfassaden vorgesehen werden.</p> <p>b) An den in dem Beiplan 2 der Satzung (Teil A) orange gekennzeichneten Fassaden sind Fenster von Büroräumen und sonstigen schutzbedürftigen gewerblichen Nutzungen mit fensterunabhängigen, aktiven, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.</p> <p>13.6 Schutz der Außenwohnbereiche:</p> <p>Zum Schutz vor Verkehrslärm sind mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen an den im Beiplan 2 zur Satzung (Teil A) gekennzeichneten Fassaden nur als verglaste Vorbauten, verglaste Loggien oder Wintergärten zulässig.</p> <p>13.7 Von den Forderungen in Punkt 13.4 bis 13.6 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass sich an diesen Fassaden unter Berücksichtigung der Bebauung geringere Beurteilungspegel einstellen.</p> <p>Der Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Berechnungsvorschriften "Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" und "Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03)", geführt werden.</p>		<p>13.4-13.5.2) Der Vorschlag, mögliche Abweichungen in einem gesonderten Punkt (13.7) zusammenzufassen dient der Verbesserung der Übersichtlichkeit. Er wird aufgegriffen.</p> <p>13.5.1a) Nebstehend angeregter, gegenüber der ausgelegten Fassung erweiterter Schallschutz, in der Form, dass für sämtliche nach Festsetzung 13.4 ausnahmsweise zulässige Übernachtungsräume bauliche Schallschutzmaßnahmen wie vorgehängte Fassaden bzw. Vorbauten in den besonders belasteten Fassadenabschnitten zwingend vorzusehen sind (bisher beschränkte sich die Anforderung auf Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen), ist in Anbetracht der erheblichen Lärmbelastung, welche teilweise deutlich über dem Orientierungswert der DIN 18005 für den Nachtzeitraum von 50 dB(A) für ein urbanes Gebiet liegt, angemessen. In diesem Zusammenhang ist zudem zu berücksichtigen, dass die für das MU geltenden Orientierungswerte bereits 5 dB(A) über diejenigen für allgemeine Wohngebiete hinausgehen und dass darüber hinausgehende Pegel gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr gewährleisten. Der mit den erweiterten Maßnahmen verbundene bauliche Mehraufwand und die Einschränkung für die Wohnungsgestaltung kommen zudem nur für eine begrenzte Anzahl an Wohnungen, welche entsprechend Festsetzung 13.4 über 2 Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, zum Tragen. Die berechtigten Schallschutzanforderungen werden daher den privaten Belangen einer möglichst großen Gestaltungsfreiheit bei der Projektgestaltung und wirtschaftlichen Anforderungen (vermehrte Baukosten) vorgezogen.</p> <p>13.5.1b) Nebstehend angeregte, gegenüber der ausgelegten Fassung für die sonstigen Wohnräume abgeänderte Schallschutzvorgabe in Form von vorgeschriebenen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in besonders verlärmten Fassadenabschnitten mit Lärmpegeln von mehr als 63 dB(A) für den Tag ist angemessen, da hier Belastungen vorliegen, die deutlich auch über die schon gegenüber den allgemeinen Wohngebieten angehobenen Orientierungswerte für urbane Gebiete von 60 dB(A) gehen. Der bauliche Mehraufwand für den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen führt nicht zur Einschränkung der Grundrissgestaltung und die zusätzlichen Kosten bleiben im vertretbaren Rahmen. Die Belange eines angemessenen Schallschutzes und damit verbundener gesunder Wohnverhältnisse werden denen privater wirtschaftlicher Anforderungen und einer möglichst großen Gestaltungsfreiheit vorgezogen.</p> <p>13.5.2a) In den Fassadenbereichen, für die nebenstehend eine Festverglasung angeregt wird, betragen die Außenlärmpegel mit über 72 dB(A) Werte, die bereits den Schwellen zur Gesundheitsgefährdung überschreiten. Damit sind in diesen Bereichen Büronutzungen sowie andere Nutzungsarten vergleichbarer Schutzbedürftigkeit gem. DIN 4109:1989-11 Tab. 8 auch nicht kurzzeitig vertretbar, was in der Konsequenz</p>		

	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 10	Amt für Umweltschutz	DEMOS 30.08.19, erg. 15.01./03.04.20	Posteingang am 03.09.2019	Lfd. Seite 11
<p>13.8 Spielfläche: Der Spielplatz für die Altersgruppe 14 bis 19 Jahre ist im nördlichen Bereich des Baugebietes SO "Parkhaus Ost", in mindestens 17,00 m Entfernung vom Baugebiet MU 5 auf der Dachfläche unterzubringen. Dabei ist die Spielfläche auf der Süd- und Ostseite auf einer Höhe von 3,00 m mit einer Lärmschutzwand einzufassen. Die Schalldämmung der Lärmschutzwand hat $R_w \geq 25$ dB zu betragen. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch geeignete Maßnahmen die Richtwerte der Freizeitlärmrichtlinie eingehalten werden.</p> <p>13.9 Baureihenfolge: Eine Wohnnutzung oder wohnähnliche Nutzung ist erst zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Verkehrslärmimmissionen durch eine geschlossene Bebauung oder hinsichtlich ihrer Abschirmwirkung gleichwertige Maßnahmen soweit abgeschirmt werden, dass an den in dem Beiplan 1 zur Satzung (Teil A) des Planes als lärmabgewandt gekennzeichneten Gebäudefassaden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) während der Bauphase eingehalten sind. Dies gilt auch für Anlagen für soziale oder gesundheitliche Zwecke, die Übernachtungs- oder Aufenthaltsräume aufweisen und deren Zweckbestimmung in einer dem Wohnen vergleichbaren Nutzung besteht. Dazu zählen u.a. Kindergärten, Tageseinrichtungen und Einrichtungen für die Kleinkindbetreuung. Die konkrete Reihenfolge der Errichtung der Gebäude ist vor dem Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag gesondert festzuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 2 BauGB)</p>		<p>nebenstehende Schallschutzmaßnahmen erfordert. Die um o. g. Festverglasung und den damit verbundenen haustechnischen Aufwendungen und Nutzungsbeschränkungen gegenüber der ausgelegten Entwurfsfassung erweiterte Festsetzung, ist in Anbetracht des besonderen Immissionsschutzanforderungsses angemessen. Die durch den erweiterten Immissionsschutz verbundenen privaten Nachteile in Sachen Gestaltungsfreiheit und erhöhtem baulichen Aufwand sind weniger gewichtig, die entsprechenden Beläge gegenüber denen des Immissionsschutzes bzw. der Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse zurückzustellen.</p> <p>13.5.2b) Auch für weitere Fassadenbereiche besteht mit Außenlärmpegeln von 63 dB(A) und mehr eine Belastung zur Tagzeit, die deutlich über dem entsprechenden Orientierungswert von 60 dB(A) für ein urbanes Gebiet liegen und auch für eine ruhige Arbeitsnutzung zu hoch ausfallen. Damit ist der nebenstehend für Büroräume und sonstige Nichtwohnnutzungen mit vergleichbarem Schutzbedürftigkeit gegenüber Lärmimmissionen erweiterte Lärmschutz durch zwingend vorgeschriebene schallgedämmte Lüftungssysteme auch in Anbetracht der damit verbundenen Nachteile betreffend privater Belange und zwar erhöhter Anforderungen an die Gebäudegestaltung sowie erhöhter Baukosten, gerechtfertigt. Die diesbezüglichen wirtschaftlichen Belange werden gegenüber denen des Schallschutzes bzw. derer gesunder Arbeitsverhältnisse zurückgestellt.</p> <p>13.6) Nebenstehender redaktioneller Vorschlag, auch Wintergärten zur Klarstellung unter den möglichen Vorbauten mit aufzuführen, wird aufgegriffen.</p> <p>13.7) Nebenstehender redaktioneller Vorschlag die Öffnungsklauseln zusammenzufassen und auf die Beurteilungspegel zu beziehen, wird im Sinne der Übersichtlichkeit bzw. Praktikabilität aufgegriffen.</p> <p>13.8) Der redaktionelle Vorschlag einer Öffnungsklausel für die spätere Bauumsetzung ist im Sinne einer die Bauumsetzung erleichternden Flexibilisierung. Der Vorschlag wird aufgegriffen.</p> <p>13.9) Der redaktionelle Vorschlag die Festsetzung zur abschnittswisen Umsetzung an das Ende zu stellen, ist aus Gründen der Übersichtlichkeit sinnvoll. Er wird aufgegriffen.</p>		



**HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET
"Wohnen am Werftdreieck" –
ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019**

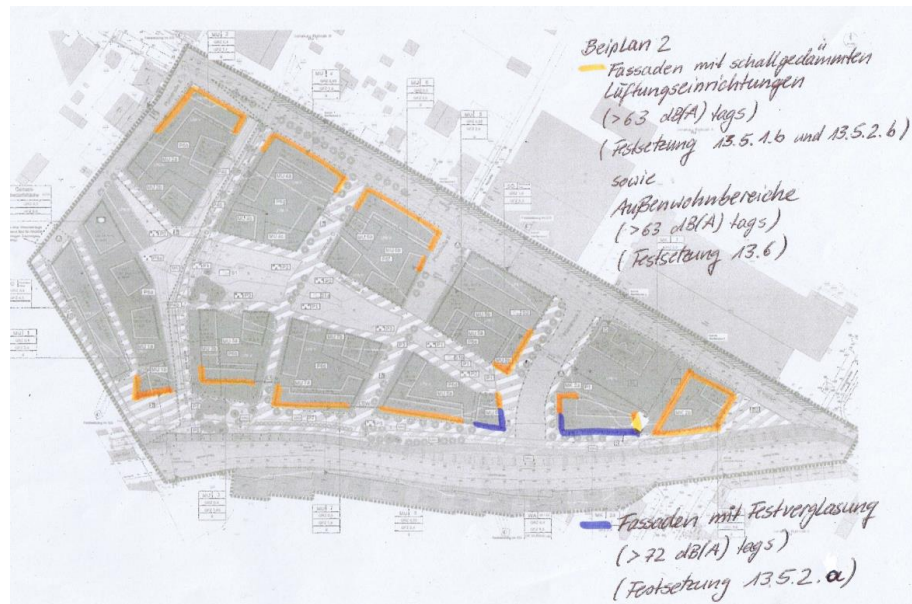
Behörden 10


Amt für Umweltschutz


DEMOS 30.08.19, erg. 15.01./03.04.20


Posteingang am 03.09.2019


Lfd. Seite 12





	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 10	Amt für Umweltschutz	DEMOS 30.08.19, erg. 15.01./03.04.20	Posteingang am 03.09.2019	Lfd. Seite 13
<u>Begründung</u> Die Begründung zum B-Plan ist entsprechend der Kommentare im anliegenden pdf-Dokument zu korrigieren. Die aktualisierten Festsetzungen für den Teil Immissionsschutz sind einzuarbeiten. Kapitel 2.3.5, Aktualisierung anhand der inzwischen vorliegenden Stufe III der Lärmaktionsplanung angeregt Kapitel 2.3.6, S.23, 2. Abs.: Anführen der Werftstraße als gleichrangige Lärmquelle neben der Lübecker Straße Kapitel 2.3.7, S. 26, 2. Abs.2: Hinweis, dass die Darstellung zu den im Funktionsplan enthaltenen maximalen Gebäudehöhen nicht mit den Festsetzungen des B-Planentwurfs übereinstimmen. Anregung den aktuellen Funktionsplan zu Grunde zu legen. Kapitel 3.3, letzter Absatz: Es soll darauf hingewiesen werden, dass keine Außenwohnbereiche an lärmzugewandten Fassaden zugelassen werden, es sei denn die WE verfügt über einen alternativen Außenwohnbereich entsprechend textlicher Festsetzungen. Zudem soll darauf hingewiesen werden, dass in verlärmten Bereichen geschlossene Wintergärten vorzusehen sind. Kapitel 3.13: Es wird bemängelt, dass keine Herleitung erfolgt, warum an diesem immissionsfachlich kritischen Standort gebaut werden muss (z. B. Alternativenprüfung). 3.13.1, 1. Abs., Letzter Satz: ergänzen um „soweit bekannt der reale Betrieb entsprechend Baugenehmigung“ 3.13.1, Gewerbelärm, 2 Abs.: Es fehlt eine ausführliche Begründung des Gleichzeitigkeitsansatzes von 0,5.		Abs. 1) Die Begründung wird entsprechend der abgeänderten Festsetzungen angepasst, nebenstehender Anregung damit gefolgt. Kap. 2.3.5) Die Aktualisierung erfolgt. Dem redaktionellen Hinweis wird damit entsprochen. Kap. 2.3.6) Die Werftstraße wird neben der Lübecker Straße als gleichrangige Lärmquelle aufgeführt. Dem redaktionellen Hinweis wird damit entsprochen. Kap. 2.3.7) Der Funktionsplan wurde als den Wettbewerbsbeitrag konkretisierende informelle Planung im Jahr 2017 erarbeitet; eine Aktualisierung ist nicht erfolgt und auch nicht erforderlich. Die Planungskonzeption wurde seitdem aufgrund des Erfordernisses der Berücksichtigung verschiedenster öffentlicher und privater Belange im Rahmen des B-Planverfahrens weiterentwickelt; daraus ergeben sich die nebenstehend bemängelten Abweichungen. Da keine Aktualisierung des Funktionsplans erfolgt ist, kann nebenstehender Anregung auch nicht entsprochen werden. Kap. 3.3) Die Begründung wird um einen Verweis darauf, dass die immissionsrechtlichen Anforderungen hier Einschränkungen bei der Zulässigkeit von Außenwohnbereichen bewirken, ergänzt. Kap 3.13) In Kapitel 1.1 sind die Gründe für die beabsichtigte bauliche Nutzung des Werftdreiecks bereits ausführlich dargelegt. In Sachen Prüfung alternativer Standorte ist festzustellen, dass sämtliche grundsätzlich für den vorrangig nachgefragten innerstädtischen Wohnungsbau in Frage kommenden innenstadtnahen Standorte sich bereits in gleicher Weise in einem B-Planverfahren befinden oder dazu bereits entsprechende Voruntersuchungen erfolgen. Die Begründung wird im Teil Umweltbericht, Kapitel 4.2.4, um eine entsprechende ergänzende Erläuterung sowie um einen Verweis auf die in Kapitel 1.1 dargelegten Gründe ergänzt. Nebenstehendem Einwand ist damit angemessen begegnet. Abs. 7) In gleicher Stellungnahme wird bereits im Zusammenhang mit dem Gleichzeitigkeitsfaktor eine Anregung zu nebenstehendem Aspekt gegeben, welche berücksichtigt wird. Nebenstehende Anregung ist damit bereits berücksichtigt. Abs. 8) Siehe dazu Abwägung S. 8 der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz!		


	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 10	Amt für Umweltschutz	DEMOS 30.08.19, erg. 15.01./03.04.20	Posteingang am 03.09.2019	Lfd. Seite 14
<p>3.13.1, Freizeidlärm letzter Absatz: Ergänzen um: „Ggf. notwendige Beschränkungen der Nutzungszeiten werden i. R. d. Baugenehmigung geprüft.“</p> <p>3.13.2, Optimierung der Baustruktur, 4 Abs., 1. Satz: Es wird eine Konkretisierung der Benennung der städtebaulichen Gründe angeregt.</p> <p>3.13.3, Verbesserung der äußeren Lärmschutzstruktur, Abs. 1: Es wird das Fehlen einer stichhaltigen Begründung für die Zulässigkeit der Anordnung nachgenutzter Räume an einer nicht lärmabgewandten Seite bemängelt.</p> <p>3.13.3, Regelungen zur Grundrissgestaltung, Abs. 3: Es erfolgt der Hinweis, dass ab Lärmpegelbereich III grundsätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen festgesetzt sind.</p> <p>3.13.5 Die Aussage der Deutschen Bahn, dass die Schienenverkehrsgeräusche sich durch den Bahnausbau nicht ändern, wird als unzureichend gesehen. Es wird eine ergänzende Begutachtung eingefordert.</p> <p>3.14.3: Die Höhenangabe der Lärmschutzwände ist zu ergänzen.</p> <p>4.1.2, Lärmaktionsplan: Überarbeitung des Kapitels eingefordert!</p> <p>4.1.2, Fußnote: Anregung diese umzuformulieren in: „Bei Überschreitung dieser Werte an tangierender Wohnbebauung mit hohen Betroffenenzahlen sind Maßnahmen zur Lärminderung umzusetzen“.</p> <p>4.2.1: Hinweis, dass Quellenangabe zur „Ersteinschätzung der Beeinflussung der Lufthygiene ...“ fehlt.</p> <p>4.3.1, Schutzgut Mensch; Hinweis, dass zum Lärmaktionsplan die III Stufe vorliegt.</p>		<p>Abs. 9 / 3.13.1) Nebenstehende redaktionelle Ergänzung erfolgt.</p> <p>Abs. 10) Die städtebaulichen Gründe werden im direkt nachfolgenden Text ausführlich dargelegt, nebenstehender Anregung ist damit bereits entsprochen.</p> <p>Abs. 11) Die Überprüfung der Lärmsituation hat ergeben, dass im Bereich MU 3a und MU 7b auch die 6. Obergeschosse durch die zur L22 hin vorgelagerte Schallschutzstruktur hinreichend abgeschirmt sind. Nebenstehend angeregte Begründung ist damit nicht mehr erforderlich. Die Aussage zur Lärmproblematik in den entsprechenden 6. OGs wird entsprechend angepasst.</p> <p>Abs. 12) Da die entsprechende Festsetzung entfallen ist, hat sich auch der angeregte Hinweis erübrigt.</p> <p>Abs. 13) Im Hinblick auf die Berücksichtigung möglicher Auswirkungen auf die Lärmentwicklung durch das hinzukommende Rangiergleis, ist es nicht möglich, von der Deutschen Bahn präzise Angaben zu Nutzungsfrequenz und eingesetzte Fahrzeuge zu erhalten. Die Lärmbegutachtung zum laufenden Planfeststellungsverfahren trifft entsprechende Aussagen nicht. Da davon auszugehen ist, dass sich der zukünftige Rangierbetrieb in engen Grenzen hält und zudem begleitend zum geplanten Rangiergleis ein als aktive Schallschutzmaßnahme konzipierter Parkhausriegel platziert ist, ist aber anzunehmen, dass der Rangierbetrieb keine erheblichen Auswirkungen auf die Lärmimmissionssituation insgesamt haben wird. Die Begründung wird in Kapitel, 3.13.5 und im Umweltbericht um eine kurze Darlegung zu ergänzt, nebenstehendem Hinweis damit angemessen Rechnung getragen.</p> <p>Abs. 14) Es geht hier um eine Erläuterung der Gestaltungsanforderungen an die Lärmschutzwände, in diesem Zusammenhang ist deren Höhe unerheblich. Der Anregung wird entsprechend nicht gefolgt.</p> <p>Abs. 15) Siehe Abwägung Kapitel 2.3.5!</p> <p>Abs. 16) Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Abs. 17) Die Quellenangabe (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Schreiben vom 11.12.2017) wird ergänzt.</p> <p>Abs. 18) Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>		


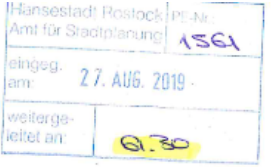
	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 10	Amt für Umweltschutz	DEMOS 30.08.19, erg. 15.01./03.04.20	Posteingang am 03.09.2019	Lfd. Seite 15
<p><u>Änderungen Schallgutachten</u></p> <p>In dem Schalltechnischen Gutachten GP 1234/18 (Arbeitsstand 19.02.2019) sind folgende Änderungen/Ergänzungen vorzunehmen (siehe auch E-Mail vom 25.06.2019):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kap. 2.5. auf S.11 vorletzter Absatz: "...Für Mischgebiete können 5 2dB(A) höhere Werte angenommen werden" <p>Kap 5.2.1 auf S.17: Der Betrieb auf dem neuen Rangiergleis 11a im Bereich des B-Plans Werftdreieck ist nicht im Gutachten berücksichtigt. Das neue Gleis beginnt auf Höhe des Parkhauses und teilt sich im nördlichen Bereich. Der gewerblich einzuordnende Lärm ausgehend von den Gleis 11a sowie ggf. 2 und</p> <ul style="list-style-type: none"> - den hier stattfindenden Rangiervorgängen u.ä. muss im Gutachten ermittelt und aufgezeigt werden. - Kap. 7.1.1 auf S. 32: in der Aufzählung Lärmschutzmaßnahmen ggü. Gewerbelärm bitte „geschlossene“ Laubengänge ergänzen. <p>Kap. 7.2.9 aus S. 49 bitte beim letzten Anstrich „zentrale Lüftungseinrichtungen“ ergänzen</p>		<p>Das Schalltechnische Gutachten GP 1234/18 (Arbeitsstand 19.02.2019) ist nicht Teil des Ausgelegten Satzungsentwurfs oder der zugehörigen Begründung. Entsprechend finden nebenstehende Anregungen keine Berücksichtigung in vorliegender Abwägung. Die im Rahmen der B-Plan-Aufstellung beachtlichen Aussagen des Gutachtens sind aber uneingeschränkt berücksichtigt.</p>		



	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 10	Amt für Umweltschutz	DEMOS 30.08.19, erg. 15.01./03.04.20	Posteingang am 03.09.2019	Lfd. Seite 16
<p>von: 73 Rostock, 03.04.2020 Sachb.: 73.37-Sa Tel.: -7336 jacqueline.sambale@rostock.de</p> <p>an: 61 (cc Planer)</p> <p>B-Plan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ - Satzungsbeschluss</p> <p>hier: Prüfung der Unterlagen in Vorbereitung der Mitzeichnung des Satzungsbeschlusses</p> <p>Mit Email vom 23.03.2020 wurden uns folgende Unterlagen in Vorbereitung der Mitzeichnung des Satzungsbeschlusses des o. g. B-Plans mit der Bitte um Prüfung und schnellstmögliche Rückmeldung übergeben (Stand 17.03.2020): Planentwurf, Begründung, Abwägungstabelle sowie Städtebaulicher Vertrag vom 13.03.2020.</p> <p>Mit Email vom 31.03.2020 hat Frau Müncheberg bereits die Hinweise zum Städtebaulichen Vertrag an Amt 66 und 61 gesendet. Nachfolgend übergeben wir Ihnen die noch erforderlichen Änderungen in Satzung, Begründung und Abwägung:</p> <p><u>Immissionsschutz</u> <u>Zur Satzung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - MU 1 ist fälschlich als geschlossene Bebauung (g) gekennzeichnet. - SO Parkhäuser sind als geschlossene Bebauung zu kennzeichnen (g) oder mit einer Baulinie zu versehen, damit zwingend ein wirksamer schallabschirmender Riegelgebäude entsteht. - Die für die Parkhäuser festgesetzten Mindesthöhen müssen den im Schallgutachten angesetzten Höhen entsprechen. <ul style="list-style-type: none"> o Parkhaus West: 27,5 bzw. 28 m hoch – hinterliegende Bebauung 31,5 m hoch o Parkhaus Ost: 25,5 m hoch – hinterliegende Bebauung 26 m hoch - die folgende Kennzeichnung (schwarze Dreieckslinie) fehlt im zeichnerischen Teil A und in der Legende, damit werden alle mit Festsetzungen belegten Bereiche gekennzeichnet, für bessere Übersichtlichkeit ggf. nicht in der Planzeichnung sondern im Beiplan kennzeichnen 		<p><u>Immissionsschutz / Zur Satzung</u></p> <p>Anstrich 1) Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise erfolgt auch im MU 1, um bei etwaiger Parzellierung der Grundstücks sicherzustellen, dass im Bereich der einzelnen Baufenster jeweils ein Baukörper entsteht und nicht ggf. Abstandsflächen an einer etwaigen die Baufenster durchschneidenden Grundstücksgrenze einzuhalten sind. Der Anregung wird daher nicht gefolgt, die Festsetzung der geschlossenen Bauweise wird entsprechend beibehalten.</p> <p>Anstrich 2) Die durchgehende Bebauung in den Baugebieten SO Parkhaus West/Ost, auch zur Erfüllung der immissionsrechtlichen Anforderungen, wird durch Baulinien an den Schmalseiten der Baufenster gewährleistet. Die zusätzliche Festsetzung einer geschlossenen Bauweise ist in vorliegendem Fall nicht angemessen, da dem städtebaulichen Gesamtkonzept folgend und aus funktionalen Gründen die Errichtung eines durchgehenden Parkhauses pro Baugebiet anzunehmen ist. Mit einer späteren Parzellierung, welche die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise rechtfertigen würde ist nicht zu rechnen. Der Anregung wird damit in der Form berücksichtigt, dass auf andere geeignete Weise (Baulinien an den Schmalseiten) der mit der Anregung verfolgte Immissionsschutz gesichert wird, die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise für SO Parkhaus West und SO Parkhaus Ost wird hingegen nicht aufgegriffen.</p> <p>Anstrich 3) Die Festsetzung der Mindesthöhen wird hinsichtlich der aus dem Schallgutachten abzuleitenden Anforderungen überprüft und entsprechend angepasst, der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Anstrich 4) Nebenstehende Anregung zur Kennzeichnung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) im Beiplan dient der Aussagekräftigkeit der Planzeichnung. Die Anregung wird aufgegriffen.</p>		

	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 10	Amt für Umweltschutz	DEMOS 30.08.19, erg. 15.01./03.04.20	Posteingang am 03.09.2019	Lfd. Seite 18
<p>Baustufen ... Wohnnutzung oder wohnähnlichen Nutzung ist erst zulässig, wenn die Regelungen und Maßnahmen gemäß ...“</p> <p>Was ist mit Tageseinrichtungen genau gemeint? Bitte entfernen oder präzisieren.</p> <p><i>Zur Begründung:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kap. 3.13.1.1 Abschnitt Gewerbelärm: <ul style="list-style-type: none"> o „die Überschreitung in Höhe von 2 dB(A) zu kompensieren.“ o „Baufeldes MU 2a um bis zu 2 dB(A) überschritten.“ o „gewerbliche Nutzung durch in Form der die meisten Betriebsarten“ - Kap 3.13.1.3 S. 94 „Maßnahmen die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an“ - Kap. 4.3.2 „des Plangebietes nach Umsetzung der Planung konkrete Messungen Überprüfungen der tatsächlichen Lärmbelastung in regelmäßigen“ - S. 190, 193 und 194: „Lärmaktionsplan (LAP), 2. Stufe für den Ballungsraum HRO, 2014“ korrigieren Stufe 3 von 2018 - <p><i>Anregung zur Neufassung der textlichen Festsetzung 13.3:</i></p> <p>13.3 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen</p> <p>Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume nach der DIN 4109-1:2018-01, Nr. 3.16 entsprechend den Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109-1:2018-01, Nr. 7 i. V. m. der DIN 4109-2:2018-01, Nr. 4.4 auszuführen.</p> <p>Dabei ist gemäß der DIN 4109-1, Nr. 7.1 der maßgebliche Außenlärmpegel L_a nach der Tabelle 7 in Abhängigkeit der festgesetzten Lärmpegelbereiche und das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach der Gleichung 6 unter Beachtung der hierzu festgelegten Bedingungen und unter Berücksichtigung von Nr. 7.2 und 7.3 zu bestimmen.</p> <p><i>Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblicher Außenlärmpegel (Tab. 7):</i></p>		<p>Anstrich 9 bis 12) Die redaktionellen Hinweise dienen der Klarstellung. Sie werden entsprechend berücksichtigt.</p>		


	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 10	Amt für Umweltschutz	DEMOS 30.08.19, erg. 15.01./03.04.20	Posteingang am 03.09.2019	Lfd. Seite 19
<i>Lärmpegelbereich</i>		<i>Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB]</i>		
<i>I</i>		55		
<i>II</i>		60		
<i>III</i>		65		
<i>IV</i>		70		
<i>V</i>		75		
<i>VI</i>		80		
<i>VII</i>		> 80 ¹		
¹ Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.				
Gleichung 6: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ Dabei ist: $K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien; $K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches; $K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches; L_a der maßgebliche Außenlärmpegel (siehe Tabelle 3)				


	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 10	Amt für Umweltschutz	DEMOS 30.08.19, erg. 15.01./03.04.20	Posteingang am 03.09.2019	Lfd. Seite 20
<p>Mindestens einzuhalten sind:</p> <p>R'w,ges = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;</p> <p>R'w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.</p> <p>Der Nachweis zur Einhaltung dieser Anforderung ist nach der DIN 4109-2, Nr. 4.4.1 bis 4.4.4 auf der Grundlage der Gleichung 32 zu führen.</p> <p>Nach der DIN 4109-2, Nr. 4.4.5.1 darf für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.</p> <p>Wenn bei einem konkreten Bauvorhaben durch ergänzende schalltechnische Untersuchungen nachgewiesen wird, dass der maßgebliche Außenlärmpegel, z. B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper, reduziert ist, dürfen die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile auf der Grundlage dieses ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegels bestimmt werden. Dabei ist der maßgebliche Außenlärmpegel nach der DIN 4109-2, Nr. 4.4.5 zu bestimmen.</p>				



	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 11	Amt für Verkehrsanlagen	Schreiben vom 22.08.2019	Posteingang am 27.08.2019	Lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>von: 66</p> <p>an: 61</p> <div data-bbox="302 375 571 542">  </div> <p>Rostock, 22. August 2019 Sachb.: B. Herrmann Tel. 3816608 Gz.: 66.11</p> <p><i>EP 61.31 wie /</i></p> <p>Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ Stellungnahme zum Entwurf Stand 06.03.2019</p> <ul style="list-style-type: none"> Die dargestellten Lärmschutzwände in Verlängerung der Planstraßen B und C widersprechen dem geplanten Verkehrskonzept (siehe Anlage). Die notwendige Durchfahrung für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge ist dann nicht mehr gegeben und die geplanten Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer werden unterbrochen. Somit ist auch die Verkehrserschließung der Gebiete MU3, MU7 und MU8 nicht geklärt. Die Realisierbarkeit einer vom Amt für Umweltschutz vorgeschlagenen regelmäßigen Öffnung der Lärmschutzwände ist aus unserer Sicht nicht gegeben. Für die Befahrung durch Feuerwehr- und Entsorgungsfahrzeuge wären große Toröffnungen erforderlich. Neben der technischen Umsetzung von Anlagen dieser großen Dimensionen ist unklar, wie die aufwendige regelmäßige Öffnung und Schließung ablaufen soll, wer dafür zuständig ist (zeitlich, personell, finanziell, Wartung/Pflege) und wie die Rettungs- und Entsorgung bei zu erwartenden technischen Problemen (Tor öffnet nicht) ablaufen soll. Parallel ist zu klären, wie die ganztägige Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet werden kann („autoarmes Wohngebiet“). Es wird hinterfragt, ob bei geöffneten Toren die vorgesehene Lärmschutzwirkung (Verkehrslärm) noch erreicht wird und ob die Toröffnung/-schließung nicht ebenfalls Lärm verursacht. Für die als Radschnellweg ausgewiesene Trasse neben dem Parkhaus West (geplante Umweltspur) wird eine Mindestbreite der Verkehrsfläche von 6,00 m benötigt. Das Ergebnis des laufenden Planfeststellungsverfahrens der Deutschen Bahn ist zu berücksichtigen, da dieses noch zu Veränderungen im westlichen B-Plan-Bereich führen kann. Die 3 festgesetzten neuen Bäume in der Planstraße E im Bereich der Kita sind nicht umsetzbar, da in diesem Bereich die vereinbarte Zufahrt zu den privaten Stellplätzen der Kita eingeordnet werden muss. Generell sind in der Planzeichnung des B-Planes innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen keine neuen Bäume festzusetzen, da einige Flächen für Baumpflanzungen ungeeignet sind bzw. der Ausbau noch nicht geklärt ist. Die Bäume sind textlich festgesetzt, die genaue Lage wird im Rahmen der Straßenplanung unter Mitwirkung des Amtes 67 festgelegt. Wir weisen nochmals darauf hin, dass ein ablehnender Planfeststellungsbeschluss für die L22 dazu führen kann, dass der Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ keine Rechtskraft erlangt. 		<p>Anstrich 1) Die Lärmschutzwände sollen, soweit deren Durchfahrung zur Müllentsorgung erforderlich wird, schließbare Tore erhalten, welche eine Befahrung mit Müll- und Rettungsfahrzeugen sowie Lieferfahrzeugen ermöglichen. Allerdings ist mittels Müllsammelräumen an den Nord- und Südrändern der Baugebiete auch eine Organisation der Entsorgung ohne Querung der LSWs möglich. Der B-Plan wird im Sinne einer flexiblen Lösung in TF 13.2 um nachfolgende Regelung ergänzt: „In den Lärmschutzwänden sind Tore in der erforderlichen Dimensionierung mit Feuerwehrschießung zulässig, ebenso für Fußgänger und Radfahrer passierbare Öffnungen. Vorstehende Öffnungen sind gleichzeitig so zu gestalten, dass die vorgesehene Schalldämmwirkung insgesamt eingehalten wird.“ Die Begründung wird um eine entsprechende Erläuterung des Sachverhalts ergänzt. Nebenstehende Anregung ist damit hinreichend berücksichtigt.</p> <p>Anstrich 2) Unabhängig von der z. Zt. alternativ in Prüfung befindlichen Lösung mit einer Müllentsorgung ohne Befahrung der südlichen Teile der Planstraßen B und C gibt es entsprechende realisierte Lösungen, die auch in vorliegendem Fall, bei Bedarf umgesetzt werden können. Die Bedienung kann in Abstimmung mit dem Entsorgungsunternehmen geregelt werden. Für Fußgänger und Radfahrer ist der Einbau von tunnelartigen Öffnungen mit absorbierenden Verkleidungen bereits vielfach realisierte Praxis, zu öffnende Tore sind hier bei lärmabsorbierender Ausgestaltung der Tunnelwände nicht erforderlich. Nebenstehende Bedenken werden damit hinreichend entkräftet.</p> <p>Anstrich 3 und 4) Aufgrund des konkurrierenden von der Deutschen Bahn vertretenen Anforderung, ein Teil des im Eigentum der Hansestadt Rostock befindlichen Flurstücks 370/11 mit einer Grundfläche von insgesamt 412 m² zur Realisierung des im Rahmen nebenstehenden Planfeststellungsverfahrens geplanten Bahnausbaus zu verwenden, stehen gewichtige konkurrierende öffentliche und private Belange gegenüber. Einerseits erfolgt durch den Bahnausbau ein wichtiger Beitrag zur Sicherung bzw. Verbesserung des Bahntransports in Richtung Fischereihafen. Durch die insbesondere mit Anlage des zusätzlichen Rangiergleises eröffnete Möglichkeit, erheblich längere Züge zusammenzustellen, besteht die Chance den Bahntransport leistungsfähiger, wirtschaftlicher und umweltschonender zu gestalten. Andererseits besteht durch den B-Plan Nr. 10.W.63.1 bereits eine verfestigte Planung, welche gewichtige konkurrierende öffentliche Belange, zum einen der Führung eines übergeordneten Radschnellwegs berücksichtigt, ebenso noch die Führung der neuen Buslinie 34 im Einrichtungsverkehr in Form einer gemeinsamen Umweltspur von 6,0 m Breite einschließlich beiderseitiger Sicherheitsstreifen. Die direkte Heranführung des ÖPNV-Angebots durch das westliche</p>		





	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 11	Amt für Verkehrsanlagen	Schreiben vom 22.08.2019	Posteingang am 27.08.2019	Lfd. Seite 2
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p><u>Weitere Anmerkungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Fast alle aufgezeigten Querschnitte stimmen nicht mit der Plandarstellung überein und sind fehlerhaft (Bsp. Schnitt Werftstraße 4: 1 Fahrstreifen fehlt, die wechselnde Anordnung Gehweg –Grün-Gehweg-Grün ist verkehrsplanerisch unsinnig). Häufig ist im Schnitt eine größere Breite dargestellt als bei der Straßenverkehrsfläche im Plan oder es sind unrealistische Breiten enthalten. Die Querschnitte sind in Abstimmung mit dem Amt für Verkehrsanlagen zu überarbeiten. Sie sind nur für die Verkehrsflächen darzustellen und in der Plandarstellung eindeutig (Anfang/Ende) zu platzieren und lesbar zu beschriften. Für alle geplanten öffentlichen Verkehrsflächen (u.a. auch nördlich Grünanlage und neben Kita, Trassen um das westliche Parkhaus) sind umsetzbare Querschnitte mit regelkonformen Breiten abzubilden, die verkehrsrechtlich anordnungsfähig sind. Wenn Privatflächen einbezogen werden, ist die Grenze öffentlich/privat aufzuzeigen. – Für den Radschnellweg parallel zur L22 ist im Plan mindestens die befestigte Breite von 4,00m darzustellen (derzeit 3,50m). Die Beleuchtung kann im angrenzenden Grünstreifen eingeordnet werden. – In den textlichen Festsetzungen des B-Planes ist das Verkehrskonzept des Gebietes („autoarmes“ Wohngebiet, Fußgängerzone mit Freigabe für Radverkehr und Lieferverkehr nur in Zeitfenstern) zu erläutern. – Alle Verkehrsflächen sind zu bezeichnen. <p> Heiko Tiburtius</p> <p>Anlage: Verkehrskonzept</p>		<p>B-Plangebiet an den Holbeinplatz schafft eine schnelle und damit attraktive Anbindung des großen beschäftigungsintensiven Gewerbestandorts zwischen Fischereihafen und Werftdreieck an den Verkehrsknotenpunkt. Im Falle der Inanspruchnahme der o. g. Fläche zum Bahnausbau wird zudem eine Verschiebung der vorgenannten Umweltspur zu Lasten angrenzender Bauflächen des die Bebauung am Standort entwickelnden Wohnungsunternehmens (WIRO) um mehrere Meter erforderlich. Dies führt zu einer Verkleinerung der Bauflächen und eine Reduzierung der Abstände zwischen dem geplanten Parkdeck sowie der nordöstlich davon platzierten Gebäude der Kindertagesstätte und 2 weiteren vorrangig zu Wohnzwecken vorgesehenen Gebäuden. Damit werden zusätzlich die öffentlichen Belange der Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie der Schaffung bzw. Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse negativ beeinträchtigt. Dazu kommen noch negative Auswirkungen auf die privaten wirtschaftlichen Belange des Wohnungsunternehmens, in der Form dass das realisierbare Bauvolumen zumindest begrenzt verringert und die Freiheit bei der Vorhabengestaltung eingeschränkt wird. Es besteht zunächst die Möglichkeit, die Flächeninanspruchnahme durch Ersatz der seitens der Deutschen Bahn geplanten Böschung in Form einer Stützmauer zu reduzieren, wodurch zwischen 1 und 2 m Breite eingespart werden könnten. Nach Aussage der Bahn würde der hohe finanzielle Mehraufwand in keinem Verhältnis zur Flächeneinsparung stehen. Zudem verbleibt auch bei Realisierung der Stützmauer das Erfordernis einer Verschiebung der nordöstlich folgenden Baugebiete bestehen. Daher wird der verpflichtende Bau einer Stützmauer nicht als angemessen eingestuft.</p> <p>Die infolge der Verschiebung der Umweltspur erforderlichen Änderungen am Zuschnitt der Baugebiete sind aber von vertretbaren Auswirkungen. So bleiben bei den begrenzten Abstandsreduzierungen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundlegend erhalten, die Minderung des umsetzbaren Bauvolumens bleiben in engen Grenzen und das geplante Parkdeck ist weiterhin, wenn auch mit größerem baulichen Aufwand, realisierbar. Daher werden vorstehende öffentliche Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Wohnraumversorgung, sowie die privaten Belange der Gestaltungsfreiheit und der Wirtschaftlichkeit gegenüber denen des Eisenbahnverkehrs in vertretbarem Ausmaß zurückgestellt. Die geplante Umweltspur kann den Anforderungen entsprechend realisiert werden, sodass die damit in Verbindung stehenden verkehrlichen und umweltbezogenen öffentlichen Belange uneingeschränkt berücksichtigt werden. Die Zweckbestimmung des bisherigen Fußgängerbereichs, dieser wird nun zum verkehrsberuhigten Bereich, bzw. Radschnellwegs in diesem Bereich wird ergänzt wird um den Passus: „Befahrbar mit ÖPNV“. Ebenso erfolgt eine Ergänzung der Begründung mit</p>		


	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 11	Amt für Verkehrsanlagen	Schreiben vom 22.08.2019	Posteingang am 27.08.2019	Lfd. Seite 3
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
		<p>Darlegung der geplanten Befahrung des Baugebiets mit Buslinie 34 und zu den darauf abzielenden Planungsinhalten.</p> <p>Anstrich 5) Die Festsetzungen der Bäume im Straßenraum stehen im Ergebnis der letzten Ämterrunde entsprechend der Forderung vom Amt für Stadtgrün. Zudem ist die im Entwurf vorgegebene Anordnung zur Umsetzung des Grüngestaltungskonzepts aus dem Wettbewerbsbeitrag erforderlich. Die textlich festgesetzte Flexibilität bei den Baumstandorten ermöglicht ein Reagieren auf Erfordernisse im Rahmen der konkreten Straßenplanung. Dem Hinweis zur Machbarkeit der Bäume ist damit hinreichend beachtet. Das Einordnen einer Zufahrt und die Anlage von privaten Stellplätzen auf dem Kita-Grundstück ist nicht umsetzbar, da die geplante Grundstücksfreifläche nach vorgegebenem Schlüssel als Bewegungsfläche für die Kinder gesichert werden muss. Eine entsprechende Stellplatzanlage würde auch dem gesamten Gestaltungs- und Erschließungskonzept grundsätzlich widersprechen. Das Parken der Mitarbeiter kann in erforderlichem Umfang im direkt benachbarten Parkhaus West erfolgen. Für das Bringen und Abholen werden Kurzzeitparkplätze im Straßenraum zur Verfügung gestellt; hierzu wird ein Streifen als Verkehrsfläche mit entsprechender besonderer Zweckbestimmung im Vorbereich der Kita-Fläche festgesetzt. Die Begründung wird und eine Darlegung ergänzt. Damit wird den Anforderungen in konzeptkonformer Weise Genüge getan.</p> <p>Anstrich 6) Das Aufstellungsverfahren für B-Plan Nr. 10.W.63.1 erfolgt grundsätzlich unabhängig vom Planfeststellungsverfahren zur Neuordnung der Verkehrsflächen im Bereich der L22 Lübecker Straße. So sind das dem B-Plan zu Grunde liegende Plankonzept sowie die darauf aufbauenden Festsetzungen in einer Weise gestaltet, dass sich der B-Plan in wesentlichen Teilbereichen realisieren lässt. So lassen sich die wesentlichen Baugebiete von der Werftstraße erschließen. Die übergeordnete Erschließungsfunktion kann temporär auf Grundlage des bisherigen Straßensystems erfolgen. Die sehr begrenzte zusätzliche Verkehrsmenge aus den auf Basis des B-Plans hinzukommenden Nutzungen kann von den bisherigen Erschließungsanlagen mit bewältigt werden. Damit ist nebenstehende Annahme, dass die Rechtskraft des B-Plans von einem positivem Planfeststellungsbeschluss abhängig ist, nicht gegeben.</p> <p>Anstrich 7) Schnitt Werftstraße 4 wird an den Endstand der Verkehrsuntersuchung angepasst. Die Grenze privat-öffentlich wird ergänzt, private Flächen ohne Verkehrsfunktion herausgenommen. Der Anregung wird entsprochen. Die Dimensionierung der befestigten Verkehrsflächen ergibt sich aus Wettbewerbsentwurf</p>		



	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 11	Amt für Verkehrsanlagen	Schreiben vom 22.08.2019	Posteingang am 27.08.2019	Lfd. Seite 4
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
		<p>und dem Funktionsplan und dies ist wesentliches Gestaltungselement, die Funktionalität einschließlich Befahrbarkeit mit Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen ist zudem nachgewiesen (siehe Verkehrsgutachten); von daher ist die Forderung unverständlich die Querschnitte an „regelkonforme Breiten“ anzupassen. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Anstich 8) Die Breite des Radschnellwegs wird auf das Einhalten der Mindestbreite von 4,00 m geprüft; an den Seiten an denen keine Grünflächen angrenzen, wird zusätzlich ein Sicherheitsstreifen von 0,5 m berücksichtigt. Dem Hinweis wird damit entsprochen.</p> <p>Anstich 9) Die Erläuterung des Verkehrskonzepts erfolgt bereits ausführlich in der Begründung, die Begründung wird um den Aspekt, dass Lieferverkehr nur in Zeitfenstern erfolgt und wie dies organisatorisch umgesetzt werden kann, ergänzt. Die textlichen Festsetzungen nehmen normative Regelungen i.R.d. gesetzlichen Ermächtigung vor und sind zur Erläuterung nicht geeignet. Eine normative Regelung der Befahrungszeiten durch Anliefer- und Entsorgungsverkehr im B-Plan ist wenig praktikabel, da bei jeder später erfolgenden Änderung der Liefer- oder Entsorgungszeiten der B-Plan angepasst werden müsste. Hier ist eine ordnungsrechtliche Regelung vorzuziehen. Die Festsetzung, dass nur temporär befahren werden kann, ist dagegen rechtlich zu unbestimmt. Die Anregung wird somit hinreichend berücksichtigt.</p> <p>Anstich 10) Die durchgängige eindeutige Bezeichnung sämtlicher Verkehrsflächen wurde nochmals überprüft und ist gegeben.</p>		

	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 13	Bauamt	Schreiben vom 07.08.2019	Posteingang am 03.02.2020	Lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>von: 60.145</p> <p>über: 60.14 <i>7.8.19</i></p> <p>über: 60.1 <i>8.8.19</i></p> <p>über: 60 <i>10.10.19</i></p> <p>an: 61.30</p> <p>Aktenzeichen: 02030-19</p> <p>Vorhaben: Anforderung Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 10.MK.63.1 "Wohnen am Werftdreieck"</p> <p>Bauort: Rostock, Werftstr.</p> <p>Gemarkung: Flurbez.IV/Rhgn Flur: 1 Flurstück: 370/11</p> <p>Flurbez.IV/Rhgn 1 u.a.</p> <p><i>Ep-61.31</i></p> <p>hier: Ihr Schreiben vom 12.07.2019, Az: 61.30/61.31(10MK63-1)</p> <p>Stellungnahme:</p> <p>Planzeichenerklärung:</p> <p>OK 34m ü. NHN 34,0 m max. zulässige Höhe (Einheit fehlt)</p> <p>hellgelbe Fläche - textliche Erklärung ist unvollständig (Fläche für Abfallbeseitigung und Versorgungsanlagen)</p> <p>Spielplatz für Altersgruppe 14 – 19 Jahre, Abstand zur Wohnbebauung mind. 20 m - widersprüchlich zur textlichen Festsetzung 13.6: mind. 17 m Abstand zum MU5</p> <p>Was bedeutet die Abkürzung HzE?</p> <p>Planzeichnung:</p> <p>Die Zuordnung der Fußgängerzone 2 ist nicht eindeutig. Durch die Linien sieht es so aus, als würden nur die zwei kleinen Flächen an der Straßenbahn dazu gehören. Die Umgrenzungen der Stellplatzflächen im MK sind nicht vollständig zu erkennen. Auch die Flächen für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind teilweise nicht erkennbar (MU3). Die südliche Grenze des Baufeldes SO Parkhaus West ist nicht mehr als Baulinie oder Baugrenze zu erkennen, da die Farbe fehlt.</p>		<p>Nebenstehende Anregungen sind berechtigt und werden in die Satzung entsprechend aufgenommen bzw. in dieser Berücksichtigt. Die bessere Lesbarkeit der Zeichnung wird durch Führung der Randsignaturen nebeneinander hergestellt.</p>		

	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 13	Bauamt	Schreiben vom 07.08.2019	Posteingang am 03.02.2020	Lfd. Seite 2
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Text Teil B:</p> <p>2. Maß der baul. Nutzung Höhe Grammatik: Plural durchgehend verwenden: ... zulässigen maximalen Höhen der Oberkanten ...</p> <p>3. Bauweise, ... Überbaubare Grundstücksfläche Die aufgelisteten Überschreitungsmöglichkeiten für Balkone und Loggien sind zum großen Teil nicht eindeutig formuliert. Bei MU2 sind mit Außenfassaden vermutlich die den äußeren Blockrand bildenden Fassaden gemeint. Es gibt aber keine Definition dafür. Die Formulierung „gleiches gilt“ für die Baufelder 3 bis 8 ist nicht verständlich. Es erschließt sich nicht, worauf sich „gleiches gilt“ bezieht. Es sollten für jedes Baufeld eindeutig die Fassaden und die Überschreitungsmaße angegeben werden. Der Verweis auf Loggien und Balkone kann in der Aufzählung entfallen, da diese bereits im ersten Teil des Satzes aufgelistet werden. Aus der Begründung geht hervor, dass die Maße der Überschreitung überall bis zu 1,70 m bzw. 1 m betragen dürfen. Dies ist jedoch aus den Festsetzungen nicht ablesbar, da die Formulierungen nicht eindeutig sind.</p> <p>Ergänzend zu den abweichenden Abstandsflächen der LSW sollte noch aufgeführt werden, dass die LSW in den Abstandsflächen der Gebäude zulässig sind.</p> <p> Stefanie May</p>				

	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 15	Bergamt Stralsund	Schreiben vom 02.08.2019	Posteingang am 05.08.2019	Lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div data-bbox="134 414 235 518">  </div> <div data-bbox="302 454 627 502"> <p>Bergamt Stralsund</p> </div> <div data-bbox="694 414 795 534">  </div> <div data-bbox="145 486 784 742"> <p>Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtplanung eingeg. am: 05. AUG. 2019</p> <p>Bergamt Stralsund Postfach 1138 – 18401 Stralsund</p> <p>Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <p>Bearb.: Herr Biletz Fon: 03831 / 61 21 41 Fax: 03831 / 61 21 12 Mail: O.Biletz@ba.mv-regierung.de www.bergamt-mv.de</p> <p>Reg.Nr. 2201/19 Az. 512/13003/343-19</p> <p>Ihr Zeichen / vom: 7/12/2019 61.30/61.31(10MK63-1)</p> <p>Mein Zeichen / vom: Gü</p> <p>Telefon: 61 21 41 Datum: 8/2/2019</p> <p>STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme</p> <p>Bebauungsplan Nr. 10.MK.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ der Hanse- und Universitätsstadt Rostock</p> <p>berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.</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 wahren Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen und Glückauf Im Auftrag</p> <p> Olaf Biletz</p> <p>Hausanschrift: Bergamt Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund</p> <p>Fon: 03831 / 61 21 -0 Fax: 03831 / 61 21 12 Mail: info@ba.mv-regierung.de</p> <p><small>Allgemeine Datenschutzhinweise: Der Kontakt mit dem Bergamt Stralsund ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1a DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.</small></p> </div> <td colspan="3" data-bbox="1099 363 2175 1508"> <p>Es ergehen weder Hinweise noch Anregungen.</p> </td>		<p>Es ergehen weder Hinweise noch Anregungen.</p>		

	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 17	Brandschutz- und Rettungsamt	Schreiben vom 14.08.2019	Posteingang am 23.08.2019	Lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <p>von: 37.51-1</p> <p>an: 61.31 Herr Maronde</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 150px;"> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung eingeg. am: 23. AUG. 2019 weitergeleitet an: 61.30</p> </div> <div> <p>14.08.2019 Sachb. Herr Konarski, ☎ -6731547 Gz.37.51-1 /Az.37.31.04 Az.: gs180ko2019</p> </div> </div> <p align="right">29 1</p> <p><i>Hof Die / Kas</i></p> <p>Brandschutztechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 10.MK.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ hier: -Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB</p> <p>1. Anforderungen</p> <p>1. Poller im Zuge von Feuerwehrafahrten und/oder Feuerwehraufstell- und -bewegungsflächen, wie z.B. Versenk- oder Sicherheitspoller, sind mit einem Fernleisesystem analog der Tunnelquerung (Warnowtunnel – Mautstation) auszustatten; zusätzlich ist jeweils eine Feuerwehr-B-Schließung als Redundanz vorzusehen. Die Funktionsfähigkeit muss auch bei Stromausfall, so diese mit Strom betrieben werden, erhalten bleiben. (siehe §§ 3 (1) und 14 LBauO M-V i.V.m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr i.d.F. 2006)</p> <p>1.1 Die lichte Durchfahrtsbreite zwischen den Pollern muss mindestens 3m betragen und darüber hinaus in Kurvenbereichen der Schleppkurve der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr i.d.F. 2006“ Pkt. 3 folgen.</p> <p>1.2 Feststehende Poller dürfen die Befahrbarkeit erforderlicher Durchfahrtsbreiten und vorbezeichneter Kurvenbereiche für Fahrzeuge der Feuerwehr nicht einschränken oder beeinträchtigen.</p> <p>1.3 Steuersäulen dürfen die Durchfahrt von Fahrzeugen der Feuerwehr insbesondere in Höhe der Spiegel nicht beeinträchtigen.</p> <p>2. Hinweise</p> <p>2.1 Ergänzend zum Punkt 3.11.2 Abs. 2 letzter Satz der Begründung zum B-Plan 10.W.63.1 vom 06.03.2019 wird darauf hingewiesen, dass Gleiches sinngemäß ebenso für die Anordnung von Elektroladestationen und Fahrradabstellanlagen Gültigkeit besitzt. Zum Beispiel darf die Umfahrung der an der Planstraße E gelegenen Hochgarage nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>2.2 Unbeschadet der Ausführungen zur Anleiterbarkeit (siehe Begründung zum B-Plan 10.W.63.1 vom 06.03.2019 S. 73 Satz 1 ff.) wird nochmals angemerkt, dass bei mehreren ausgewiesenen Baufeldern Probleme bei der Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr auftreten könnten.</p> <p>Begründung: festgesetzte Baulinien und daraus resultierende Abstände zu möglichen Verkehrsflächen oder z.B. abgeschrägten Grünflächen (z.B. Fläche zur Wasserkante MU 1a, 1b, MU 3b...)</p> <p>2.3 Es wird davon ausgegangen, dass die im Zuge der Planstraße F gelegene Brücke mittels Fahrzeugen der Feuerwehr überbefahren werden kann (siehe Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr i.d.F. 2006, Pkt.1 – nochmaliger Hinweis, weil aus einsatztaktischen Gründen wichtig).</p> <p>2.4 Hinweis auf Kapitel 3.8.2 auf S. 64 ist zu ändern – jetzt Pkt. 3.11.</p> <p>2.5 Es wird davon ausgegangen, dass mit Nutzung des Parkhausdaches die Rettungswege baulich sichergestellt werden (Freizeitnutzung).</p>		<p>1.1-1.3) Die Anforderungen beziehen sich nicht auf die normativen Inhalte des B-Plans, werden aber im Rahmen der konkreten Straßenraum- und Freianlagenplanung beachtet. Entsprechend ist die aufgeführte Feuerwehrrichtlinie auch schon im Durchführungsrelevanten Hinweis I berücksichtigt.</p> <p>2.1) Die Begründung wird um einen Hinweis, dass die Anforderungen für die Bewegungsflächen der Feuerwehr auch für E-Ladestationen und Fahrradabstellanlagen gelten, ergänzt. Der redaktionelle Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>2.2) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, da aber keinerlei ergänzende Vorschläge unterbreitet werden, bleibt es bei dem in der Begründung dargelegten Konzept zur Berücksichtigung der Belange von Brandschutz und Rettungswesen. Für die späteren Gebäude im Bereich MU 1a und 1b kann grundsätzlich eine Anleiterung von 3 Seiten im Rahmen der Straßen- und Freianlagenplanung gesichert werden. Die Anleiterung von der Grabenseite ist damit zum Erreichen aller WE nicht erforderlich. Bezogen auf das MU 3b ist laut textlicher Festsetzung eine Verschiebung der festgesetzten, neu hinzukommenden Bäume um bis zu 7 m zulässig, sodass auf mögliche Anleiterungserfordernisse ebenfalls eingegangen werden kann. Die vorgetragenen Brandschutzbelange sind damit bereits hinreichend berücksichtigt.</p> <p>2.3) Die Bücke wird zur Befahrung von Feuerwehrfahrzeugen ausgelegt, wie in durchführungsrelevantem Hinweis I bereits angeführt. Allerdings kann ein entsprechender Ausbau nicht im Rahmen der normativen Regelungen des B-Plans festgeschrieben werden.</p> <p>2.4) Der Hinweis wird entsprechend redaktionell geändert!</p> <p>2.5) Die Sicherung Rettungswege der Dachnutzung des Parkhausdaches ist nicht Gegenstand des B-Plans, dies erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Bauplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren.</p>		

	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 17	Brandschutz- und Rettungsamt	Schreiben vom 14.08.2019	Posteingang am 23.08.2019	Lfd. Seite 2
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p style="text-align: right;">2</p> <p>2.6 Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. vorgesezte Baufenster, sind vor Rettungsfenstern unzulässig. Fenster, die als Rettungswege nach § 33 Abs. 2 Satz 2 LBauO M-V dienen, müssen in der nach § 37 (5) LBauO M-V vorgegebenen lichten Größe frei zugänglich /nutzbar sein. So gesehen sollte der Schallschutz (wenn erforderlich) in betreffende Fenster bereits integriert sein.</p> <p>2.7 Auf Einhaltung der Anforderungen gemäß der Anlage 7.4/1 der Liste der Technischen Baubestimmungen wird hingewiesen.</p> <p> Frank Konarski</p>		<p>2.6 und 2.7) Nebenstehende Hinweise werden als „Durchführungsrelevante Hinweise“ auf die Planzeichnung und in die Begründung aufgenommen.</p>		

Behörden 17

Schreiben vom 14.08.2019

Lfd. Seite 3

ABWÄGUNG

29



Verftdreieck Rostock		PE-Nr.
Anst. für Glasreinigung		1505
eingeg. am:	21. AUG. 2019	
weiterge- leitet an:	G.30	


64.34



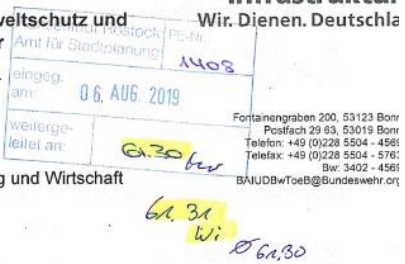
12: 8 Mar


File:///C:/Temp/VDemurise/5D5A1ABD4D04DDB04DDB100170623012EE51/GW_00 20.09.2010




Aktenmappe - 200 von 659

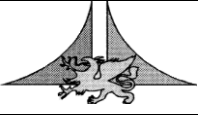
	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 21	Bundesamt f. Infrastrukt., Umweltschutz, Dienstl. d. Bundeswehr	Schreiben vom 17.12.2019	Posteingang am 17.12.2019	Lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div data-bbox="120 451 163 496"></div> <p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Infra I 3</p> <p><small>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr • Postfach 29 63 • 53019 Bonn</small></p> <p>Wagner Planungsgesellschaft Fischerbruch 8 18055 Rostock</p> <p>Nur per Mail</p> <p><small>AktenzzChen Infra I 3 – 45-60-00/I-090-18 a BBP</small></p> <p><small>Bearbeiter Herr Sauer</small></p> <p><small>Bonn, 17. Dezember 2019</small></p> <p><small>BETREFF: Bebauungsplan Nr. 10.MK.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ in Rostock hier: erneute Stellungnahme der Bundeswehr als TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB BEZUG: Ihre Mail vom 22.11.2019 ANLAGE: -</small></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Wagner,</p> <p>im o. g. Verfahren gibt die Bundeswehr <u>bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage</u> folgende Stellungnahme ab: Aufgrund Ihrer Mail vom 22.11.2019 haben wir eine erneute Bewertung des Vorhabens durch unsere Fachdienststellen durchführen lassen. Diese erneute Bewertung ist zu folgendem Ergebnis gelangt: Anhand der übersandten Unterlagen bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Folgende Hinweise sind zur Kenntnis zu nehmen: Belange der Bundeswehr sind berührt. Das Plangebiet liegt im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach § 18 a LuftVG des militärischen Flughafens Laage. Ferner ist das Interessengebiet militärischer Funk berührt.</p> <p>Bitte beachten Sie nachfolgende Forderung: Der Abschnitt der Lübecker Straße im Plangebiet ist Bestandteil des Militärstraßennetzes der Bundesrepublik Deutschland (MSGN). Bei einem geplanten Ausbau/Umbau dieser Straße sind die Forderungen der RIST (Richtlinien für Infrastrukturforderungen an Straßen) und RABS (Richtlinien für die Anlage und den Bau von Straßen für militärische Schwerstfahrzeuge) einzuhalten.</p> <p>Es wird gebeten, Beginn und Ende der Baumaßnahme unter Verwendung unseres Zeichens nachstehend genannter Bundeswehr-Dienststelle anzuzeigen:</p> <p>Landeskommando Mecklenburg-Vorpommern Verkehrsinfrastruktur</p>		<p>Abs. 4) Der Hinweis wurde bereits unter Durchführungsrelevanten Hinweis Q berücksichtigt.</p> <p>Abs. 5) Der Bitte des Amtes wird nachgekommen.</p>		




	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 21	Bundesamt f. Infrastrukt., Umweltschutz, Dienstl. d. Bundeswehr	Schreiben vom 17.12.2019	Posteingang am 17.12.2019	Lfd. Seite 2
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Walther-Rathenau-Straße 2a 19055 Schwerin</p> <p>LKdoMVVerklInfra@Bundeswehr.org</p> <p>Evtl. Antworten/ Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens I-090-18 a-BBP ausschließlich an die folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag gezeichnet Sauer</p> <p align="center">- 2 -</p>				





	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 21	Bundesamt f. Infrastrukt., Umweltschutz, Dienstl. d. Bundeswehr	Schreiben vom 23.07.2019	Posteingang am 06.08.2019	Lfd. Seite 3
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div data-bbox="118 443 168 491"></div> <p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Infra I 3</p> <p><small>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr • Postfach 29 63 • 53019 Bonn</small></p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock Nur per Mail</p> <div data-bbox="470 438 873 702">  <p>Infrastruktur Wir. Dienen. Deutschland</p> <p>eingeg. am: 06. AUG 2019</p> <p>weitergeleitet an: 61.31 Wi 06.30</p> <p>Fortainengraben 200, 53123 Bonn Postfach 29 63, 53019 Bonn Telefon: +49 (0)228 5504 - 4561 Telefax: +49 (0)228 5504 - 5761 Bnr: 5402 - 4561 BAUDBWToeB@Bundeswehr.org</p> </div> <p>Aktenzeichen: Infra I 3 – 45-60-00/I-090-18-BBP Bearbeiter: Herr Sauer Bonn, 23. Juli 2019</p> <p>BETREFF: Bebauungsplan Nr. 10.MK.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ hier: Stellungnahme der Bundeswehr als TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB SEZUG: Ihre Mail vom 15.07.2019 ANLAGE: - 1 –Kopie unserer Stellungnahme vom 18.02.2019</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Hoffmann,</p> <p>im o. g. Verfahren gibt die Bundeswehr <u>bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage</u> folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Belange der Bundeswehr sind berührt. Das Plangebiet liegt im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach § 18 a LuftVG des militärischen Flughafens Laage. Ferner ist das Interessengebiet militärischer Funk berührt.</p> <p>Da anhand der übersandten Unterlagen eine maximale Bauhöhe von 30 m über Grund (einschließlich untergeordneter Gebäudeteile) nicht überschritten wird, bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.</p> <p>Der Abschnitt der Lübecker Straße im Plangebiet ist Bestandteil des Militärstraßennetzes der Bundesrepublik Deutschland (MSGN). Bei einem geplanten Ausbau/Umbau dieser Straße sind die Forderungen der RIST (Richtlinien für Infrastrukturforderungen an Straßen) und RABS (Richtlinien für die Anlage und den Bau von Straßen für militärische Schwerstfahrzeuge) einzuhalten.</p> <p>Es wird gebeten bei den nachfolgenden Planungen sowie den Beginn und das Ende der Baumaßnahme diese unter folgender Anschrift anzuzeigen:</p> <p>Landeskommando Mecklenburg-Vorpommern Verkehrsinfrastruktur Walther-Rathenau-Straße 2a 19055 Schwerin</p>		<p>s. Abwägung Stellungnahme vom 17.12.2019!</p>		



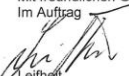


	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 21	Bundesamt f. Infrastrukt., Umweltschutz, Dienstl. d. Bundeswehr	Schreiben vom 23.07.2019	Posteingang am 06.08.2019	Lfd. Seite 4
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>LKdoMVVerkInfra@Bundeswehr.org</p> <p>Unsere Stellungnahme nach § 4 Abs.1 BauGB vom 18.02.2019 an die Wagner Planungsgesellschaft bleibt somit inhaltlich weiterhin aufrechterhalten.</p> <p>Eine Kopie der o. g. Stellungnahme ist dieser Mail zu Ihrer besseren Information als Anlage beigefügt.</p> <p>Evtl. Antworten/ Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens I-090-18-BBP ausschließlich an die folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag <i>gezeichnet</i> Sauer</p>				

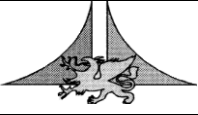


	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 21	Bundesamt f. Infrastrukt., Umweltschutz, Dienstl. d. Bundeswehr	Schreiben vom 18.02.2019	Posteingang am -	Lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="107 443 145 486">  </div> <div data-bbox="145 443 580 491"> Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr </div> <div data-bbox="736 375 784 422">  </div> <div data-bbox="636 418 878 469"> Infrastruktur Wir. Dienen. Deutschland. </div> </div> <p>Infra I 3</p> <p><small>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr • Postfach 29 63 • 53019 Bonn</small></p> <p>Wagner Planungsgesellschaft Fischerbruch 8 18055 Rostock</p> <p>per E-Mail</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <p><small>Aktenzeichen: Infra I 3 - 45-60-00 / I-090-18 BBP</small></p> <p><small>Bearbeiter:in Herr Jelinek</small></p> <p><small>Bonn, 18. Februar 2019</small></p> </div> <p>BETREFF Anforderung einer Stellungnahme: hier: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ - Vorentwurf (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB)</p> <p><small>BEZUG Ihre Mail vom 13.02.2019; 13 Uhr: - Ihr Zeichen: -ohne- ANLAGE -/-</small></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im o. g. Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende <u>geänderte</u> Stellungnahme ab:</p> <p>Belange der Bundeswehr sind berührt. Das Plangebiet liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flughafens Laage. Daneben sind militärische Richtfunkbereiche im 10 km Radius betroffen.</p> <p>Der Abschnitt der Lübecker Straße im Plangebiet <u>ist</u> Bestandteil des Militärstraßen-Grundnetzes der Bundesrepublik Deutschland (MSGN). Bei einem geplanten Ausbau/Umbau dieser Straße sind die Forderungen der RIST (Richtlinien für Infrastrukturforderungen an Straßen) und RABS (Richtlinien für die Anlage und den Bau von Straßen für militärische Schwerstfahrzeuge) einzuhalten.</p> <p>Es wird gebeten bei den <u>nachfolgenden</u> Planungen sowie den Beginn und das Ende der Baumaßnahme diese unter folgender Anschrift anzuzeigen:</p> <p align="center">Landeskommando Mecklenburg-Vorpommern Verkehrsinfrastruktur Walther-Rathenau-Straße 2a 19055 Schwerin LkdoMVVerkInfra@Bundeswehr.org</p> <p>Es bestehen zu den beabsichtigten Planungen (Wohnen am Werftdreieck mit geplanten Gebäudehöhen von bis zu 32,50 m über HN) keine Einwände/Bedenken.</p> <p align="right">2...</p>		<p>s. Abwägung Stellungnahme vom 17.12.2019!</p>		




	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET “Wohnen am Werftdreieck” – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 21	Bundesamt f. Infrastrukt., Umweltschutz, Dienstl. d. Bundeswehr	Schreiben vom 18.02.2019	Posteingang am -	Lfd. Seite 2
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p align="center">-2-</p> <p>mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p><i>Im Original gezeichnet</i> Jelinek</p> <p align="center">-2-</p>				


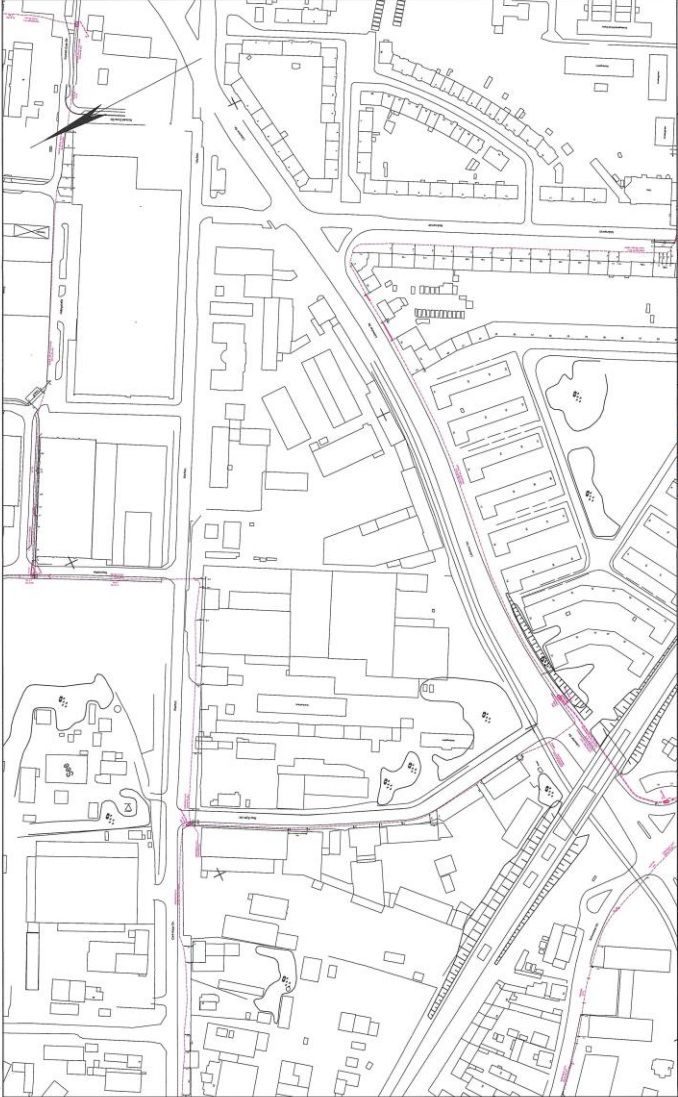
	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 22	Deutsche Bahn AG DB Immobilien	Schreiben vom 22.11.2019	Posteingang am 22.11.2019	Lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div data-bbox="253 379 315 421"></div> <div data-bbox="246 472 544 499"> <p>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien • Caroline-Michaëlis-Straße 5-11, 10115 Berlin</p> </div> <div data-bbox="246 517 544 606"> <p>Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Herr Ralph Maronde 18050 Rostock</p> </div> <div data-bbox="636 472 882 644"> <p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Ost Eigentumsmanagement Caroline-Michaëlis-Straße 5-11 10115 Berlin www.deutschebahn.com Christian Zielzki Telefon: 030 297 57274 E-Mail: christian.zielzki@deutschebahn.com Organisation: CS.R 04-01(E) Zi Az: TOB-BLN-19-66793</p> </div> <div data-bbox="806 687 889 707"> <p>22.11.2019</p> </div> <div data-bbox="246 718 701 735"> <p>Ihr Zeichen/Bearbeitung/Datum: 61.30/61.31 (10MK63-1) / Herr Ralph Maronde / 12.07.2019</p> </div> <div data-bbox="246 764 739 801"> <p>Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 10.MK.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ Stellungnahme der DB AG gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> </div> <div data-bbox="246 826 459 845"> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> </div> <div data-bbox="246 857 882 893"> <p>die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum oben genannten Verfahren.</p> </div> <div data-bbox="246 895 459 916"> <p>1. Immobilienrechtliche Belange</p> </div> <div data-bbox="246 919 806 956"> <p>Es ist nicht eindeutig erkennbar, dass bahneigener Grundbesitz in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen wurden.</p> </div> <div data-bbox="246 959 884 1010"> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass es sich bei den angrenzenden Bahnflächen um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen handelt, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen.</p> </div> <div data-bbox="246 1015 866 1050"> <p>Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.</p> </div> <div data-bbox="246 1077 430 1096"> <p>2. Infrastrukturelle Belange</p> </div> <div data-bbox="246 1099 871 1168"> <p>Zwischen Schienenweg und anderen Verkehrswegen (Straßen, Zufahrten, Parkplätze sowie Geh- und Radwege etc.) sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich. Ein Abrollen zum Bahngelände hin ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicher zu verhindern. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen.</p> </div> <div data-bbox="246 1171 880 1236"> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> </div> <div data-bbox="246 1241 878 1292"> <p>Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> </div> <div data-bbox="246 1295 835 1332"> <p>Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p> </div> <div data-bbox="246 1396 367 1468"> <p>Deutsche Bahn AG 10115 Berlin Registergericht: Berlin-Charlottenburg HRB: 30 000 USt-IdNr.: DE 811569869</p> </div> <div data-bbox="367 1396 566 1455"> <p>Vorstand: Dr. Richard Lutz, Vorsitzender</p> </div> <div data-bbox="454 1396 566 1455"> <p>Alexander Doll Berthold Huber Prof. Dr. Sabina Jeschke Ronald Pofalla Martin Seiler</p> </div> <div data-bbox="777 1396 887 1466"> <p>Unser Anliegen: </p> </div>		<p>1) Der Bebauungsplan erstreckt sich auf keinerlei Grundbesitz der Deutschen Bahn AG. Der B-Plan ermöglicht mit seinen Festsetzungen zudem das Einhalten der Abstandsflächen nach Landesbauordnung M-V.</p> <p>2, Abs. 1-4) Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, dass die im B-Plan festgesetzten, an das Bahngelände angrenzenden Verkehrsanlagen (Radschnellweg, bzw. Umweltspur für Radfahren und ÖPNV) sich mehrere Meter unterhalb des Bahnhofs bzw. der Gleisanlagen befinden, sind das Vorsehen eines Blendschutzes oder Vorkehrungen gegen das Abrollen nicht erforderlich. Lärmimmissionen des Bahnbetriebs wurden bereits im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung mit berücksichtigt, ebenso bei der Festsetzung erforderlicher Schallschutzmaßnahmen. Die bisher durch den Bahnbetrieb verursachten Abgase gingen in die Luftschadstoffmessungen der Messstelle am Holbeinplatz ein; eine Erstbewertung der Luftschadstoffsituation im Rahmen der B-Planaufstellung wurde vom zuständigen Landesamt für Umwelt und Geologie (LUNG) mit dem Ergebnis der Unbedenklichkeit erarbeitet (siehe Schreiben vom 11.12.2017). Da zudem von dem aktuell geplanten Ausbau der Gleisanlagen nach Aussage der Schallbegutachtung in den Planungsunterlagen zur laufenden Planfeststellung (zusätzliches Rangiergleis am Bahnhof Holbeinplatz) kein Mehrverkehr und damit auch keine Mehrimmissionen ausgehen werden, sind über die im B-Planentwurf enthaltenen Regelungen zusätzliche Schutzmaßnahmen nicht erforderlich. Nebenstehende</p>		



	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörde 22	Deutsche Bahn AG DB Immobilien	Schreiben vom 22.11.2019	Posteingang am 22.11.2019	Lfd. Seite 2
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
 <p>2/2</p> <p>Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.</p> <p>Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB Netz AG vorzulegen. Die DB Netz AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.</p> <p>Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.</p> <p>Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf vom geplanten Baugebiet nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.</p> <p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.</p> <p>Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.</p> <p>Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.</p> <p>Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p>3. Schlussätze und Hinweise</p> <p>Wir verweisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers und die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.</p> <p>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p> <p>Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Herrn Christian Zielzki, zu wenden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Ost</p> <p>  Digital unterschrieben von Norbert Gabel Datum: 2019.11.25 08:59:17 +01'00' </p> <p>  Digital unterschrieben von Christian Zielzki Datum: 2019.11.22 16:13:45 +01'00' </p>		<p>Hinweise finden damit bereits umfassend Berücksichtigung.</p> <p>2, Abs. 5 u. 6) Nach Rücksprache mit nebenstehendem Träger öffentlicher Belange (Telefonat Herr Zielski 27.11.2019) bleibt festzustellen, dass über die beachtlichen Abstände laut Landesbauordnung M-V hinaus, Vorschriften für generell einzuhaltende Sicherheitsabstände und vorzusehende Maßnahmen zum Schutz von Bahnanlagen und des Bahnbetriebs nicht bestehen sondern diese jeweils orts- und vorhabenabhängig abgestimmt werden müssen. Auf den nachfolgenden Planungsebenen können bei vorliegender detaillierterer Planung ggf. erforderliche Maßnahmen geprüft werden; die Mitwirkungsrechte der Deutschen Bahn AG bleiben hier gewahrt. Auf Ebene des B-Plans besteht aber kein Erfordernis, die normative Planung und/oder Begründung zu ergänzen.</p> <p>2, Abs. 7-9) Der Erhalt der Standsicherheit und Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen wird durch die Planungsinhalte des B-Plans nicht tangiert. Dies gilt auch für den Fall des Baus des zusätzlichen Rangiergleises, durch Herausnahme des für den Bau der erforderlichen Streifens aus dem Bebauungsplan und entsprechende Verlegung von Umweltpur steht der nötige Raum zur Anlage der zur Gleissicherung erforderlichen Böschung zur Verfügung. Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf die Bahnanlagen ist schon aufgrund der gegebenen Höhenverhältnisse bzw. der vorgesehenen höhenmäßigen Einordnung der geplanten Nutzungen im B-Planbereich nicht möglich. Nebenstehenden Hinweisen wird damit entsprochen.</p> <p>2. Abs. 10-12) Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind aber für vorliegendes B-Planverfahren nicht von Relevanz.</p> <p>2, Abs. 13) Der B-Plan selbst schafft keine Rechtsgrundlage für die Installation von Lichtzeichen und/oder Beleuchtungsanlagen, somit ist nebenstehende Anforderung hier nicht von Relevanz.</p> <p>3) Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind aber für vorliegendes B-Planverfahren nicht von Relevanz.</p>		


	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>									
Behörden 25	Deutscher Wetterdienst	Schreiben vom 07.08.2019	Posteingang am 14.08.2019	Lfd. Seite 1						
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG								
<div data-bbox="517 379 815 491"> <p align="center">37</p> <p align="center">Deutscher Wetterdienst Wetter und Klima aus einer Hand</p>  </div> <p>Deutscher Wetterdienst - Postfach 60 05 52 - 14405 Potsdam</p> <p>Hanse- und Universitätsstadt Rostock Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <p>Finanzen und Service</p> <p>Ansprechpartner: Carsten Schneider Telefon: 069 8062 5171 E-Mail: Carsten.Schneider@dwd.de</p> <p>Geschäftszeichen: PB24PD/18.01.03/ 199-2019 Fax: 069/8062-11919 UST-ID: DE221793973</p> <p>Stahnsdorf, 07. August 2019</p> <table border="1" data-bbox="622 671 846 810"> <tr> <td>Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung</td> <td>RF-Nr. 1462</td> </tr> <tr> <td>eingeg. am</td> <td>14. AUG. 2019</td> </tr> <tr> <td>weiterge- leitet an:</td> <td>61.31 LW LW</td> </tr> </table> <p>Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange</p> <p>Bebauungsplan Nr. 10.MK.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“</p> <p>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Ihr Schreiben vom 12.07.2019</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Namen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) bedanke ich mich für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange am Genehmigungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10.MK.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ der Stadt Rostock und nehme hierzu wie folgt Stellung.</p> <p>Das geplante Vorhaben beeinträchtigt nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes.</p> <p>Deshalb werden dagegen keine Einwände erhoben.</p> <p>Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum- und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeit (UVP) o. ä. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren.</p> <p>Für Rückfragen stehen Ihnen die Ansprechpartner des DWD gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p> Leifhart Leiter Verwaltungsbereich Ost</p> <div data-bbox="129 1401 815 1481">  <p align="center">www.dwd.de</p> <p>Konto: Bundeskassette Trier - Deutsche Bundesbank Saarbrücken - IBAN: DE81 5900 0000 0059 0010 20, BIC: MARKDEF 1590</p> <p>Der Deutsche Wetterdienst ist eine teilrechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur</p> <p>Das Qualitätsmanagement des DWD ist zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015 (Reg.-Nr. 10700716 KPMG)</p>  </div>		Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung	RF-Nr. 1462	eingeg. am	14. AUG. 2019	weiterge- leitet an:	61.31 LW LW	<p>Es ergehen weder Anregungen noch Hinweise!</p>		
Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung	RF-Nr. 1462									
eingeg. am	14. AUG. 2019									
weiterge- leitet an:	61.31 LW LW									



	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 26	50Hertz Transmission GmbH	Schreiben vom 16.07.2019	Posteingang am xx.xx.2019	Lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div data-bbox="566 379 801 443" data-label="Image">  </div> <div data-bbox="85 512 336 627" data-label="Text"> <p>50Hertz Transmission GmbH – Heidestraße 2 – 10557 Berlin</p> <p>Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> </div> <div data-bbox="85 751 595 788" data-label="Section-Header"> <p>Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 "Wohnen am Werftdreieck" der Hanse- und Universitätsstadt Rostock</p> </div> <div data-bbox="85 826 362 880" data-label="Text"> <p>Sehr geehrter Herr Maronde,</p> <p>Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.</p> </div> <div data-bbox="85 901 638 976" data-label="Text"> <p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspan- nungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.</p> </div> <div data-bbox="85 997 636 1034" data-label="Text"> <p>Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p> </div> <div data-bbox="85 1054 212 1072" data-label="Text"> <p>Freundliche Grüße</p> </div> <div data-bbox="85 1093 277 1110" data-label="Text"> <p>50Hertz Transmission GmbH</p> </div> <div data-bbox="73 1155 224 1206" data-label="Text"> <p><i>M. Kretschmer</i> Kretschmer</p> </div> <div data-bbox="284 1155 374 1206" data-label="Text"> <p><i>i. d. Fröb</i> Fröb</p> </div> <div data-bbox="645 512 813 528" data-label="Section-Header"> <p>50Hertz Transmission GmbH</p> </div> <div data-bbox="645 553 707 580" data-label="Text"> <p>TG Netzbetrieb</p> </div> <div data-bbox="645 593 716 620" data-label="Text"> <p>Heidestraße 2 10557 Berlin</p> </div> <div data-bbox="645 632 703 659" data-label="Text"> <p>Datum 16.07.2019</p> </div> <div data-bbox="645 671 745 699" data-label="Text"> <p>Unser Zeichen 2018-002487-02-TG</p> </div> <div data-bbox="645 711 739 738" data-label="Text"> <p>Ansprechpartner/in Frau Fröb</p> </div> <div data-bbox="645 751 739 778" data-label="Text"> <p>Telefon-Durchwahl 030 / 5150 - 3495</p> </div> <div data-bbox="645 791 721 805" data-label="Text"> <p>Fax-Durchwahl</p> </div> <div data-bbox="645 831 792 858" data-label="Text"> <p>E-Mail leitungsauskunft@50hertz.com</p> </div> <div data-bbox="645 871 710 885" data-label="Text"> <p>Ihre Zeichen</p> </div> <div data-bbox="645 909 739 936" data-label="Text"> <p>Ihre Nachricht vom 15.07.2019</p> </div> <div data-bbox="645 949 797 976" data-label="Text"> <p>Vorsitzender des Aufsichtsrates Christiaan Poeters</p> </div> <div data-bbox="645 989 768 1043" data-label="Text"> <p>Geschäftsführer Dr. Frank Golletz, Vorsitz Dr. Dirk Biemann Marco Nix</p> </div> <div data-bbox="645 1067 748 1094" data-label="Text"> <p>Sitz der Gesellschaft Berlin</p> </div> <div data-bbox="645 1107 777 1149" data-label="Text"> <p>Handelsregister Amtsgericht Charlottenburg HRB 84446</p> </div> <div data-bbox="645 1161 795 1254" data-label="Text"> <p>Bankverbindung BNP Paribas, NL FFM BLZ 512 106 00 Konto-Nr. 9223 7410 19 IBAN: DE75 5121 0600 9223 7410 19 BIC: BNPADEFF</p> </div> <div data-bbox="645 1267 772 1279" data-label="Text"> <p>USt-Id.-Nr. DE813473551</p> </div> <div data-bbox="647 1286 750 1321" data-label="Image">  </div> <div data-bbox="645 1487 736 1501" data-label="Text"> <p>www.50hertz.com</p> </div>		<p>Es ergehen weder Anregungen noch Hinweise!</p>		


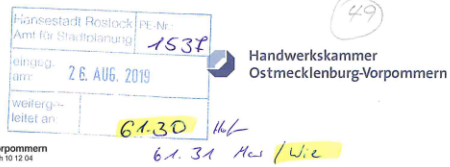

	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 27	e.dis Netz GmbH	Schreiben vom 12.07.2019	Posteingang am 02.08.2019	Lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div data-bbox="159 443 311 497">  </div> <div data-bbox="150 544 380 558"> <p>E.DIS Netz GmbH, Postfach 1443, 15504 Fürstenwalde/Spree</p> </div> <div data-bbox="150 577 414 687"> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Herrn Maronde Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> </div> <div data-bbox="150 746 318 766"> <p>Neubukow, 26. Juli 2019</p> </div> <div data-bbox="150 783 620 858"> <p>Bebauungsplan Nr. 10.MK.63.1 "Wohnen am Werftdreieck" und 14. Änderung Flächennutzungsplan Ihr Schreiben vom 12. Juli 2019 Reg.-Nr.: Plu/19/26</p> </div> <div data-bbox="150 893 340 912"> <p>Sehr geehrter Herr Maronde,</p> </div> <div data-bbox="150 930 535 951"> <p>gegen die o.g. Planung bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> </div> <div data-bbox="150 965 638 1005"> <p>In der Anlage übersenden wir Ihnen Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand.</p> </div> <div data-bbox="150 1021 640 1061"> <p>Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.</p> </div> <div data-bbox="150 1077 638 1190"> <p>Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.</p> </div> <div data-bbox="150 1206 638 1246"> <p>Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch Herrn Dahnke Tel.-Nr.: 0 381 382-4332 erfolgen muss.</p> </div> <div data-bbox="535 379 826 588">  <p>Handwritten: 61.31 w.</p> </div> <div data-bbox="651 541 790 660"> <p>E.DIS Netz GmbH Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern Betrieb Verteilnetze Ostseeküste Am Stellwerk 12 18233 Neubukow www.e-dis-netz.de</p> </div> <div data-bbox="651 673 741 734"> <p>Postanschrift Neubukow Am Stellwerk 12 18233 Neubukow</p> </div> <div data-bbox="651 746 797 836"> <p>Lageplan 3349-6034A12 vom 11.05.2017 T 038294 75-241 F 038294 75-201 Karl-helinz.schurr @e-dis.de</p> </div> <div data-bbox="651 849 768 865"> <p>Unser Zeichen NR-M-O</p> </div> <div data-bbox="651 1083 799 1224"> <p>Geschäftsführung: Stefan Blache Harald Bock Michael Kaiser Sitz: Fürstenwalde/Spree Amtsgericht Frankfurt (Oder) HRB 16068 St.Nr. 061 108 06416 Ust.Id. DE285351013 Glaubiger Id. DE622200000175587</p> </div> <div data-bbox="651 1232 799 1283"> <p>Deutsche Bank AG Fürstenwalde/Spree IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00 BIC DEUTDE33HAN</p> </div> <div data-bbox="651 1292 799 1342"> <p>Commerzbank AG Fürstenwalde/Spree IBAN DE52 1700 0000 0650 7115 00 BIC COBADE33HAN</p> </div>		<p>Es ergehen weder Anregungen noch Hinweise (abgesehen von Darstellung der Leitungsbestände).</p>		

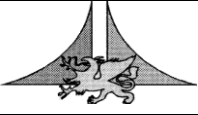
	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 27	e.dis Netz GmbH	Schreiben vom 12.07.2019	Posteingang am 02.08.2019	Lfd. Seite 2
 <div data-bbox="761 331 862 1433"> <p>ed.is 1:2000</p> <p>Die Karte ist Eigentum der ed.is Netz GmbH. Nachdruck, Verbreitung oder sonstiger Gebrauch ist ohne schriftliche Genehmigung der ed.is Netz GmbH.</p> <p>ed.is Netz GmbH Fachstelle: <input type="checkbox"/> Planung / <input type="checkbox"/> Bauverwaltung Status: <input type="checkbox"/> Entwurf / <input type="checkbox"/> Freigegeben Bemerkungen:</p> <p>Kennzeichen: 3310-5997912 Ausgabe: 3339732 Benutzer: #6158 Ausgabedatum: 19.07.2019</p> </div>				

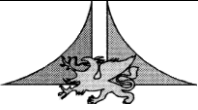

	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 28	Eisenbahn-Bundesamt	Schreiben vom 20.08.2019	Posteingang am 22.08.2019	Lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="width: 40%;">  <p>Eisenbahn-Bundesamt</p> <p>Hanse- und Universitätsstadt Rostock SG Bauleitplanung Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <p style="text-align: right;">vorab per eMail</p> <p>Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben) 57140-571pt/013-2019#190</p> <p>Betreff: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange Bebauungsplan Nr. 10.MK.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</p> <p>Bezug: Ihre eMail vom 15.07.2019</p> <p>Anlagen: 0</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Hoffmann,</p> <p>Ihre bezeichnete Mail ist beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bun- deseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berührt.</p> <p>Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Bahnstrecke Neustrelitz – Warnemünde (Strecken Nr. 6325). Eisenbahninfrastrukturbetreiberin ist die DB Netz AG, eine Eisenbahn des Bundes. Durch das EBA zu vertretende Belange sind insoweit berührt.</p> <p><small>Hausanschrift: Pestalozzistraße 1, 19053 Schwerin Tel.-Nr. +49 (385) 7452-0 Fax-Nr. +49 (385) 7452-5149 De-Mail: poststelle@eba-bund.de-mail.de</small></p> </div> <div style="width: 55%;"> <p style="text-align: right;">Außenstelle Hamburg/Schwerin 40</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>Hansestadt Rostock FE-Nr.: Amt für Stadtplanung -1510</p> <p>eingeg. am: 22. AUG. 2019</p> <p>weiterge- leitet an: 6130 fu</p> </div> <p>Bearbeitung: Sabine Schulz Telefon: +49 (385) 7452-140 Telefax: +49 (385) 7452-5149 E-Mail: SchulzS@eba.bund.de sb1-hmb-swn@eba.bund.de Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de Datum: 20.08.2019 EVH-Nummer: 256039</p> <p><small>Überweisungen an Bundeskasse Trier Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20 IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590 Leitweg-ID: 99000000-1120300001-18</small></p> </div> </div>				


	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 28	Eisenbahn-Bundesamt	Schreiben vom 20.08.2019	Posteingang am 22.08.2019	Lfd. Seite 2
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Gegen den Entwurf des B-Planes werden seitens des Eisenbahn-Bundesamtes aus planungsrechtlicher Sicht Einwendungen erhoben.</p> <p>Mit folgender Begründung:</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde seitens des Eisenbahn-Bundesamtes gegenüber dem beauftragten Planungsbüro Wagner mitgeteilt, dass beim Eisenbahn-Bundesamt ein Planfeststellungsverfahren für das Bauvorhaben „Streckenertüchtigung Rostock – Berlin, Abschnitt 1 Knoten Rostock, PFA Bf. Rostock Bramow“ anhängig ist und von diesem verbindlichen Eisenbahnfachplan eine Teilfläche aus Flurstück 370/11 beansprucht wird. Die Beanspruchung von insgesamt 412 m² ist nicht nur vorübergehend. Da nach dem Vorentwurf des B-Planes über das gesamte Flst. 370/11 die Festsetzung eines Radschnellweges vermerkt war, wurde um Berücksichtigung (der Fachplanung) bei der Fortführung der Bauleitplanung gebeten.</p> <p>Die Festsetzung als Radschnellweg über das Flurstück 370/11 ist im nunmehr zur Beurteilung vorliegenden Entwurf des B-Planes unverändert aufrecht erhalten worden. Unter Punkt 2.2.4 der Begründung wird Ihrerseits zudem ausgeführt, dass es hier einen ungelösten Konflikt gibt. Wobei offenbar erwartet wird, dass sich die verbindliche Eisenbahnfachplanung den Nutzungsabsichten der Kommune unterordnet und der Fachplanungsträger eine Umplanung vornimmt. Ob der Eisenbahnfachplan bzgl. der Inanspruchnahme von Flst. 370/11 geändert werden kann oder muss bleibt bis zu dem Zeitpunkt, an dem der vom Eisenbahn-Bundesamt noch nicht erteilte Planfeststellungsbeschluss zum Bauvorhaben der Deutschen Bahn AG rechtskräftig werden wird, offen. Der Bauleitplan kann so lange ebenfalls keine Rechtskraft erlangen.</p> <p>Dem Bauleitplan in vorliegender Entwurfsfassung kann seitens des Eisenbahn-Bundesamtes nicht zugestimmt werden. Einwendungen sind zu erheben.</p> <p>Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nach der Begründung ist eine Lärmbegutachtung unter Einbeziehung des Schienenverkehrslärms vorgenommen worden. Gem. Punkt 3.13.5 (Änderungen aus baulichen Eingriffen in die Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG) wurde auch die Veränderung aus dem oben genannten zur Planfeststellung anhängigen Bauvorhabens gewertet. Ob die getroffenen Festsetzungen zum Schutz gegen die vom Betrieb der Bahn ausgehenden Immissionen ausreichen, kann seitens des Eisenbahn-Bundesamtes nicht beurteilt werden. Ich weise darauf hin, dass Ansprüche gegen die Bahn wegen der vom Betrieb ausgehenden Immissionen nicht geltend gemacht werden können. 2. Die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes berührt oder ersetzt nicht die Stellungnahme der am Eisenbahnfachplan berechtigten Eisenbahninfrastrukturbetreiber. 		<p><u>Stellungnahme</u></p> <p>Nebenstehende Anforderung der Deutschen Bahn, einen Teil des im Eigentum der Hansestadt Rostock befindlichen Flurstücks 370/11 mit einer Grundfläche von insgesamt 412 m² zur Realisierung des im Rahmen nebenstehenden Planfeststellungsverfahrens geplanten Bahnausbaus zu verwenden, stehen konkurrierende öffentliche und private Belange gegenüber. Einerseits erfolgt durch den Bahnausbau ein wichtiger Beitrag zur Sicherung bzw. Verbesserung des Bahntransports in Richtung Fischereihafen. Durch die insbesondere mit Anlage des zusätzlichen Rangiergleises eröffnete Möglichkeit, erheblich längere Züge zusammenzustellen, besteht die Chance den Bahntransport insgesamt leistungsfähiger, wirtschaftlicher und umweltschonender zu gestalten. Andererseits besteht durch den B-Plan Nr. 10.W.63.1 bereits eine verfestigte Planung, welche gewichtige konkurrierende öffentliche Belange, zum einen die Führung eines übergeordneten Radschnellwegs berücksichtigt, ebenso noch die Führung der neuen Buslinie 34 im Einrichtungsverkehr in Form einer gemeinsamen Umweltspur von 6,0 m Breite einschließlich beiderseitiger Sicherheitsstreifen. Die direkte Heranführung des ÖPNV-Angebots durch das westliche B-Plangebiet an den Holbeinplatz schafft eine schnelle und damit attraktive Anbindung des großen beschäftigungsintensiven Gewerbestandorts zwischen Fischereihafen und Werftdreieck an den Verkehrsknotenpunkt. Im Falle der Inanspruchnahme der o. g. Fläche zum Bahnausbau wird zudem eine Verschiebung der vorgenannten Umweltspur zu Lasten angrenzender Bauflächen des die Bebauung am Standort entwickelnden Wohnungsunternehmens (WIRO) um mehrere Meter erforderlich. Dies führt zu einer Verkleinerung der Bauflächen und eine Reduzierung der Abstände zwischen dem geplanten Parkdeck sowie der nordöstlich davon platzen Gebäude der Kindertagesstätte und 2 weiteren vorrangig zu Wohnzwecken vorgesehenen Gebäuden. Damit werden zusätzlich die öffentlichen Belange der Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie der Schaffung bzw. Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse negativ beeinträchtigt. Dazu kommen noch negative Auswirkungen auf die privaten wirtschaftlichen Belange des Wohnungsunternehmens, in der Form dass das realisierbare Bauvolumen zumindest begrenzt verringert und die Freiheit bei der Vorhabengestaltung eingeschränkt wird. Es besteht zunächst die Möglichkeit, die Flächeninanspruchnahme durch Ersatz der seitens der Deutschen Bahn geplanten Böschung in Form einer Stützmauer zu reduzieren, wodurch zwischen 1 und 2 m Breite eingespart werden könnten. Nach Aussage der Bahn würde der hohe finanzielle Mehraufwand in keinem Verhältnis zur Flächeneinsparung stehen. Zudem bleibt auch bei Realisierung der Stützmauer das Erfordernis einer Verschiebung der nordöstlich folgenden Baugebiete bestehen.</p>		


	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 28	Eisenbahn-Bundesamt	Schreiben vom 20.08.2019	Posteingang am 22.08.2019	Lfd. Seite 3
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p>  <p>Schulz</p>		<p>Daher wird der verpflichtende Bau einer Stützmauer nicht als angemessen eingestuft. Die infolge der Verschiebung der Umweltspur erforderlichen Änderungen am Zuschnitt der Baugebiete sind aber von vertretbaren Auswirkungen. So bleiben bei den begrenzten Abstandsreduzierungen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundlegend erhalten, die Minderung des umsetzbaren Bauvolumens in engen Grenzen und das geplante Parkdeck ist weiterhin, wenn auch mit größerem baulichen Aufwand, realisierbar. Daher werden vorstehende öffentliche Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Wohnraumversorgung, sowie die privaten Belange der Gestaltungsfreiheit und der Wirtschaftlichkeit gegenüber denen des Eisenbahnverkehrs in vertretbarem Ausmaß zurückgestellt. Die geplante Umweltspur kann den Anforderungen entsprechend realisiert werden, sodass die damit in Verbindung stehenden verkehrlichen und umweltbezogenen öffentlichen Belange uneingeschränkt berücksichtigt werden. Die zur Anlage des zusätzlichen Rangiergleises benötigte Fläche wird aus dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 10.W.63.1 herausgenommen. Den Belangen des Eisenbahn-Bundesamtes wird damit entsprochen.</p> <p><u>Hinweise</u></p> <p>2.) Der Eisenbahnfachplan berechnigte Infrastrukturbetreiber, das ist die Deutsche Bahn Immobilien wurde inzwischen nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt, deren Stellungnahme in die Abwägung eingestellt (s. o.). Dem Hinweis wurde entsprochen.</p>		


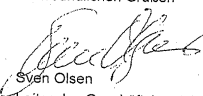
	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 48	Handwerkskammer Ost M-V	Schreiben vom 23.08.2019	Posteingang am 26.08.2019	Lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div data-bbox="324 391 772 558">  <p>Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern Hauptverwaltungssitz Rostock · 18055 Rostock · Postfach 10 12 04 Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung u. Wirtschaft Frau Maronde Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <p>eingeg. am: 26. AUG. 2019</p> <p>weiterge- leitet an:</p> <p>61.30 H/L 61.31 H/L W/L</p> </div> <p align="right">23.08.2019 WF-Scha -165</p> <p>Bebauungsplan Nr. 10.MK.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“</p> <p>Sehr geehrte Frau Maronde,</p> <p>vielen Dank für die zugesandten Unterlagen. Nach Prüfung der von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen möchten wir Ihnen mitteilen, dass durch die Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen sind.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Hauptverwaltungssitz Rostock Abt. Wirtschaftsförderung</p> <p> Dipl.-Ing. (FH) J. Schallwig technischer Berater</p> <p>Durchschrift: Kreishandwerkerschaft Rostock - Bad Doberan</p> <div data-bbox="638 1141 795 1380"> <p>Hauptverwaltungssitz Rostock: Schwermer Landstraße 6, 18055 Rostock Telefon: 0381 4549-0 Telefax: 0381 4549-139 Bankverbindung: Rostocker Volks- und Raiffeisenbank eG IBAN DE91 1308 0000 0001 0841 27 BIC GENODEF33HAN</p> <p>Hauptverwaltungssitz Neubrandenburg: Friedrich-Engels-Platz 11, 17033 Neubrandenburg Telefon: 0395 5593-0 Telefax: 0395 5593-100 Bankverbindung: Ratzeburg Sparkasse eG IBAN DE37 1505 1010 0001 5594 22 BIC GENODEF33HAN</p> <p>E-Mail: info@hsk-omv.de Internet: http://www.hsk-omv.de</p> <p>DAS HANDWERK DE WIRTSCHAFTSWIRTSCHAFT VON RUHRGANG</p> </div>				



	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 49	Hauptzollamt	Schreiben vom 14.08.2019	Posteingang am 14.08.2019	Lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p align="center">Hauptzollamt Stralsund</p> <p>POSTANSCHRIFT Hauptzollamt Stralsund, Postfach 22 64, 18409 Stralsund</p> <p>nur per E-Mail</p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <p>stadtplanung@rostock.de rostock@bauleitplanung-online.de</p> <p>BEARBEITET VON Herr Obitz TEL 0 38 31, 3 56 - 13 69 (oder 3 56 - 0) FAX 0 38 31, 3 56 - 13 20 E-MAIL poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de DE-MAIL poststelle.hza-stralsund@zoll.de-mail.de DATUM 14. August 2019</p> <p>BETREFF Bebauungsplan Nr. 10.MK.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“</p> <p>BEZUG Ihre E-Mail vom 12. Juli 2019</p> <p>ANLAGEN GZ Z 2316 B – BB 45/2019 – B 110001 (bei Antwort bitte angeben)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB verweise ich vollumfänglich auf die Hin- weise zu den zollrechtlichen Belangen auf Seite 164 Punkt 7.18 der Begründung (Stand: 06. März 2019) zum o. g. Bauleitplanverfahren.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Böhning</p> <p><i>Dieses Dokument wurde elektronisch versandt und ist nur im Entwurf gezeichnet.</i></p> <p><small>Öffnungszeiten: Mo. - Do.: 08:30 - 14:30; Fr.: 08:30 - 12:00 Uhr Bankverbindung: BSK - Filiale Rostock -, IBAN: DE76 1300 0000 0013 0010 33, BIC: MARKDEF1130 önnv: Buslinie 1 (Dänholm)</small></p> <p align="right"><small>www.zoll.de</small></p>		<p>Es ergehen weder Anregungen noch Hinweise.</p>		


	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 50	IHK Rostock	Schreiben vom 30.08.2019	Posteingang am 02.09.2019	Lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>02 Sep 19 09:09A · IHK zu Rostock, IUVM +49 381 338 109 S.1</p> <div data-bbox="212 470 817 790">  <p>Industrie- und Handelskammer zu Rostock</p> <p>Geschäftsbereich: INNOVATION, UMWELT, VERKEHR, MARITIME WIRTSCHAFT</p> <p>Hansestadt Rostock, Amt für Stadtplanung</p> <p>eingeg. am: 02. SEP. 2019</p> <p>weitergeleitet am: 02.09.2019</p> <p>Ihre Zeichen/Nachricht vom: 61.31 Wi</p> <p>Ihr Ansprechpartner: Sven Olsen</p> <p>E-Mail: olsen@rostock.ihk.de</p> <p>Tel.: 0381 338-100</p> <p>Fax: 0381 338-109</p> <p>30. August 2019</p> </div> <p>FAXNACHRICHT Diese Nachricht besteht aus 4 Seiten einschließlich dieser Seite.</p> <p>Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Frau P. Müller Neuer Markt 3 18055 Rostock Faxnummer: 0381 3816901</p> <p>Hanse- und Universitätsstadt Rostock Flächennutzungsplan/ Bebauungsplan Nr. 10.MK.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Übersendung der Planungsunterlagen zur Aufstellung des B-Plans Nr. 10.MK.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie für die eingeräumte Fristverlängerung.</p> <p>Die IHK zu Rostock begrüßt, dass mit diesem Bebauungsplan ein deutlicher Beitrag geleistet wird, in Rostock neue Mietwohnungen zu bauen. Der in Rostock bestehende Mangel an Wohnraum verschärft für die Unternehmen die Schwierigkeiten, Fachkräfte für den Standort zu gewinnen bzw. hier zu halten. Daher ist die Entwicklung des Wohnungsmarktes durchaus auch als wirtschaftlicher Belang zu verstehen.</p> <p>Der Standort an der Lübecker Straße und in direkter Nachbarschaft der S-Bahn-Gleisanlagen ist allerdings aufgrund der damit verbundenen Lärmbelastungen keinesfalls unproblematisch. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock will hier den neu eingeführten Baugebietstyp „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO umsetzen, mit einer Mischung aus Wohnbebauung und (Dienstleistungs-)gewerbe sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen. Mit diesem neuen Baugebietstyp, der in der Logik der BauNVO zwischen Mischgebieten und Kerngebieten einzuordnen ist, liegen bisher noch wenig Erfahrungen und insbesondere keine einschlägige Rechtsprechung vor. Wir teilen aber die Auffassung, dass dieser Standort hierfür geeignet erscheint und die Planung der Intention des Gesetzgebers entspricht, das Errichten von Wohnbebauung in innerstädtischen Bereichen zu erleichtern und gleichzeitig innenstadtypische gewerbliche Nutzungen wie Gastronomie oder kleine Handwerksbetriebe vor Verdrängung zu schützen.</p> <p>Industrie- und Handelskammer zu Rostock Hauptanschrift: Empf.-Bereich-Stn. 1-3 18055 Rostock Telefon: 0381 338-0 Fax: 0381 338-617 www.rostock.ihk24.de</p> <p>Zertifiziert durch Certqua nach DIN EN ISO 9001:2015</p> <p>ROSTOCK ROSTOCK</p>				

	<p style="text-align: center;">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 50	IHK Rostock	Schreiben vom 30.08.2019	Posteingang am 02.09.2019	Lfd. Seite 2
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>02 Sep 19 09:09A IHK zu Rostock , IJVM +49 381 338-109 S.2</p> <p>Der Baugebietstyp „Urbanes Gebiet“ wird durch zwei Hauptnutzungen geprägt, Wohnen und Gewerbe (sowie soziale und kulturelle Einrichtungen), die im Unterschied zum Mischgebiet aber nicht gleichgewichtig vertreten sein müssen. Dennoch ist darauf zu achten, dass beide Hauptnutzungen realisiert werden und eine prägende Wirkung entfalten. Wir begrüßen daher die Festsetzungen zum Ausschluss der Wohnnutzung in Teilen der Baugebiete. Der Anteil der künftigen gewerblichen Nutzungen lässt sich aus den Festsetzungen zwar nicht direkt prozentual bestimmen, erscheint aber mit Blick auf die vorgelegte Funktionsplanung durchaus als prägend.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan 10.W.63.1 sieht für die Flächen MK1, MK2a und MK2b vor, diese als Kerngebiete auszuweisen.</p> <p>Auf dem Gebiet MK1 befindet sich zum aktuellen Stand der Campus der Europäischen Fachhochschule in Rostock. Für das Gebiet ist textlich ein Ansiedlungsverbot für Einzelhandelsansiedlungen festgesetzt. Nach § 7 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur. Auch wenn nach § 1 Abs. 9 BauNVO einzelne „Nutzungen“ für zulässig, nicht zulässig oder ausnahmsweise zulässig erklärt werden können, würde u.E. der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben Sinn und Zweck des Wortlauts des § 7 widersprechen. Hierzu findet sich in der Literatur folgender Hinweis: „Untauglich wäre es daher, einen räumlich gesonderten Bereich, in dem vornehmlich oder gar ausschließlich Verwaltungen und vergleichbare Einrichtungen angesiedelt werden sollen, zwar als Kerngebiet auszuweisen, dort aber Einzelhandel generell auszuschließen oder nur in so begrenztem Umfang zuzulassen, dass die Gebietscharakteristik des § 7 Abs. 1 BauNVO nicht mehr gewahrt ist. Für solche Fälle ist eine andere Baugebietsausweisung – ggf. etwa die eines Sondergebiets für Einrichtungen der Verwaltung – zu wählen.“¹ Vor diesem Hintergrund raten wir an, die Ausweisung als Kerngebiet zu überprüfen und das Gebiet MK1 gegebenenfalls als entsprechendes Sondergebiet auszuweisen.</p> <p>Für die Gebiete MK2a und MK2b ist nach Planungsstand vorgesehen, hier u.a. Einzelhandel als Ergänzung zum benachbarten „Neptun-Einkaufszentrum“ anzusiedeln. In Kerngebieten ist grundsätzlich jeder Einzelhandel nach Form und Größenordnung zulässig, soweit keine horizontal bzw. vertikal begrenzten Ausschlüsse festgesetzt werden (im Übrigen ergäbe sich eine „Begrenzung“ lediglich aus der Größe des Baugebiets und dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung). Eine Sortimentsbegrenzung ist im Kerngebiet jedenfalls nicht möglich. Im Zusammenhang mit den Diskussionen um die Ansiedlung eines Decathlon-Sportfachmarktes in der Hansestadt Rostock war der Standort Werftdreieck seinerzeit als geeigneter Alternativstandort eingeschätzt worden, durch Beschluss der Bürgerschaft, das Areal im Kern einer Wohnungsnutzung zuzuführen, war diese Option allerdings hinfällig. Die nunmehr im B-Plan-Entwurf vorgesehene Festsetzung von Kerngebieten sowie die laut Plan neu geregelte Zufahrtssituation einschließlich des Wegfalls und Ersatzes der Max Eyth-Straße durch eine leistungsfähigere Nord-Süd-Querung des Gebiets Werftdreiecks (Planstraße A) machen aus unserer Sicht hier eine</p> <p><small>¹ Ulrich Kuschnerus/ Olaf Bischofink/ Alexander Wirth. Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage, Bonn: vhw – Dienstleistung GmbH 2018, Rn. 231.</small></p>		<p>Abs. 5) Der B-Plan gliedert die Fläche östlich der PS A in 3 Kerngebiete (MK 1, MK 2a, MK 2b); lediglich im MK 1 sind die Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen und dazu noch mit stichhaltiger Begründung. So ist die Gebäudestruktur dieses unter Denkmalschutz stehenden Objekts für Einzelhandel ungeeignet und ein grundlegender Umbau und auch die für den Einzelhandel unverzichtbaren Werbe- und Informationstafeln stehen den denkmalpflegerischen Anforderungen entgegen. Da aber im überwiegenden Teil der als MK festgesetzten Fläche Einzelhandel zugelassen wird, ist auch die Zweckbestimmung des MK insgesamt gewahrt. Entsprechende Bedenken, dass die Zweckbestimmung eines MK nicht erfüllt ist, sind damit nicht begründet. Zudem ist es zwar Zielsetzung, den Hochschulstandort zu sichern, jedoch ist im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen auch die Zulassung von weiteren Nutzungen, wie im B-Planentwurf berücksichtigt, sinnvoll. Der Sicherung des Hochschulstandorts ist dies nicht abträglich, mögliche ergänzende Nutzungen machen die Fläche attraktiver und sichern damit auch den Hochschulstandort. Der Anregung der Festsetzung eines Sondergebiets mit Zweckbestimmung „Hochschule“ wird entsprechend nicht gefolgt.</p> <p>Der B-Plan ermöglicht im Bereich der Kerngebiete MK 2a und 2b grundsätzlich die Ansiedlung eines größeren Sportfachmarktes, allerdings werden hier andere Nutzungsoptionen favorisiert. Die Baustruktur folgt zudem städtebaulichen Belangen und kommt einem entsprechenden Vorhaben nicht entgegen. Die Prüfung der möglichen Unternehmensansiedlung ist zudem nicht Gegenstand dieses B-Planverfahrens.</p>		

	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 50	IHK Rostock	Schreiben vom 30.08.2019	Posteingang am 02.09.2019	Lfd. Seite 3
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>02 Sep 19 09:09A IHK zu Rostock, IUVM +49 381 338 109 S.3</p> <p>Neubewertung und Prüfung der Gestalt erforderlich, Decathlon doch noch auf diese Teilflächen zu lenken. Sollte sich hieraus ergeben, dass der Standort für die Ansiedlung eines Sportfachmarktes Decathlon geeignet ist, ist dieser dem Standort Schutow vorzuziehen. Andernfalls regen wir an, anstelle der Kerngebiete MK 2a und MK 2b einen anderen Baugebietstyp festzusetzen, mindestens jedoch horizontal und auch vertikal begrenzte Einzelhandelsausschlüsse festzusetzen. Zudem sollte auch die – von der Bürgerschaft noch zu beschließende – Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bei den Festsetzungen des B-Plans Beachtung finden – eine Einzelhandelsnutzung neben dem „Neptun-Einkaufscenter“ ist nach dem Konzept in diesem Stadtbereich nicht vorgesehen.</p> <p>Die Bedeutung der an das Planungsgebiet angrenzenden Straßeninfrastruktur ist aus Sicht der IHK besonders zu unterstreichen: Die Lübecker Straße ist als Bestandteil des inneren Tangentenringes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und der Hauptverkehrsachse L22 von größter verkehrlicher Bedeutung sowohl für den überregionalen als auch für den gesamten innerstädtischen Verkehr. Das Areal des zukünftigen Wohngebietes Werftdreieck befindet sich direkt an dieser hochfrequentierten Verkehrsstrasse und ist mit Blick auf Lärmimmissionen und Luftschadstoffe bereits aktuell ein sehr kritischer Bereich. Bei der Planung sind nicht nur die Anforderungen des BauGB bzw. der BauNVO und die geänderte TA Lärm zu beachten, sondern auch europäische Vorgaben im Bereich des Lärm- und Immissionsschutzes. Im Rahmen des B-Planverfahrens, des vorgesehenen Planfeststellungsverfahrens und einer engen Abstimmung der zuständigen Ämter müssen die Probleme der Luftreinhaltung und des Lärmschutzes soweit gelöst werden, dass ein ausreichender Schutz der Bewohner gewährleistet wird, dabei aber die Verkehrsfunktion der L22 uneingeschränkt sichergestellt bleibt und kein neuer Lärmbrennpunkt entsteht. Die an die Verkehrsstrassen „heranrückende“ Wohnbebauung darf keinesfalls dazu führen, dass es zu Einschränkungen in der Leistungs- und Funktionsfähigkeit, etwa durch Temporeduzierungen, kommt.</p> <p>Die im Zusammenhang mit der Umsetzung des B-Planes vorgesehene Neugestaltung des Verkehrsraumes in der Lübecker Straße und der Anbindung der Werftstraße wird grundsätzlich begrüßt. Die Verkehrsplanung muss darauf ausgelegt sein, den bisher im Abschnitt Holbeinplatz – Doberaner Straße bestehenden Stauschwerpunkt zu beseitigen. Gleichzeitig muss, bedingt durch die prognostizierte Einwohnerentwicklung in Rostock und auch des Umlandes und damit einhergehend mit weiter zunehmenden Pendlerverkehren mit einer weiteren Verkehrszunahme auf der L22 gerechnet werden. Hinzu kommen die Quell- und Zielverkehre des Planungsgebietes und die Verkehrszunahme durch die weitere Entwicklung der angrenzenden Wohn- und Gewerbestandorte an der Werftstraße, der Carl-Hopp-Str. und des Fischereihafens.</p> <p>Um die beschriebenen verkehrlichen Anforderungen sicherzustellen bedarf es einer tiefgründigen verkehrsfachlichen Planung und Abwägung. Die Durchführung eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens, wie im B-Planentwurf beschrieben, erachtet die IHK daher als zielführend.</p>		<p>Abs. 7) Luftschadstoffe und Lärmimmissionen wurden in einschlägigen Fachgutachten bereits geprüft. Ergänzend erfolgte auf Anregung des StALU Mittleres Mecklenburg eine Prüfung der nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtigen Unternehmen der Rostocker Brauerei und der Biogasanlage der Nordwasser GmbH, in deren Ergebnis auch keine Unverträglichkeiten gegenüber den geplanten Nutzungen im Bereich des B-Plans Nr. 10.W63.1 zu erwarten sind. Darüber hinaus besteht kein zusätzliches Begutachtungserfordernis. Nebenstehende Beläge werden damit umfassend beachtet.</p> <p>Abs. 8) Die dem B-Plan zu Grunde liegende Verkehrsuntersuchung berücksichtigt bereits die zukünftig zu erwartenden zusätzlichen Verkehre, sodass kein zusätzliches Begutachtungserfordernis besteht. Nebenstehende Beläge werden damit bereits hinreichend beachtet.</p>		

	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 50	IHK Rostock	Schreiben vom 30.08.2019	Posteingang am 02.09.2019	Lfd. Seite 4
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>02 Sep 19 09:09A IHK zu Rostock, IUVM +49 381 338 109 S.4</p> <p>Für die Umsetzungsphase muss sichergestellt werden, dass die Funktions- und Leistungsfähigkeit der L22, der Werftstraße und der Max-Eyth-Str. erhalten bleibt und etwaige Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten werden. Zur Sicherstellung der Erschließung der Bereiche ehemalige Neptunwerft, Carl-Hopp-Str. und Fischereihafen darf der Rückbau der Max-Eyth-Str. erst nach vollständiger Fertigstellung der neuen Anbindung (Planstr. A) erfolgen.</p> <p>Aus der Begründung geht hervor, dass Festsetzungen zum passiven Lärmschutz (besondere Fensterkonstruktionen oder Maßnahmen vergleichbarer Wirkung) als mögliche ergänzende Maßnahmen weiter betrachtet werden. Dem stimmen wir grundsätzlich zu, Erfahrungen aus anderen Städten, beispielsweise zum „Hamburger Fenster“, sind bisher positiv zu sehen.</p> <p>Im Bereich der Infrastruktur vermissen wir Aussagen zur Breitbandversorgung des Gebietes. Wir erwarten, dass im Zuge des Neubaus eines ganzen Stadtviertels sichergestellt wird, dass den Bewohnern und auch den Gewerbetreibenden ein leistungsfähiges Glasfasernetz für digitale Anwendungen zur Verfügung stehen wird. Die Ausführungen dazu im Kapitel 3.9 „Technische Infrastruktur“ (Seite 70 der Begründung) beziehen sich nur allgemein auf „Anlagen der Telekommunikation“. Hier erwarten wir noch klarere Aussagen zur Breitbandversorgung bei der weiteren Planung.</p> <p>Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Sven Olsen Leiter des Geschäftsbereichs</p> <p align="right">4/4</p>		<p>Abs. 9) Zur stufenweisen Umsetzung wird seitens des Vorhabenträgers eine Konzeption erarbeitet, welche das Funktionieren sämtlicher Aufgaben auch zu den Zwischenstufen der Umsetzung sicherstellt. Dazu gehört auch das Funktionieren der Verkehrserschließung. Dem Hinweis wird damit Rechnung getragen.</p> <p>Abs. 11) Die Breitbandversorgung ist nicht Gegenstand der B-Planaufstellung und eine entsprechende normative Regelungsmöglichkeit besteht im Rahmen des B-Plans ohnehin nicht. Entsprechend ergehen hierzu auch keine normativen Regelungen.</p>		

	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 51	Kataster- Vermessungs- und Liegenschaftsamt	Schreiben vom 22.08.2019	Posteingang am 27.08.2019	Lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div data-bbox="295 422 584 603" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung eingeg. am: 27. AUG. 2019 weiterge- leitet an: Gz. 61.31-10.WE.63.1/62.32 </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> von: 62 an: 61 </div> <div style="text-align: right;"> 22-08-2019 Sachb.: Frau Kunert Tel. - 6479 Gz. 61.31-10.WE.63.1/62.32 Ep- 61.31 Hof -> Kar </div> </div> <p><u>B-Plan Nr. 10.MK.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“</u> hier: Stellungnahme zu Auslegungsunterlagen</p> <p>Nach der Prüfung der Auslegungsunterlagen müssen Angaben korrigiert werden.</p> <p>Teil A: Planzeichnung</p> <p>Außerhalb des Geltungsbereiches ist eine Flurstücksbezeichnung historisch: 437/70 neu: 437/381, 437/383, 437/384</p> <p>Teil B Textliche Festsetzungen</p> <p>Unter Altlastenstandorte und Altlastenverdachtsflächen ist eine Flurstücksangabe historisch: 447/12 neu: 447/13, 447/14</p> <div style="margin-top: 20px;">  Andreas Adler </div>		<p>Nebenstehender redaktioneller Hinweis zur Flurstücksteilung außerhalb des Geltungsbereichs wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis zur Flurstücksbezeichnung 447/12 bezieht sich auf einen in der Begründung enthaltenen Kartenausschnitt aus dem Jahr 2016, eine Aktualisierung ist hier nicht erforderlich.</p>		

	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 56	Landesamt für Straßenbau und Verkehr M-V; Abt. Autobahn	Schreiben vom 17.07.2019	Posteingang am 17.07.2019	Lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Mein Zeichen: 0333-555-23-2019/033</p> <p>Zu den eingereichten Unterlagen wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken.</p> <p>Von mir verwaltete Bundesautobahnen und autobahnähnliche Bundesstraßen (Kraftfahrstraße) sind nicht betroffen.</p> <p>Hinsichtlich der betroffenen Landesstraße Nr. 22 (Lübecker Straße) ist das Straßenbauamt Stralsund zu beteiligen</p>		<p>Das Straßenbauamt Stralsund wurde bereits beteiligt. Ansonsten ergehen weder Anregungen noch Hinweise.</p>		

Behörden 57

LUNG M-V

Schreiben vom 04.09.2019

Posteingang am 09.09.2019

Lfd. Seite 1

STELLUNGNAHME

ABWÄGUNG

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 38, 18263 Güstrow

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und
Wirtschaft
Neuer Markt 3
18055 Rostock

E-Mail: ralph.maronde@rostock.de

Hansestadt Rostock	PE-Nr:
Amt für Stadtplanung	1629
eingeg. 09. SEP. 2019	
weitergeleitet an:	0.30 hr



Ihr Zeichen: 61.30/61.31(10MK63-1)
Ihre Nachricht vom 12.07.2019
Bearbeiter: Frau Fleisch
Az.: - Bitte stets angeben! -
LUNG-19266-510
Tel.: 03843 777-134
Fax: 03843 777-9134
E-Mail: toeb@lung.mv-regierung.de

Datum: 04.09.2019

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Vorhaben:

Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“

Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

Aus Sicht des Lärmschutzes wird nachfolgend Stellung genommen. Grundlage der Prüfung bilden folgende Unterlagen:

- [1] Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“, Entwurf, Stand: 06.03.2019
- [2] Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Land Mecklenburg-Vorpommern, Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ Begründung, Entwurf, Arbeitsstand: 06.03.2019
- [3] Schalltechnisches Gutachten GP 1234/18 – Ermittlung und Beurteilung der Geräuschmissionen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes B-Plan 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ der Hansestadt Rostock, Stand: 19. Februar 2019

Seitens des LUNG werden folgenden Anmerkungen und Hinweise aus lärmenschutzfachlicher Sicht zu vorliegendem B-Plan gegeben:


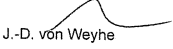
1. Lärmaktionsplan


In [2] wird als unverbindliche übergeordnete Planung u. a. der Lärmaktionsplan der Hansestadt Rostock mit einbezogen. Als aktuellste Version wird auf den Lärmaktionsplan der Stufe II aus dem Jahr 2014 verwiesen. Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 29.10.2018 wurde der Lärmaktionsplan der Stufe III verabschiedet, der in die Planung des o.g. Baugebietes einzubeziehen ist.

<p>Hausanschrift: Goldberger Straße 12 18273 Grieben Telefon: 03843 777-0 Telefax: 03843 777-106 E-Mail: poststelle@lung.nv-regierung.de</p>	<p>Hausanschrift: Umweltforschungsüberwachung, Küstengewässeruntersuchungen Badestrasse 16 18430 Stralsund Telefon: 03831 606-0</p>	<p>Hausanschrift: Bohrkammer Bismarck Chaussee 13 18106 Strömberg Telefon: 03847 2257 Telefax: 03847 451008</p>	<p>Hausanschrift: Abwasserbezirk, Wassernutzungsgebiet Pauschthor Weg 1 19061 Schwentin Telefon: 03843 777-200 Telefax: 03843 777-308</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Allgemeine Datenschutzinformation:
Der Kontakt mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden.
(Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.rechenum-mv.de/Datenschutz.


1.) Der Lärmaktionsplan Stufe III wurde geprüft. Im Ergebnis ergeben sich aber keine Änderungserfordernisse am normativen Gehalt des ausgelegten B-Planentwurfs. Allerdings wird die in Begründung und Umweltbericht enthaltene Zusammenfassung der Lärmaktionsplanung entsprechend des inzwischen fortgeschriebenen Stands der Stufe III aktualisiert. **Der Hinweis wird damit angemessen berücksichtigt.**


	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 57	LUNG M-V	Schreiben vom 04.09.2019	Posteingang am 09.09.2019	Lfd. Seite 2
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p style="text-align: right;">2</p> <p>Der Bereich der Lübecker Straße wird im aktuellen Lärmaktionsplan als Lärmbrennpunkt S30 aufgeführt. Die dort enthaltenen Maßnahmen zur Lärminderung sind im Rahmen des B-Planverfahrens zu beachten.</p> <p>2. Bebauungsstruktur Die durchbrochene Randbebauung im Bereich der Werftstraße und der Planstraße A wird aus schallschutztechnischer Sicht nicht befürwortet. In [2] wird dies aufgrund des verfolgten Planungskonzeptes als urbanes Gebiet mit Verknüpfung zu den angrenzenden Stadtquartieren, einschließlich der vorgesehenen Grünverknüpfung, begründet abgelehnt. Die Schallschutzwände zwischen den Baugebieten MU 3 und MU 7 sowie zwischen MU 7 und MU 8 werden begrüßt.</p> <p>3. Auswirkung durch das geplante Bebauungsgebiet auf die Bestandsbebauung Im Bereich der Lübecker Straße (L22), der einen Lärmbrennpunkt in Rostock darstellt (siehe Punkt 1.), werden die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung derzeit bereits überschritten. Durch den geplanten Anschluss der Planstraße A an die L22 und die baulichen Eingriffe in die vorhandene Straßensubstanz bzw. die geplanten Straßenneubauten sind umfangreiche Lärmvorsorgemaßnahmen im Bereich der Bestandsbebauung an der Lübecker Straße zu erwarten. Dazu sind, wie in [2] erwähnt, gesonderte Fachbeiträge erforderlich.</p> <p>4. Städtebaulicher Vertrag zur Regelungen des Lärmschutzes Seitens des LUNG wird es begrüßt, dass die schallschutztechnischen Anforderungen im Hinblick auf die stufenweise Realisierung des Bebauungsplanes im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags geregelt werden.</p> <p>Im Auftrag</p> <p> J.-D. von Weyhe</p>		<p>3. und 4) Das festgestellte Erfordernis ergänzender Begutachtungen zur Lärmsituation und insbesondere als Grundlage zur Festlegung von Ansprüchen auf Entschädigungen für passive Schallschutzmaßnahmen gemäß § 42 BImSchG (die Begriffswahl Lärmvorsorgemaßnahmen ist hier nicht korrekt!) wird im Rahmen des anstehenden Planfeststellungsverfahrens zur Neuordnung des Bereichs Lübecker Straße erfolgen. Die Lärmvorsorge wird durch den Umbau der L22 Lübecker Straße sowie der Straßenbahntrasse verursacht, sodass im Rahmen des den Umbau regelnden Planfeststellungsverfahrens auch die Untersuchung und Regelung der Lärmvorsorgeansprüche vorzunehmen ist. Die Anregung findet damit Berücksichtigung.</p>		
<small>Guttenberger Straße 12 18273 Giesow Telefon: 03843 777-2 Telefax: 03843 777-106 E-Mail: poststelle@lung.mv-regierung.de http://www.lung.mv-regierung.de</small>	<small>Hauptschicht: Hauptschicht: Umweltidentitätsbeobachtung, Körnungsbrennstoffe Radonstraße 16 18438 Rostock Telefon: 0381 666-0 Telefax: 0381 666-467</small>	<small>Hauptschicht: Hauptschicht: Bohnenlager Bilder Chaussee 13 19406 Giesow Telefon: 03847 22167 Telefax: 03847 421069</small>	<small>Hauptschicht: Hauptschicht: Abwasserabgabe, Wasserentnahmengut Pöhlitzer Weg 1 19091 Giesow Telefon: 03843 777-300 Telefax: 03843 777-309</small>	<small>Generelle Datenschutzinformation: Der Kontakt mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) a DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSGVO i.V.m. Weitere Informationen erhalten Sie unter www.lung.mv-regierung.de/Information</small>



	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 58	LA f. zentrale Aufgaben der Polizei, Brand- u. Katastrophenschutz	Schreiben vom 02.08.2019	Posteingang am 05.08.2019	Lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div style="text-align: right;">Seite 1 von 1</div> <div style="text-align: center;"> 54 </div> <p>Ralph Maronde - 10mk63.1</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>Von: "Steffen, Hartmut" <Hartmut.Steffen@lagus.mv-regierung.de> An: "Ralph Maronde" <Ralph.Maronde@rostock.de> Datum: 02.08.2019 10:43 Betreff: 10mk63.1</p> </div> <p>Sehr geehrter Herr Maronde,</p> <p>Stellungnahme wurde bereits abgegeben am 23.05.2018</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>gez. Hartmut Steffen</p> <p>Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern Abteilung 5 Standort Rostock Erich-Schlesinger-Straße 35 18059 Rostock</p> <p>Tel.: +49 381 33159 206 Fax: +49 381 3319959 206 E-Mail: Hartmut.Steffen@lagus.mv-regierung.de WebSite: www.lagus.mv-regierung.de</p> <p>Informationen zur Verarbeitung ihrer Daten im Landesamt für Gesundheit und Soziales finden Sie hier: https://www.lagus.mv-regierung.de/Services/Datenschutz/</p> <p>file:///C:/Temp/XPgrpwise/5D4413E1DOHDBPOHDB100170623913D031/GW_000... 02.08.2019</p>				



	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 58	LA f. zentrale Aufgaben der Polizei, Brand- u. Katastrophenschutz	Schreiben vom 02.08.2019	Posteingang am 05.08.2019	Lfd. Seite 2
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.</p> <p>Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten und sende Ihnen Ihre Unterlagen zurück.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p> <p> Cornelia Thiemann-Groß</p> <p>Anlage</p>		<p>Nebensiehende Hinweise wurden bereits unter Punkt F der Durchführungsrelevanten Hinweise aufgenommen.</p>		



	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 58	LA f. zentrale Aufgaben der Polizei, Brand- u. Katastrophenschutz	Schreiben vom 23.05.2018	Posteingang am -	Lfd. Seite 1
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> <p>Wagner Planungsgesellschaft für Hansestadt Rostock Fischerbruch 8 18055 Rostock</p> <p>bearbeitet von: Herr Steffen Telefon: (0381) 331 - 59206 E-Mail: hartmut.steffen@lagus.mv-regierung.de Az: LAGuS5010-9-2981-5-2018 Rostock, 23.05.2018</p> <p>Ihr Schreiben vom: 08.05.2018 AZ:</p> <p>Eingereichte Unterlagen: B-Plan Nr.: 10.W.63.1 Gemeinde / Stadt: Rostock Plangebiet: „Wohnen am Werftdreieck“</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>Nach Angaben der Planungsunterlagen liegen Erkenntnisse über die Existenz von Altlasten im Plangebiet vor.</p> <p>Hinweise:</p> <p>Kontaminierte Bereiche</p> <p>Arbeiten in kontaminierten Bereichen - im Sinne des Gefahrstoffrechts - sind dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. <small>GefStoffV § 18 (2), (3) i. V. m. TRGS 524 - Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen -</small></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. <small>GefStoffV § 8 Abs. 8 i. V. m. Anh. I Nr. 2.4.2. und TRGS 519 Nr. 3.2 (1)</small></p> <p>Im Auftrag </p> <p>Verteiler: anfordernde Behörde z. d. Akten</p>		<p><u>Kontaminierte Bereiche</u></p> <p>Die Allgemeinen Hinweise zum Umgang mit Kontaminierung und Asbestbelastung werden bereits auf der Planzeichnung unter Hinweise (Punkt D) und in der Begründung berücksichtigt.</p> <p><u>Kampfmittelbelastungen</u></p> <p>Die Allgemeinen Hinweise zur Kampfmittelbelastung werden bereits auf der Planzeichnung unter Hinweise (Punkt E) und in der Begründung berücksichtigt.</p>		




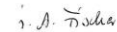
	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019													
Behörden 71	Polizeiinspektion Rostock	Schreiben vom 23.08.2019	Posteingang am 23.08.2019	Lfd. Seite 1										
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG												
<p style="font-size: small;">Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft - Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ Ausgedruckt am 23. August 2019, 11:14</p> <p>Ihre Stellungnahme</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <th style="width: 15%;">Nr.: 1041</th> <th>Angaben zur Stellungnahme</th> </tr> <tr> <td rowspan="5" style="vertical-align: top;">eingereicht am: 23.08.2019</td> <td>Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung</td> </tr> <tr> <td>Name: Manuel Dahm</td> </tr> <tr> <td>Adresse: nicht angegeben</td> </tr> <tr> <td>Veröffentlichung: Nein</td> </tr> <tr> <td>Rückmeldung: per Post</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Adresse: Manuel Dahm, Ulmenstraße 54, 18057 Rostock</td> </tr> </table> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>aus Sicht der Polizeiinspektion Rostock wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist prioritär. Beide Aspekte bedingen sich gegenseitig.</p> <p>Mit dem Rückbau der Max-Eyth-Straße und der Maßmannstraße (Abschnitt zwischen Werftstraße und Lübecker Straße) entfallen zwei Verbindungsstraßen zwischen Werftstraße und Lübecker Straße, welche in beiden Fahrtrichtung stark frequentiert und in Fahrtrichtung Lübecker Straße täglich an den jeweiligen Knotenpunkten überstaut sind.</p> <p>Diese Stausituationen führen, neben einer Umweltbelastung, auch zu einem erheblichen Anstieg der Unfallzahlen und äußern sich in den Fakten, dass beide Verkehrsknoten (Lübecker Straße/Holbeinplatz/Max-Eyth-Straße und Lübecker Straße/Meißnerstraße) seit über 15 Jahren als Unfallhäufungsstelle und sogar als Massenunfallhäufungsstelle auffällig sind.</p> <p>Die Verlegung des Knotens Lübecker Straße/Max-Eyth-Straße in östliche Richtung (zukünftig Lübecker Straße/Planstraße A) wird von hier aus grundsätzlich begrüßt. Eine, auf den tatsächlichen Bedarf angepasste, Verlängerung der jeweiligen Linksabbiegespuren auf der Lübecker Straße (in die Karl-Marx-Straße und in die zukünftige Planstraße A) lassen eine Verhinderung des Rückstaus auf den Geradeausfahrspuren mit einhergehender Verminderung von Auffahrunfällen erwarten. Entscheidend ist hier jedoch eine ausreichende Dimensionierung dieser Linksabbiegespuren, denn auch nur ein Fahrzeug, welches über Abbiegespuren nach hinten hinausragt, erhöht das Risiko für Auffahrunfälle erheblich. Hier wird im Entwurf der Planzeichnung noch Raum für Optimierungen im Bereich Verkehrsknoten Lübecker Straße/Planstraße A gesehen. Die zukünftige Trasse der Straßenbahn gleise</p>		Nr.: 1041	Angaben zur Stellungnahme	eingereicht am: 23.08.2019	Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung	Name: Manuel Dahm	Adresse: nicht angegeben	Veröffentlichung: Nein	Rückmeldung: per Post	Adresse: Manuel Dahm, Ulmenstraße 54, 18057 Rostock		<p>Abs. 3) Die Verkehrsuntersuchung und die Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde, dem Amt für Verkehrsanlagen der Hansestadt Rostock, hat ergeben, dass die Länge der Linksabbiegespuren hinreichend ist, sodass zu deren Verlängerung kein Anlass besteht. Die ermittelte Verkehrsqualität ist demnach in Ordnung, Anzeichen für eine eingeschränkte Verkehrssicherheit sind nicht gegeben. Die bei Begradigung der Schienen ermöglichte Verlängerung der Abbiegespuren ist damit von den Belangen des Verkehrs her nicht erforderlich. Andererseits würden bei einer Begradigung der Bahntrasse und damit ermöglichter Verlängerung der Linksabbiegespur 4 zum Erhalt vorgesehene Bäume entfallen und die laut städtebaulich-landschaftsplanerischem Konzept vorgesehene auszubildende „Grüne Kante des Quartiers wäre ebenfalls nicht umsetzbar. Im Ergebnis wird der naturschutzfachliche Aspekt des Bauerhalts und dem der städtebaulichen Gestaltung (Grüne Kante) der Vorrang vor einer längeren Aufstelllänge der Linksabbiegespur (ohne nennenswerter Verbesserung der Verkehrsqualität) und den geringfügigen Betriebsvorteilen bei der Straßenbahn eingeräumt. Nebenstehende Anregung wird entsprechend nicht aufgegriffen.</p>		
Nr.: 1041	Angaben zur Stellungnahme													
eingereicht am: 23.08.2019	Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung													
	Name: Manuel Dahm													
	Adresse: nicht angegeben													
	Veröffentlichung: Nein													
	Rückmeldung: per Post													
Adresse: Manuel Dahm, Ulmenstraße 54, 18057 Rostock														


	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 71	Polizeiinspektion Rostock	Schreiben vom 23.08.2019	Posteingang am 23.08.2019	Lfd. Seite 2
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p><small>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft - Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ Ausgedruckt am 23. August 2019, 11:14</small></p> <p>beschreiben westlich der Planstraße A einen Bogen in südliche Richtung. Wenn dieser Bogen als Gerade ausgebildet wird, erhöht sich der Fahrkomfort der Straßenbahnen und es entsteht Raum südlich der Gleise, welcher für die Linksabbiegespuren in Richtung Planstraße A genutzt werden kann. Dies erhöht die Verkehrssicherheit, weil das Risiko für die zahlreich vorkommenden Auffahrunfälle verringert wird.</p> <p>Die Max-Eyth-Straße und die Maßmannstraße (Abschnitt zwischen Wertstraße und Lübecker Straße) sind in den Bereichen vor den Knotenpunkten der Lübecker Straße jeweils zweispurig ausgebildet. Beide Straßen sind, wie oben beschrieben, trotzdem täglich überstaut und folglich mit einem erhöhten Unfallrisiko behaftet. Letzteres äußerte sich, insbesondere im Knoten Lübecker Straße/Maßmannstraße in konkreten Maßnahmen der Unfallkommission der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Entsprechend des Entwurfes der Planzeichnung werden beide Straßen zurückgebaut und ausgleichend die Planstraße A errichtet. Vor diesem Hintergrund erschließt sich nicht, wie die Planstraße A die Leistungsfähigkeit der beiden bisherigen, jeweils zweispurigen, Straßen in Richtung Lübecker Straße erreichen bzw. verbessern kann. Im Sinne der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird hier eine eingehende Prüfung des Entwurfes angeregt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Manuel Dahm Polizeihauptkommissar</p> <p>Polizeiinspektion Rostock Polizeiliche Verkehrsaufgaben Ulmenstraße 54 18057 Rostock</p> <p>Tel.: 0381/4916-3120 SoNe: 7553-3120 Fax: 0381/4916-3006 Email: manuel.dahm@polmv.de Email: sbe-verkehr-pl.rostock@polmv.de</p>		<p>Abs. 4) Der neuen Straßenplanung liegt eine umfassende Verkehrsuntersuchung zu Grunde, in deren Ergebnis deren Funktionsfähigkeit auch mit einer angemessenen Verkehrsqualität steht. Dies hat auch der Abstimmungsprozess mit der zuständigen Fachbehörde, dem Amt für Verkehrsanlagen der Hansestadt Rostock, bestätigt. Der Anregung einer Überprüfung der vorliegenden Fachplanung wird daher nicht entsprochen.</p>		



	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 72	Rebus	Schreiben vom 30.07.2019	Posteingang am 30.07.2019	Lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Ralph Maronde - Bebauungsplan Nr.10.MK.63.1 "Wohnen am Werftdreieck"</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="width: 60%;"> <p>Von: rebus - Marco Thiele <m.thiele@rebus.de> An: "ralph.maronde@rostock.de" <ralph.maronde@rostock.de> Datum: 30.07.2019 11:13 Betreff: Bebauungsplan Nr.10.MK.63.1 "Wohnen am Werftdreieck"</p> </div> <div style="width: 35%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung eingeg. am: 30. JULI 2019 Weitergeleitet an: <i>61.31</i> <i>W:</i> <i>Offen</i></p> </div> </div> <p>Sehr geehrter Herr Maronde,</p> <p>nach Prüfung der Planungsunterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass die Belange der rebus Regionalbus Rostock durch den Bebauungsplan Nr.10.MK.63.1 "Wohnen am Werftdreieck" nicht berührt werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Marco Thiele Fahr- und Dienstplanung</p> <p>Tel +49 (0) 38203 48814 Mobil +49 (0) 151 12108497 E-Mail m.thiele@rebus.de</p> <div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 10px;"> <p>rebus Regionalbus Rostock GmbH Parumer Weg 35 18273 Güstrow</p> </div> </div> <p>Tel +49 (0) 3843 6940-0 Fax +49 (0) 3843 6940-15 E-Mail info@rebus.de www.rebus.de</p> <p>Vorsitzender des Aufsichtsrates: Hans-Uwe Tessenow Geschäftsführung: Thomas Nienkerk Handelsregister: Amtsgericht Rostock (HRB 3141) Sitz der Gesellschaft: Güstrow Steuer-Nr: 079/133/31715 Ust.Id.-Nr.: DE137378839</p>		<p>Es ergehen weder Anregungen noch Hinweise!</p>		

	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 74	Rostock Business	Schreiben vom 23.08.2019	Posteingang am 26.08.2019	Lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Lageplan - Aktenzeichen: 15/08/2015</p> <p align="right">(46)</p> <div data-bbox="638 422 851 558"> <p>Hansestadt Rostock FE-Nr. Amt für Stadtplanung 1351</p> <p>eingeg. am: 26. AUG. 2019</p> <p>weitergeleitet an: <i>6.1.31 Wie/Max</i></p> </div> <p>Ralph Maronde - B-Plan Wohnen am Werftdreieck NR. 10.MK.63.1</p> <p>Von: "Schiele, Carsten" <schiele@rostock-business.de> An: "ralph.maronde@rostock.de" <ralph.maronde@rostock.de> Datum: 23.08.2019 10:16 Betreff: B-Plan Wohnen am Werftdreieck NR. 10.MK.63.1 CC: "Rosenfeld, Ilona" <Rosenfeld@rostock-business.de>, "Proba, Gert" <Proba...></p> <p>Sehr geehrter Herr Maronde,</p> <p>in Bezug auf den oben genannten Bebauungsplan haben wir keine Anmerkungen oder Hinweise.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Carsten Schiele Koordinator Gewerbeflächenentwicklung/Seniorberater Gesellschaft für Wirtschafts- und Technologieförderung Rostock mbH Rostock Business and Technology Development GmbH Schweriner Str. 10/11 18069 Rostock T: +49 381 37719-16 F: +49 381 37719-19 schiele@rostock-business.de www.rostock-business.de www.facebook.com/RostockBusiness www.youtube.com/RostockBusiness twitter.com/RostockBusiness</p> <div data-bbox="168 1061 784 1189">  </div> <p>Vorsitzender des Aufsichtsrates: Oliver Brünlich Geschäftsführer: Christian Weiß Sitz der Gesellschaft: Rostock Handelsregister: Amtsgericht Rostock HRB 9443 Steuernummer: 079/133/30425 Ust-Id-Nr. DE230366983</p> <p>*****</p> <p>Die in dieser E-Mail enthaltenen Informationen sind aus Rechts- und Sicherheitsgründen nicht rechtsverbindlich. Die enthaltenen Daten dieser E-Mail und deren Anhänge sind vertraulich. Die Nutzung, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail ist daher nicht gestattet. Der Inhalt ist ausschließlich für den bezeichneten Adressaten oder andere, die speziell für den Empfang autorisiert sind, bestimmt. Sollten Sie</p>		<p>Es ergehen weder Anregungen noch Hinweise.</p>		

 <div style="text-align: center;"> HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019 </div>				
Behörden 75	RSAG	Schreiben vom 19.08.2019	Posteingang am 22.08.2019	Lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
 <p>Stellungnahme zum Bauvorhaben: Bebauungsplan Nr. 10.MK.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zum o. g. Bebauungsplan erhalten Sie unsere Stellungnahme unter der Reg.-Nr. 190/ 2019.</p> <p>Bei der Sichtung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr.10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ im Stadtteil Kröpeliner – Tor-Vorstadt unter Pkt. 3.4 zur Verkehrserschließung wurde keine Aussage über eine ÖPNV – Anbindung mit der Buslinie 34 mit geänderter Linienführung getroffen. Diese soll vom Fischereihafen über Alter Hafen Süd – S Bramow – Carl-Hopp-Straße zum Verknüpfungspunkt S Holbeinplatz (östliche Seite) geführt werden. Unter Punkt 2.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr wurde lediglich der Ist-Zustand der Buslinien 34 und F1, der Straßenbahnlinien 1, 2 und 5, der S-Bahnlinie sowie der Personenfähre Kabutzenhof – Gehlsdorf genannt.</p> <p>Bereits in unserer Stellungnahme zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes (vom 12.06.2018) wurde informiert, dass perspektivisch beabsichtigt wird, mit der Linie 34 die Planstraße E zu befahren (in Weiterführung bis zur S-Bahn am Haltepunkt S Holbeinplatz). Diesbezüglich wurden bereits mit dem Amt für Verkehrsanlagen Gespräche geführt. Diese Streckenführung sowie der Bau von Haltestellen, ggf. Wendeschleifen, ist bei der Bebauung Werftdreieck mit zu berücksichtigen. In den vergangenen Monaten wurden Gespräche mit dem Amt für Verkehrsanlagen, der WIRO sowie mehreren Institutionen der Hansestadt Rostock geführt. Hier wurde noch einmal nachdrücklich auf die vorgesehene Schließung der Max-Eyth-Straße und die negativen Auswirkungen einer Führung der Linie 34 über die Werftstraße und Lübecker Straße zum Holbeinplatz hingewiesen.</p> <p>Dazu zählen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verlängerung der Fahrstrecke und damit der Reisezeiten zwischen Holbeinplatz und Fischereihafen - Erhöhung der Verspätungsanfälligkeit der Linie 34 aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung der L22 <p style="text-align: right;">Seite 1/2</p>		<p>Abs. 1 und 2) Die Führung der Buslinie 34 durch das Wohnquartier war zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses des B-Plan-Entwurfs kein abgestimmtes Ziel des Bebauungsplans; es war aber eine Umfahrungsmöglichkeit des Parkhauses in der Dimensionierung der Verkehrsflächen für den Fall einer späteren Befahrung mit dem ÖPNV bereits vorgesehen. In Anbetracht der inzwischen erfolgten Beteiligung sind unterschiedliche gewichtige konkurrierende Belange zu berücksichtigen.</p> <p>Zunächst war die Führung eines übergeordneten Radschnellwegs schon Gegenstand der ausgelegten Entwurfsfassung. Nebenstehend angeregte Berücksichtigung der neuen Buslinie 34 kann im Ergebnis der zwischen dem Verkehrsunternehmen und der Stadt geführten Abstimmungen in Form einer gemeinsamen Umweltspur von 6,0 m Breite einschließlich beiderseitiger Sicherheitsstreifen erfolgen. Die direkte Heranführung des ÖPNV-Angebots durch das westliche B-Plangebiet an den Holbeinplatz schafft eine schnelle und damit attraktive Anbindung des großen beschäftigungsintensiven Gewerbestandorts zwischen Fischereihafen und Werftdreieck an den Verkehrsknotenpunkt. Neben den von der RSAG vorgetragenen Belangen des ÖPNV besteht die Anforderung der Deutschen Bahn, einen Teil des im Eigentum der Hansestadt Rostock befindlichen Flurstücks 370/11 mit einer Grundfläche von insgesamt 412 m² zur Realisierung des im Rahmen nebenstehenden Planfeststellungsverfahrens geplanten Bahnausbaus zu verwenden. Einerseits erfolgt durch den Bahnausbau ein wichtiger Beitrag zur Sicherung bzw. Verbesserung des Bahntransports in Richtung Fischereihafen. Durch die insbesondere mit Anlage des zusätzlichen Rangiergleises eröffnete Möglichkeit, erheblich längere Züge zusammenzustellen, besteht die Chance den Bahntransport insgesamt leistungsfähiger, wirtschaftlicher und umweltschonender zu gestalten. Im Falle der Inanspruchnahme der o. g. Fläche zum Bahnausbau wird zudem eine Verschiebung der vorgenannten Umweltspur zu Lasten angrenzender Bauflächen des die Bebauung am Standort entwickelnden Wohnungsunternehmens (WIRO) um mehrere Meter erforderlich. Dies führt zu einer Verkleinerung der Bauflächen und eine Reduzierung der Abstände zwischen dem geplanten Parkdeck sowie der nordöstlich davon platzieren Gebäude der Kindertagesstätte und 2 weiteren vorrangig zu Wohnzwecken vorgesehenen Gebäuden. Damit werden zusätzlich die öffentlichen Belange der Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie der Schaffung bzw. Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse negativ beeinträchtigt. Dazu kommen noch negative Auswirkungen auf die privaten wirtschaftlichen Belange des Wohnungsunternehmens, in der Form dass das realisierbare Bauvolumen zumindest begrenzt verringert und die Freiheit bei der Vorhabengestaltung eingeschränkt wird.</p>		


	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 75	RSAG	Schreiben vom 19.08.2019	Posteingang am 22.08.2019	Lfd. Seite 2
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div data-bbox="663 432 837 491">  </div> <p>- begrenzte Aufnahmefähigkeit der Buswendeschleife Holbeinplatz</p> <p>Ziel muss es sein, den Verknüpfungspunkt Holbeinplatz noch attraktiver zu machen und kurze Umsteigewege zwischen Bus, Straßenbahn und S-Bahn zu realisieren, wodurch der ÖPNV insgesamt gestärkt werden kann.</p> <p>Zum Thema Lärmbelastung durch die Linie 34 beim Befahren der Planstraße E wurde in einem Schreiben an die WIRO vom 30.04.2019 auf den perspektivischen Einsatz von Bussen mit Elektroantrieb hingewiesen.</p> <p>Die von uns erarbeiteten Vorschläge in Bezug auf den Bau einer Wendeschleife im Bereich der Planstraße E in der Nähe des Haltepunkts S Holbeinplatz bzw. alternativ eine Umfahrung des Parkhauses wurden im vorliegenden B-Plan in keiner Weise berücksichtigt.</p> <p>Dem Bebauungsplan in der dargestellten Fassung, mit der fehlenden Berücksichtigung der ÖPNV-Planungen, können wir aus den o.g. Gründen nicht zustimmen.</p> <p>Diese Stellungnahme verliert nach einem Jahr ihre Gültigkeit.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <div data-bbox="159 1002 362 1058">  Andreas Lüdke Abt. Ltr. Technischer Service - Betriebsanlagen </div> <div data-bbox="544 1002 757 1058">  Astrid Fischer Mitarbeiterin Planung Gleisbau/ Streckenanlagen </div>		<p>Es besteht zunächst die Möglichkeit, die Flächeninanspruchnahme durch Ersatz der seitens der Deutschen Bahn geplanten Böschung in Form einer Stützmauer zu reduzieren, wodurch zwischen 1 und 2 m Breite eingespart werden könnten. Nach Aussage der Bahn würde der hohe finanzielle Mehraufwand in keinem Verhältnis zur Flächeneinsparung stehen. Zudem verbleibt auch bei Realisierung der Stützmauer das Erfordernis einer Verschiebung der nordöstlich folgenden Baugebiete bestehen. Daher wird der verpflichtende Bau einer Stützmauer nicht als angemessen eingestuft.</p> <p>Die infolge der Verschiebung der Umweltspur erforderlichen Änderungen am Zuschnitt der Baugebiete sind aber von vertretbaren Auswirkungen. So bleiben bei den begrenzten Abstandsreduzierungen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundlegend erhalten, die Minderung des umsetzbaren Bauvolumens in engen Grenzen und das geplante Parkdeck ist weiterhin, wenn auch mit größerem baulichen Aufwand, realisierbar. Daher werden vorstehende öffentliche Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Wohnraumversorgung, sowie die privaten Belange der Gestaltungsfreiheit und der Wirtschaftlichkeit der geplanten baulichen Entwicklung gegenüber denen des Eisenbahnverkehrs, des ÖPNV und der übergeordneten nichtmotorisierten Verkehrs in vertretbarem Ausmaß zurückgestellt. Die geplante Umweltspur kann den Anforderungen entsprechend realisiert werden, sodass die damit in Verbindung stehenden verkehrlichen und umweltbezogenen öffentlichen Belange uneingeschränkt berücksichtigt werden. Die Zweckbestimmung des Fußgängerbereichs, dieser wird jetzt zum verkehrsberuhigten Bereich, bzw. Radschnellwegs in diesem Bereich wird ergänzt um den Passus: „Befahrbar mit ÖPNV“. Ebenso erfolgt eine Ergänzung der Begründung mit Darlegung der geplanten Befahrung des Baugebiets mit Buslinie 34 und zu den darauf abzielenden Planungsinhalten. Die aufgezählten Gründe, die für eine Befahrung des Baugebiets sprechen, finden dabei Verwendung. Nebenstehenden Belangen wird damit, soweit mit anderen Belangen vereinbar, entsprochen.</p> <p>Abs. 3) Die Zielsetzung, einer Attraktivitätssteigerung des wichtigen ÖPNV-Umsteigepunktes Holbeinplatz und damit des ÖPNV insgesamt, fließt in die Begründung ein. Der perspektivisch geplante Einsatz von Elektrobussen auf der Linie 34 ändert nichts an der Tatsache, dass bei der Lärmbegutachtung auch der Einsatz von Bussen mit Verbrennungsmotoren als Worst Case zu berücksichtigen ist. Eine Erleichterung bei der Darstellung von Lärmschutzmaßnahmen würde sich nur ergeben, wenn von Anfang an eine ausschließliche Nutzung von Elektrobussen im B-Plan verbindlich festgesetzt würde.</p>		



	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 75	RSAG	Schreiben vom 19.08.2019	Posteingang am 22.08.2019	Lfd. Seite 3
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
		<p>Abs. 4) Die angeregte Platzierung der Wendeschleife in der Fußgängerzone am südwestlichen Quartierseingang ist aus Platzgründen und aufgrund erheblicher konkurrierender Nutzungen (große Menge an querenden Fußgängern und Radfahrern vom Holbeinplatz) nicht möglich und wurde von daher auch nicht berücksichtigt. Nebenstehende Einwände sind damit nicht gerechtfertigt.</p> <p>Abs. 5) In Anbetracht o.g. Abwägungsvorschlags sollte die Ablehnung überholt sein.</p>		


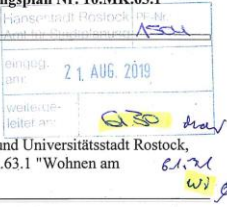
	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 76	Staatliches Amt für Landwirtschaft u. Umwelt Mittl. Mecklenburg	Schreiben vom 22.08.2019	Posteingang am 27.08.2019	Lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="width: 40%;"> <p style="text-align: center;">Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg</p> <p style="font-size: small;">STALU Mittleres Mecklenburg Erich-Schlesinger-Str. 35, 18059 Rostock</p> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: right;">  <p style="font-size: small;">Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung eingeg. am: 27. AUG. 2019 weitergeleitet am: 06.20.2019</p> <p style="font-size: small;">bearbeitet von: Frau Hönig Telefon: 0381 331-67122 E-Mail: kathy.hoenig@stallum-mv-regierung.de Geschäftszeichen: STALUMM – 120-112+115/19 (bitte bei Schriftverkehr angeben)</p> <p>Rostock, 22.08.2019</p> </div> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <p>Hanse- und Universitätsstadt Rostock</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flächennutzungsplan - 14. Änderung, Ausweisung einer gemischten Baufläche am Werftdreieck, - Bebauungsplan Nr. 10.MK.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ <p>Ihr Schreiben vom 12.07.2019</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>1. Naturschutz, Wasserwirtschaft</p> <p>Naturschutzfachliche und wasserwirtschaftliche Belange, die durch das STALU MM zu vertreten sind, werden nicht berührt.</p> <p>Gewässer 1. Ordnung und Anlagen im Zuständigkeitsbereich des STALU MM sind nicht betroffen. Für Bau und Überplanung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine Abstimmung mit dem WWAV - Warnow-Wasser- und Abwasserverband erforderlich. Maßnahmen an Gewässern 2. Ordnung, wie z.B. dem Kayenmühlengraben, bedürfen innerhalb ihrer eigenen Zuständigkeit der Beteiligung des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Warnow-Küste“.</p> <p>2. Bodenschutz</p> <p>Der vorliegende Entwurf hat sich mit den bodenschutzrechtlichen Belangen nicht ausreichend auseinandergesetzt. Eine Zustimmung kann derzeit seitens des STALU MM als zuständige Bodenschutzbehörde nur unter Erfüllung nachfolgender Bedingungen in Aussicht gestellt werden.</p> <p>1) Der Bodenschutzbehörde des STALU MM ist ein Sanierungsplan gemäß § 13 Abs. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zur Konkretisierung zu Art und Umfang der erforderlichen Gefahrenabwehrmaßnahmen vorzulegen. Die Planung der Sanierungsmaßnahmen muss in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde des STALU MM durch einen abfall- und altlastensachverständigen Fachplaner erfolgen.</p> </div>		<p>2. Bodenschutz</p> <p>Es liegt inzwischen der Vorentwurf zum Sanierungsplan (H.s.w., 19.12.2019) vor; dieser erfüllt nebenstehende Anforderungen und wird vorhabenbegleitend entsprechend der fortgeschrittenen Erkenntnislage fortgeschrieben. Der Sanierungsplan und die einzelnen durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen und -schritte wurden mit dem zuständigen STALU Mittleres Mecklenburg und dem Amt für Umweltschutz abgestimmt (siehe auch Vermerk der Beratung vom 14.01.2020). Die Sanierungsmaßnahmen sind geeignet, die Umsetzung der Planung entsprechend der ausgelegten Entwurfsfassung zu ermöglichen bzw. abzusichern. Das Erfordernis der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen ergibt sich bereits aus dem Bodenschutzgesetz. Im Rahmen des B-Plans wird neben der im Entwurf bereits festgesetzten Überdeckung der unversiegelten Freibereiche zusätzlich eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB aufgenommen: „Im Bereich der an die festgesetzte Wasserfläche des Kayenmühlengrabens angrenzenden Grünflächen sind die festgesetzten Nutzungen erst zulässig, wenn der Eintrag belasteten Grundwassers in den Kayenmühlengraben durch geeignete bauliche Maßnahmen unterbunden ist und die Altlastenstandorte AS 1702.01 und AS 1702.02 fachgerecht nach Sanierungsplan saniert wurden“. Die entsprechenden Darstellungen in Begründung und Umweltbericht, in letzterem auch zu möglichen Überwachungsmaßnahmen, entsprechend § 4c BauGB werden im Ergebnis der Begutachtung und Abstimmung aktualisiert. Nebenstehenden Anforderungen wird damit Rechnung getragen.</p>		


Allgemeine Datenschutzerklärung:
Der Kontakt mit dem STALU MM ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.



Post- und Hausanschrift sowie Sitz der Amtsleiterin: Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg Erich-Schlesinger-Str. 35, 18059 Rostock	Besucheranschrift: Dienstgebäude Bützow: Schloßplatz 6, 18246 Bützow	Telefon: 0381/331-670 Telefax: 0381/331-67799 (Rostock) 0381/331-67899 (Bützow) E-Mail: poststelle@stallum-mv-regierung.de Internet: www.stalu-mv.de/mm
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------





	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 76	Staatliches Amt für Landwirtschaft	Schreiben vom 22.08.2019	Posteingang am 27.08.2019	Lfd. Seite 2
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>2) Ggfs. erforderliche weiterführende Sanierungsmaßnahmen sind nach Maßgabe des STALU MM flächenkonkret planungsrechtlich mit Klärung der Sanierungspflicht nach § 4 Abs. 3 BBodschG festzuschreiben und nachfolgend durchzuführen.</p> <p><u>Begründung:</u> Das STALU MM ist gemäß § 14 Abs. 4 des Landes-Bodenschutzgesetzes M-V (LBodSchG) vom 04.07.2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 759), zuletzt geändert am 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 219), zuständige Bodenschutzbehörde u.a. für die Durchsetzung der Anforderungen an Sanierungsplanung und Sanierung von altlastverdächtigen Flächen und Altlasten i.S. des BBodSchG.</p> <p>Der vorliegende Plan wurde auf Betroffenheit der Belange des Bodenschutzes und entsprechend des vorliegenden Kenntnisstand auf das Vorhandensein von altlastenverdächtigen Flächen bzw. Altlasten auf den angegebenen Grundstücken geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die vorliegenden Unterlagen nicht geeignet sind, die bodenschutzrechtliche Zulässigkeit der geplanten Bebauung/ Nutzung zum jetzigen Zeitpunkt abschließend festzustellen.</p> <p>Aufgrund der am Standort nachgewiesenen Altlastenbelange resultierend aus den langjährigen vormaligen wertbezogenen gewerblichen und industriellen Nutzungen, wurde zur Eingrenzung der Gefahrensituation für die Schutzgüter im Zuge der Vorplanungen zum B-Plan eine aktualisierte, den bauplanungsrechtlich vorgesehenen Nutzungen Rechnung tragende Gefährdungsabschätzung gemäß § 9 Abs. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erarbeitet. Im Ergebnis der orientierenden Altlastenuntersuchung und ergänzenden Detailuntersuchungen des H.S.W. Ingenieurbüro aus dem Jahr 2019 ist festzustellen, dass im Geltungsbereich des B-Plan-Gebietes schädliche Bodenveränderungen und eine Grundwasserbeeinträchtigung mit organischen und anorganischen Schadstoffen vorhanden sind, welche im Sinne von § 2 Abs. 3 BBodSchG Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Beeinträchtigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeiführen können.</p> <p>Das Handlungserfordernis zur Sanierung der vorhandenen Belastungen in Boden und Grundwasser am o.g. Standort besteht aus Gründen der Gefahrenabwehr für die jetzige Nutzung bzw. das Grundwasser und wird im Hinblick auf die geplanten Baumaßnahmen am Standort und zukünftigen Nutzungen zwingend erforderlich, um auch die gemäß §1 Abs. 5 BauGB zu gewährleistenden allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung herzustellen.</p> <p>Welche Maßnahmen hierfür im Einzelnen ergriffen werden müssen, ist noch im Rahmen der weiteren Planungen zu konkretisieren.</p> <p>Die vorhandenen schädlichen Bodenveränderungen sind unter dem Aspekt der hier angestrebten Gefahrenabwehr so zu sanieren, dass im Sinne von § 4 Abs. 3 BBodSchG dauerhaft keine Gefahren und erheblichen Nachteile für den Einzelnen oder die Allgemeinheit mehr entstehen. Wirkungspfadbezogen muss daher im gesamten die wirksame Unterbindung</p> <ul style="list-style-type: none"> • von Verfrachtungen von Schadstoffen in den abgedeckten Grundwasserleiter und in den Grundwasserabstrom, • von Schadstoffeinträgen aus dem Boden bzw. Grundwasser in den neuen Kayenmühlengraben und die Unterwarnow und • von Direktkontakten mit den bodenbezogenen Gefahrenherden <p>erreicht werden.</p> <p>Hierfür ist die Vorlage des nach Nr. 1) geforderten Sanierungsplans gemäß § 13 Abs. 1 BBodSchG zur Konkretisierung zu Art und Umfang der erforderlichen Gefahrenabwehrmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Durch den Gutachter H.S.W. sind bereits im Rahmen der o.g. Detailuntersuchung nach § 9 Abs. 2 BBodSchG erste wirkungspfadbezogene Maßnahmenvorschläge entwickelt worden.</p>				


	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 76	Staatliches Amt für Landwirtschaft	Schreiben vom 22.08.2019	Posteingang am 27.08.2019	Lfd. Seite 3
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Diese stellen zum einen Sanierungsmaßnahmen nach § 5 des Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)) in Form von kombinierten Dekontaminations- und Sicherungsmaßnahmen, als auch verfahrenstechnische Vorkehrungen und Beschränkungen zur Verhinderung von weitergehenden schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserbetrachtungen, die durch das Einwirken auf den vorgeschädigten Bodenkörper hervorgerufen werden, dar. Diese vorabgestimmten bodenschutzrechtlichen Anforderungen an das Planvorhaben fanden jedoch nur teilweise Eingang in die textliche Festsetzung (Teil B). Darüber hinaus ist nicht erkennbar, inwieweit negative Auswirkungen und Wechselwirkungen der beschriebenen Boden- und Grundwasserbelastungen auf den wieder zu öffnenden Kayenmühlengraben durch geeignete Maßnahmen hinreichend begegnet werden kann.</p> <p>Zudem ist den Ausführungen im Textteil zum B-Planentwurf nicht abschließend nachvollziehbar zu entnehmen, inwieweit, durch wen und zu welchem Zeitpunkt die Maßnahmen im Zusammenhang mit den festgestellten Altlasten umgesetzt werden sollen. Hieraus ergibt sich die Forderung nach Nr. 2) zur Konkretisierung der planungsrechtlichen Festlegungen in Bezug auf den Umgang mit den sanierungswürdigen Flächen.</p> <p>3. Immissionsschutz- bzw. Abfallrecht</p> <p>Hinsichtlich des vorbezeichneten Vorhabens möchten wir auf folgende nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen in einem Umkreis von einem Kilometer hinweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Zink Power Rostock GmbH & Co. KG betreibt in einer Entfernung von ca. 380 m nördlich eine Feuerverzinkerei mit einer stündlichen Rohgutedurchsatzleistung von 15 t. - Durch die Klärschlamm-Kooperation Mecklenburg-Vorpommern GmbH wird in einer Entfernung von ca. 1,2 km nördlich die Errichtung einer thermischen Klärschlammverwertungsanlage beantragt. Derzeit werden die Antragsunterlagen inklusive der Unterlagen zur Umweltverträglichkeitsprüfung für das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren erstellt. - Die TAMSEN MARITIM GmbH betreibt in einer Entfernung von ca. 1.600 m nördlich eine Anlage zur Herstellung und Reparatur von Schiffskörpern und Schiffssektionen mit einer jährlichen Herstellungsleistung von 110 Stück. - In einer Entfernung ca. 950 m südöstlich befindet sich die Brauerei der Radeberger Gruppe KG c/o mit einer jährlichen Produktionsleistung von 750.000 hl. - Die Nordwasser GmbH betreibt in einer Entfernung von ca. 950 m nördlich ein Klärgas BHKW mit einer Feuerungswärmeleistung von 2,5 MW. <p>Bezüglich dieser Anlagen ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Geruch, Schall und Luftschadstoffe innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte emittiert werden können.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p> Silke Krüger-Piehl</p>		<p>3.) Nebestehende nach BImSchG genehmigungspflichtige Anlagen wurden, abgesehen von der Rostocker Brauerei und des Klärgas-BHKW bereits hinsichtlich möglicher Schall- und Luftschadstoffbeeinträchtigungen, sowie des Gefährdungspotenzials bei Störfällen behandelt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht zum B-Plan zusammengefasst. Diese Prüfung und die Darstellung im Umweltbericht werden um vorgenannte Unternehmen ergänzt, der Anregung damit gefolgt. In Ergebnis dieser Prüfungen bestehen auch für diese beiden Unternehmen keinerlei Anhaltspunkte, dass von diesen relevante Luftschadstoffemissionen gegenüber den Nutzungen im Bereich des B-Plans Nr. 10.W.63.1 ausgehen.</p>		


	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 87	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Schreiben vom 19.08.2019	Posteingang am 21.08.2019	Lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p align="right">Seite 1 von 2</p> <p align="center">(92)</p> <p>Ralph Maronde - Stellungnahme S00777143, VF und VF KD, Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 61.30/61.31(10MK63-1), Bebauungsplan Nr. 10.MK.63.1 "Wohnen am Werftdreieck"</p> <div data-bbox="566 485 792 692">  </div> <p>Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland <koordinationsanfragen.de@vodafone.com> An: <Ralph.Maronde@rostock.de> Datum: 19.08.2019 15:11 Betreff: Stellungnahme S00777143, VF und VF KD, Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 61.30/61.31(10MK63-1), Bebauungsplan Nr. 10.MK.63.1 "Wohnen am Werftdreieck"</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Eckdrift 81 * 19061 Schwerin</p> <p>Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft - Ralph Maronde Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <p>Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00777143 E-Mail: TDRA-O-Schwerin@vodafone.com Datum: 19.08.2019 Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 61.30/61.31(10MK63-1), Bebauungsplan Nr. 10.MK.63.1 "Wohnen am Werftdreieck"</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 12.07.2019.</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 GmbH / 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>Kabelschutzanweisung Vodafone</u> • <u>Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland</u> • <u>Zeichenerklärung Vodafone</u> • <u>Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland</u> <p>file:///C:/Temp/XPgrpwise/5D5ABC3BDOHDBPOHDB100170623913FFD1/GW_00... 20.08.2019</p>		<p>Es ergehen weder Hinweise (abgesehen von Darstellung der Leitungsbestände) noch Anregungen.</p>		


	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 87	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Schreiben vom 19.08.2019	Posteingang am 21.08.2019	Lfd. Seite 2
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p align="center">Seite 2 von 2</p> <p>Freundliche Grüße Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH</p> <p>Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.</p> <p align="left">file:///C:/Temp/XPgrpwise/5D5ABC3BDOHDBPOHDB100170623913FFD1/GW_00... 20.08.2019</p>				



	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 88	Nordwasser (i. A. v. WWAV)	Schreiben vom 02.09.2019	Posteingang am 09.09.2019	Lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div data-bbox="168 383 828 750">  <p>Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <p>Rostock, 02.09.2019</p> </div> <div data-bbox="168 821 828 1388"> <p>Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ Entwurf</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Hinweise aus der Stellungnahme der EURAWASSER Nord GmbH vom 20.06.2018 wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Diese behält grundsätzlich ihre Gültigkeit. Seitens der Nordwasser GmbH wird die Stellungnahme um folgenden Punkt ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Seit dem 1. Juli 2018 hat die Nordwasser GmbH im Auftrag des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes (WWAV) die Betriebsführung der Anlagen für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung übernommen. In der Begründung zum Bebauungsplan ist unter Pkt. 3.9.1 und 3.9.2 die EURAWASSER Nord GmbH durch Nordwasser GmbH zu ersetzen. – Die Bereitstellung von Löschwasser über das öffentliche Trinkwassernetz ist mit dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband und der Nordwasser GmbH abzustimmen. – Für die Wiederherstellung des Kayenmühlengrabens ist die Benutzung des Grundstückes (Abwasserpumpwerk Werftstraße) des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes (Verband) erforderlich. Grundsätzlich ist die technische Lösung mit dem Verband und der Nordwasser GmbH abzustimmen. – Im Planbereich sind umfangreiche Baumpflanzungen geplant. Wir möchten schon jetzt darauf hinweisen, dass in der Planstraße D zwischen Planstraße F und Werftstraße keine Baumpflanzung im Bereich des Mischwasserhauptsammlers zugestimmt wird. </div> <div data-bbox="123 1444 817 1508"> <p>Nordwasser GmbH Carl-Hopp-Strasse 1 18069 Rostock</p> <p>+49 381 81715-0 info@nordwasser.de www.nordwasser.de</p> <p>Geschäftsführung: Michaela Link, Ulf Altmann Vorsitzender des Aufsichtsrates: Axel Wiechmann</p> <p>Register Amtsgericht Rostock HRB 13159 USt-IdNr. DE30403028</p> <p>Deutsche Kreditbank AG Filiale Rostock IBAN DE94 1203 0000 1020 3007 01</p> </div>		<p>Anstrich 1) Der redaktionelle Hinweis zum Wechsel des zuständigen Unternehmens wird berücksichtigt!</p> <p>Anstrich 2) Die Versorger werden im B-Planverfahren beteiligt. Darüber erfolgen weitergehende Abstimmungen im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung. Der Hinweis wird damit berücksichtigt.</p> <p>Anstrich 3) Eine Abstimmung der technischen Lösung mit WWAV und Nordwasser erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung. Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Anstrich 4) Für die 5 angesprochenen Bäume entlang der nördlichen Planstraße D verbleibt bei Berücksichtigung des 5 m beiderseitig des Mischwasserkanals freizuhaltenen Abstandszone zu wenig Wurzelraum. Die Bäume werden daher herausgenommen, das hierdurch entstehende Eingriffsdefizit wird durch verstärkte Inanspruchnahme eines Ökokontos ausgeglichen. Nebestehender Belang ist damit berücksichtigt.</p>		


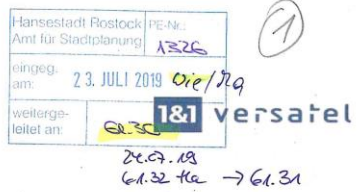
	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 88	Nordwasser (i. A. v. WWAV)	Schreiben vom 02.09.2019	Posteingang am 09.09.2019	Lfd. Seite 2
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div data-bbox="613 443 815 475">  Nordwasser </div> <p>– Hinweisen möchten wir auf die Regelung, dass zwischen dem Erschließungsträger, der Hansestadt Rostock sowie dem Warnow- Wasser- und Abwasserverband und der Nordwasser GmbH ein Erschließungsvertrag hinsichtlich der abwasser- und trinkwassertechnischen Erschließung des Bebauungsplanes abzuschließen ist.</p> <p>Sollten sich aus Ihrer Sicht noch Fragen ergeben, so stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <div data-bbox="165 805 358 885">  i. V. Uwe Wetzel Abteilungsleitung Planung/Bau </div> <div data-bbox="501 805 714 885">  i. A. Björn Rüh Sachgebietsleitung Projektplanung </div>		<p>Anstich 5) Der Hinweis auf das Erfordernis eines Erschließungsvertrags wird zur Kenntnis genommen. Dieser ist aber für vorliegendes Satzungsverfahren nicht von Relevanz.</p>		


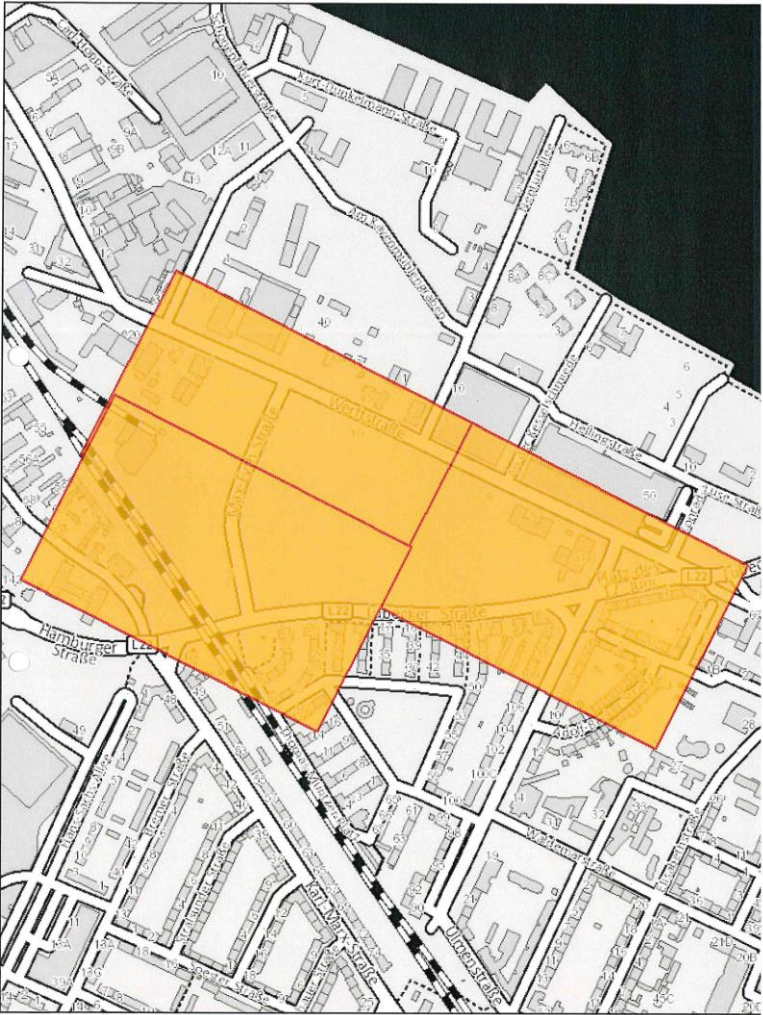
	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 89	Warnow- Wasser- und Abwasserverband	Schreiben vom 22.08.2019	Posteingang am 22.08.2019	Lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Wir bitten zu beachten, dass seit dem 01.07.2018 die Nordwasser GmbH für die Anlagen der Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung des WWAV übernommen hat. Sofern die technische Planung abzustimmen ist, erfolgt die gemeinsam mit dem WWAV und der Nordwasser GmbH.</p> <p>Als rechtliche Grundlage zur Errichtung öffentlicher Anlagen der Trinkwasserversorgung sowie der Abwasserableitung ist zwischen dem Erschließungsträger, der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, der Nordwasser GmbH sowie dem WWAV ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Hierzu bitten wir Sie bzw. den Erschließungsträger um rechtzeitige Kontaktaufnahme.</p> <p>Im Bereich des B-Plans befinden sich öffentliche Anlagen des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes. Diese sind zu schützen bzw. zu sichern. Überbauungen sind nicht zulässig und vorhandene Überdeckungen dürfen nicht reduziert werden.</p> <p>Wir begrüßen ausdrücklich die angestrebte Lösung zu einer nachhaltigen Bewirtschaftung des Niederschlagwassers in der B-Planfläche. Wir bitten Sie bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen, dass die WWAV nur leitungsgebundene Systeme zur Ableitung des NSW in seinen Bestand der öffentlichen NSW-Anlagen übernehmen kann.</p>		<p>Abs. 1 und 2) Siehe Abwägung zur Stellungnahme der Nordwasser GmbH vom 02.09.2019!</p> <p>Abs. 3) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Überbauung von Anlagen ist grundsätzlich nicht beabsichtigt. Sollten Anlagen des Verbandes dennoch tangiert werden, erfolgt hierzu eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Verband.</p> <p>Abs. 4) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>		

	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 89	Warnow- Wasser- und Abwasserverband	Schreiben vom 22.08.2019	Posteingang am 22.08.2019	Lfd. Seite 2
<p>Der geplante Verlauf des neu herzustellenden Kayenmühlengrabens schließt im Bereich der Werftstraße an ein bestehendes Gewässer an. Nach der derzeitigen Kennzeichnung trifft der Grabenverlauf zu wesentlichen Teilen auf das private Grundstück (Flurst. 437/384, Flur I, Flurbezirk IV). Die potenziell nutzbare Fläche auf dem Grundstück des APW Werftstraße ist im gültigen B-Plan 10.MI.138 noch „mit Bindung für Bepflanzung [...]“ versehen. Im Rahmen der anstehenden 3. Änderung des B-Plans 10.MI.138 sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung des Gewässers geschaffen werden.(vgl. Hinweise in hydrolog. Konzept zum Kayenmühlengrabens S. 20). Die technische Lösung der Grabenführung über das Grundstück des APW Werftstraße ist zwingend mit dem WWAV und der Nordwasser abzustimmen.</p>		<p>Abs. 5) Die im B-Plan 10.MI138 zu treffenden Regelungen sind nicht Gegenstand dieser Abwägung. Die angeregte Abstimmung wird im Rahmen der nachfolgenden technischen Planung erfolgen.</p>		

	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 90	Wasser- und Bodenverband Untere Warnow/Küste	Schreiben vom 22.08.2019	Posteingang am 23.08.2019	Lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p align="right">Seite 1 von 2</p> <p align="center">(94)</p> <p>Ralph Maronde - WBV Rostock 2019-221; B-Plan Nr. 10.MK.63.1 "Wohnen am Werftdreieck"</p> <hr/> <p>Von: Steinhagen - Wasser- und Bodenverband Untere Warnow-Küste <steinhagen@wbv-mv.de> An: <ralph.maronde@rostock.de> Datum: 22.08.2019 16:26 Betreff: WBV Rostock 2019-221; B-Plan Nr. 10.MK.63.1 "Wohnen am Werftdreieck" CC: <Anne.Hohlbein@rostock.de></p> <div data-bbox="622 587 840 730"> <p>Hansestadt Rostock am: 23. AUG. 2019 weitergeleitet an: 61.30 W.2/Har</p> </div> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>grundsätzlich befürwortet der Wasser- und Bodenverband die Öffnung bzw. Neugestaltung des Kayenmühlengrabens.</p> <p>Bei der Planung des B-Plans müssen einige Grundsätze bei der Gestaltung des Gewässers und der Nutzung bzw. Bebauung der angrenzenden Flächen berücksichtigt werden, da die Unterhaltung des Gewässers gewährleistet sein muss.</p> <p>Sehr wichtig ist die Gestaltung der Gewässerböschung und des Gewässerrandes für die Gewässerunterhaltung in den Jahren nach der Fertigstellung des Baugebietes.</p> <p>Der WBV ist der Auffassung, dass für die Gewässerunterhaltung ein genügend breiter Randstreifen am Gewässer freigehalten werden muss.</p> <p>Nach den bautechnischen Vorschriften und der eingesetzten Maschinentechnik braucht der WBV eine Mindestarbeitsbreite von 7 m Breite beidseitig des Gewässers ab Böschungsoberkante.</p> <p>Diese Unterhaltungstrasse sollte unbedingt in öffentlicher Hand bleiben bzw. als Grunddienstbarkeit gesichert sein.</p> <p>Darauf beruht unsere Forderung beidseitig des Gewässers eine Unterhaltungstrasse von mindestens 7 m von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten und zu sichern.</p> <p>Auch über verrohrten Gewässern wären somit eine Unterhaltungstrasse von mindestens 14 m (ab Rohrscheitel 7 m links und rechts) freizuhalten und zu sichern.</p> <p>Aus den Unterlagen zum B-Plan sind Abstände und Tiefen des Gewässers nicht eindeutig zu entnehmen.</p> <p>Die Abschnitte des Gewässers, die in den Verkehrsflächen verrohrt sind, sind in den Planungsunterlagen nicht ausgewiesen.</p> <p>Bei tiefen und breiten Gewässern ist z.B. eine Unterhaltungsberme einzuplanen.</p> <p>Eine durchgängige Befahrbarkeit der Unterhaltungstrasse muss gewährleistet sein, d.h. z.B. bei Geh-, Radwege und Straßen müssen in diesem Bereich abgesenkte Borde eingebaut werden.</p> <p>Weiterhin spielt die Bepflanzung des Gewässers eine entscheidende Rolle für die Erreichbarkeit und das Arbeiten der Unterhaltungstechnik am Gewässer.</p> <p>Die Unterhaltungstrassen müssen in den Planungsunterlagen ausgewiesen werden.</p> <p>Für die Unterhaltung des Kayenmühlengrabens ist ein Bewirtschaftungskonzept aufzustellen, das die Zuwegung für die Unterhaltungstechnik, die Mahd und Krautung des Gewässers und der Böschungen, die Räumung von Sedimenteinträgen, die Ablage bzw. die Abfuhr des Mäh- und Räumgutes beinhaltet.</p> <p>Die weitere Planung ist mit dem WBV abzustimmen.</p> <p>file:///C:/Temp/XPgrprwise/5D5EC23BD0HDBPOHDB1001706239140EE1/GW_00... 22.08.2019</p>		<p>Abs. 2 und 3) Die Unterhaltung des Grabens ist auch von einer Seite her möglich, hier steht die Planstraße D zur Verfügung, welche auch mit den zum Einsatz vorgesehenen Fahrzeugen und Maschinen befahren werden kann. Nebenstehende Anforderung findet damit bereits hinreichend Berücksichtigung.</p> <p>Abs. 4) Der Kayenmühlengraben entsteht erst aus verschiedenen unterirdischen Zuleitungen, die teils aus Richtung Holbeinplatz teils aus den neu angelegten Straßenräumen kommen, sobald deren Kanalisation hergestellt ist. Da die Lage der neu anzulegenden Entwässerungsleitungen noch nicht genau feststeht, wird lediglich die von der Lage feststehende Zuleitung vom Holbeinplatz her nachrichtlich übernommen. Die Unterhaltungstrassen befinden sich mit Ausnahme des westlichen Ufers des südlichen Gewässerabschnitts auf öffentlichen Flächen, somit ist die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leistungsrechten nicht erforderlich. Der Anregung wird entsprechend nicht gefolgt.</p> <p>Abs. 5) Die Aufstellung des n. a. Unterhaltungskonzepts ist nicht relevant für das vorliegende Satzungsverfahren.</p>		

	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 90	Wasser- und Bodenverband Untere Warnow/Küste	Schreiben vom 22.08.2019	Posteingang am 23.08.2019	Lfd. Seite 2
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p align="center">Seite 2 von 2</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: +49 (0)381 63 72 93 66 Fax: +49 (0)381 44 02 46 12</p> <p>E-Mail: steinhagen@wbv-mv.de WBV-Rostock@wbv-mv.de Internet: www.wbv-untere-warnow-kueste.de</p> <p> Virenfrei www.avast.com</p> <p>file:///C:/Temp/XPrpwise/5D5EC23BDOHDBPOHDB1001706239140EE1/GW_00... 22.08.2019</p>				

	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 93	1&1 Versatel	Schreiben vom 23.07.2019	Posteingang am 23.07.2019	Lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div data-bbox="481 391 840 582">  <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung eingeg. am: 23. JULI 2019 weitergeleitet an: 1&1 versatel</p> <p>26.07.19 6.1.32 Ka → 6.1.31</p> </div> <p>1&1 Versatel Deutschland GmbH Aroser Allee 78 13407 Berlin Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Ralph Maronde Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <p>Berlin, 23.7.2019</p> <p>Job-ID: 586177 Betreff: 18057 Rostock, Lübecker Straße u.a., B-Plan Nr. 10.MK.63.1 "Wohnen am Werftdreieck"</p> <p>Leitungsauskunft Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Mitteilung über Ihre geplante Baumaßnahme zum o. g. Bauvorhaben. Die von Ihnen gewünschte Leitungsauskunft entnehmen Sie bitte dem beigefügten Planauszug. Aus dem Planauszug sind die von 1&1 Versatel Deutschland GmbH im angefragten Planungsgebiet betriebenen Telekommunikationslinien und -anlagen ersichtlich. Bitte beachten Sie, dass Sie auch dann einen Planauszug erhalten, wenn in dem angefragten Planungsgebiet keine Kabelanlagen der 1&1 Versatel Deutschland GmbH vorhanden sind. Die Leitungsauskunft ist innerhalb der 1&1 Versatel Gruppe zentral organisiert. Sofern die Auskunft auch Kabelanlagen anderer 1&1 Versatel Gesellschaften beinhaltet, ist die 1&1 Versatel Deutschland GmbH von der jeweiligen Gesellschaft zur Auskunftserteilung bevollmächtigt worden. Mit dem Schreiben erhalten Sie unsere „Richtlinie zum Schutz der 1&1 Versatel Deutschland GmbH Telekommunikationsinfrastruktur“ zur Kenntnis und Beachtung. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne unter 030-8188-1205 zur Verfügung. Ihre Leitungsauskunft 1&1 Versatel Deutschland GmbH</p> <p><small>1&1 Versatel Deutschland GmbH, Niederlasser Lehweg 151-153, 40547 Düsseldorf Vorstand des Aufsichtsrats: Martin Witt, Geschäftsführer: Walter Denk (Vorsitzender), Jan Lange, Guido Mannshausen, Claus Beck, Axel Wehrle Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf, Amtsgericht: Düsseldorf HRB 48270 Commerzbank AG Konto 404633001 BLZ 300 400 00, IBAN DE232300400000404633001, BIC COBADE33XXX</small></p>		<p>Es ergehen weder Hinweise (abgesehen von Darstellung der Leitungsbestände) noch Anregungen.</p>		

	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 93	1&1 Versatel	Schreiben vom 23.07.2019	Posteingang am 23.07.2019	Lfd. Seite 2
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
				



**HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET
"Wohnen am Werftdreieck" –
ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019**

Behörden 93

1&1 Versatel

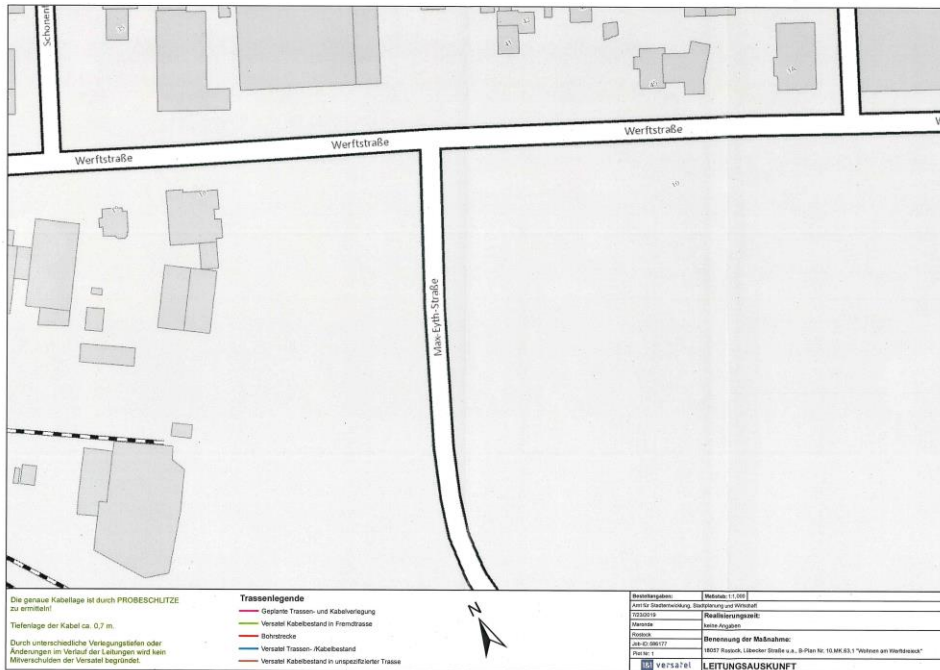
Schreiben vom 23.07.2019

Posteingang am 23.07.2019

Lfd. Seite 3

STELLUNGNAHME

ABWÄGUNG





**HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET
"Wohnen am Werftdreieck" –
ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019**

Behörden 93



1&1 Versatel

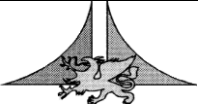

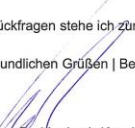
Schreiben vom 23.07.2019


Posteingang am 23.07.2019

Lfd. Seite 4



STELLUNGNAHME**ABWÄGUNG**




	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 94	Global Connect GmbH	Schreiben vom 24.07.2019	Posteingang am 26.07.2019	Lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Lageplan - Aktenzeichen: 15/08/2015</p> <p style="text-align: right;">(45)</p> <p>Ralph Maronde - Bebauungsplan Nr. 10.MK.63.1 Wohnen am Werftdreieck Lfd-Nr.: 1</p> <hr/> <p>Von: Leitungsanfragen <leitungsanfragen@globalconnect.de> An: "ralph.maronde@rostock.de" <ralph.maronde@rostock.de> Datum: 24.07.2019 08:33 Betreff: Bebauungsplan Nr. 10.MK.63.1 Wohnen am Werftdreieck Anlagen: Nutzungsbedingungen_.pdf; Richtlinie_zum_Schutz_von_Versorgungsleitungen.pdf; 20190723143537239.pdf</p> <p>Sehr geehrter Herr Maronde,</p> <p>Wir bestätigen den Eingang Ihrer Anfrage vom 12.07.2019.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass sich unser Kabel im genannten Bereich (siehe Betreff) in der Trasse einer Fremdfirma befinden.</p> <p>Bitte wenden Sie sich bezüglich Lageplänen und Bohrprotokollen an <u>Stadtwerke Rostock AG</u>.</p> <p>Bitte beachten Sie unsere Nutzungsbedingungen und die Richtlinie zum Schutz von Versorgungsleitungen.</p> <p>Zur Bearbeitung Ihrer Anfrage wurden Ihre Daten gespeichert</p> <p>Mit freundlichen Grüßen/best regards</p> <p>Torsten Schmidt Documentation E-Mail: leitungsanfragen@globalconnect.de</p> <p> GlobalConnect Your gateway to better business GlobalConnect Netz GmbH Wendenstraße 377 D-20537 Hamburg www.globalconnect.dk <small>The information transmitted is intended only for the person or entity to which it is addressed and may contain confidential and/or privileged material. Any review, retransmission, dissemination or other use of or taking of any action in reliance upon, this information by persons or entities other than the intended recipient is prohibited. If you received this in error, please contact the sender and delete the material from any computer.</small></p>		<p>Der Verweis auf die Stadtwerke in Sachen Leitungstrassen wird zur Kenntnis genommen. Es ergehen darüber hinaus weder Hinweise noch Anregungen.</p> <p>Bei den Stadtwerken wurden 28.11.2018 Lagepläne anfordert.. Deren Übersendung wurde verweigert; die Stellungnahme bleibt daher unberücksichtigt!</p>		



	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>													
Behörden 94	Global Connect GmbH	Schreiben vom 26.07.2019	Posteingang am 29.07.2019	Lfd. Seite 2										
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG												
<p align="center">(45)</p> <p align="center"> GlobalConnect</p> <p>GlobalConnect GmbH Wendenstraße 377 D-20537 Hamburg Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Herrn Ralph Maronde Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <table border="1" data-bbox="548 534 743 657"> <tr> <td>Hansestadt Rostock</td> <td>13. Nr.</td> </tr> <tr> <td>Amt für Stadtplanung</td> <td>1357</td> </tr> <tr> <td>eingeg.</td> <td>29. JULI 2019</td> </tr> <tr> <td>woherge-</td> <td>61.30 km</td> </tr> <tr> <td>bestet an</td> <td>61.31 km</td> </tr> </table> <p align="right">Hamburg, 26. Juli 2019</p> <p>Bebauungsplan Nr. 10.MK.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“</p> <p>Sehr geehrter Herr Maronde,</p> <p>vielen Dank für Ihr Schreiben vom 12.07.2019.</p> <p>Wir liegen mit unserer Glasfasertrasse im Gebiet und bitten Sie dies zu berücksichtigen. Des Weiteren planen wir in die Planstrassen Glasfasertrassen zu bauen.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Best regards</p> <p> Christian Breidenbach-Kaack Country Manager Germany</p> <p><small>GlobalConnect GmbH Wendenstraße 377 D-20537 Hamburg Tel.: +49 40 2999-7670 info@globalconnect.de www.globalconnect.de Geschäftsführer: Martin Lippert</small></p> <p><small>Danske Bank, Hamburg • IBAN: DE82 2532 0500 4989 1900 16 • BIC: DABADE33 Gerichtstand: Amtsgericht Hamburg • Handelsregister Hamburg HRB 74616 Steuernummer: 46/725/00708 • UST-ID: DE 206553061</small></p>		Hansestadt Rostock	13. Nr.	Amt für Stadtplanung	1357	eingeg.	29. JULI 2019	woherge-	61.30 km	bestet an	61.31 km	<p>Zur Abwägung siehe Stellungnahme von Global Connect GmbH vom 24.07.2019!</p>		
Hansestadt Rostock	13. Nr.													
Amt für Stadtplanung	1357													
eingeg.	29. JULI 2019													
woherge-	61.30 km													
bestet an	61.31 km													

	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019																																																																			
Behörden 95	Telefonica Germany	Schreiben vom 09.08.2019	Posteingang am 13.08.2019	Lfd. Seite 1																																																																
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG																																																																		
<div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;"> 87 Seite 1 von 3 </div> <div style="margin-bottom: 10px;"> <p>Ralph Maronde - Stellungnahme Richtfunk; Bplan Nr. 10.MK.63.1 "Wohnen am Werftdreieck" 61.30/61.31(10MK63-1)</p> <hr/> <p>Von: O2-MW-BIMSCHEG <O2-MW-BIMSCHEG@telefonica.com> An: "ralph.maronde@rostock.de" <ralph.maronde@rostock.de> Datum: 09.08.2019 13:07 Betreff: Stellungnahme Richtfunk; Bplan Nr. 10.MK.63.1 "Wohnen am Werftdreieck" 61.30/61.31(10MK63-1) Anlagen: A03601.jpg; A03601.xlsx</p> </div> <div style="margin-bottom: 10px;"> <p><i>Telefonica</i></p> <p>Betrifft hier Richtfunk von Telefonica o2</p> <p>IHR SCHREIBEN VOM: 22.07.2019 IHR ZEICHEN: 61.30/61.31(10MK63-1)</p> <p>Sehr geehrter Herr Maronde,</p> <p>aus Sicht der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - durch das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen hindurch, oder grenzen nahe an - die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 212551354 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 15 m und 45 m über Grund - die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 212551339 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 18 m und 48 m über Grund </div> <div> <p>STELLUNGNAHME / Bplan Nr. 10.MK.63.1 "Wohnen am Werftdreieck"</p> <p>RICHTFUNKTRASSEN</p> <p>Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: 8px;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left;">Richtfunkverbindung</th> <th colspan="2" style="text-align: left;">A-Standort in WGS84</th> <th colspan="2" style="text-align: left;">Höhen</th> <th colspan="2" style="text-align: left;">B-Standort in WGS84</th> </tr> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="2"></th> <th colspan="2">Fullpunkt</th> <th colspan="2"></th> </tr> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="2"></th> <th colspan="2">Antenne</th> <th colspan="2"></th> </tr> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="2"></th> <th colspan="2">ü. Meer</th> <th colspan="2">ü. Grund</th> </tr> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="2"></th> <th colspan="2">Gesamt</th> <th colspan="2"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Liniennummer A-Standort B-Standort</td> <td>Grad Min Sek</td> <td>Grad Min Sek</td> <td>Grad Min Sek</td> <td>12</td> <td>26</td> <td>38</td> <td></td> </tr> <tr> <td>212551354 218990087 218990052</td> <td>54° 5' 34.57" N</td> <td>12° 5' 53.16" E</td> <td>12° 7' 31.40" E</td> <td>10</td> <td>42,7</td> <td>52,7</td> <td></td> </tr> <tr> <td>212551339 218990091 218990087</td> <td>54° 5' 5.97" N</td> <td>12° 7' 31.40" E</td> <td>12° 5' 53.16" E</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Legende</p> <p>in Betrieb</p> <p>in Planung</p> </div> <p>Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigelegt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen.</p>		Richtfunkverbindung		A-Standort in WGS84		Höhen		B-Standort in WGS84						Fullpunkt								Antenne								ü. Meer		ü. Grund						Gesamt				Liniennummer A-Standort B-Standort	Grad Min Sek	Grad Min Sek	Grad Min Sek	12	26	38		212551354 218990087 218990052	54° 5' 34.57" N	12° 5' 53.16" E	12° 7' 31.40" E	10	42,7	52,7		212551339 218990091 218990087	54° 5' 5.97" N	12° 7' 31.40" E	12° 5' 53.16" E					<div style="margin-bottom: 10px;"> <p>Hansestadt Rostock IT-Nr. Amt für Stadtplanung <i>1451</i></p> <p>eingelangt am: <i>13. AUG. 2019</i></p> <p>weitergeleitet an: <i>gab pw</i></p> <p><i>61.31</i> <i>61.30</i></p> </div>		
Richtfunkverbindung		A-Standort in WGS84		Höhen		B-Standort in WGS84																																																														
				Fullpunkt																																																																
				Antenne																																																																
				ü. Meer		ü. Grund																																																														
				Gesamt																																																																
Liniennummer A-Standort B-Standort	Grad Min Sek	Grad Min Sek	Grad Min Sek	12	26	38																																																														
212551354 218990087 218990052	54° 5' 34.57" N	12° 5' 53.16" E	12° 7' 31.40" E	10	42,7	52,7																																																														
212551339 218990091 218990087	54° 5' 5.97" N	12° 7' 31.40" E	12° 5' 53.16" E																																																																	


61a:///C:/Temp/XPomwise/5D4D707BD0H0DRPOH0R100170623913F511/GW 000 12.08.2019




	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 95	Telefonica Germany	Schreiben vom 09.08.2019	Posteingang am 13.08.2019	Lfd. Seite 2
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p style="text-align: right;">Seite 2 von 3</p>  <p>Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingeschleift.</p> <p>Die Linie in Magenta hat für Sie keine Relevanz.</p> <p>Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung des Trassenverlaufs. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Bauwerke dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Es muss daher eine horizontale Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15m einhalten werden.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s. o. festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.</p> <p>Bei Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely</p> <p>I.A. Michael Rösch Projektleiter Request Management / Behördenengineering</p> <p>Sabine Schoor Projektsachbearbeiterin Behördenengineering</p> <p>Bei Telefonica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter: Behördenengineering, Südwestpark 38, Zimmer 2.1.15, 90449 Nürnberg Michael Rösch telefonisch erreichbar unter Mobil: +49 (0) 174 349.67.03 Sabine Schoor telefonisch erreichbar unter Mobil: +49 (0) 172 798.60.56 mail: g2-mw-8imSchG@telefonica.com</p> <p>Anfragen zu Stellungnahmen für Telefonica & E-Plus gerne an: g2-mw-8imSchG@telefonica.com oder auf dem Postweg an: Telefonica Germany, Zimmer 2.1.15, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg</p> <p>file:///C:/Temp/XPgrprwise/5D4D702BDOHDBPOHDB100170623913E511/GW 000... 12.08.2019</p>		<p>Die eingeforderte Freihaltung des in nordöstlicher Richtung verlaufenden Korridors auf einer Breite von beiderseitig 30 m horizontal und beiderseitig 15 m vertikal würde eine erhebliche Einschränkung der Bebauung mit entsprechender Einschränkung der Anzahl der ermöglichten Wohnungen samt zugehöriger wohnungsnaher Infrastruktur bedeuten. Damit wäre ein gewichtiger öffentlicher Belang und zwar die Bereitstellung von erforderlichem Wohnraum negativ beeinträchtigt, ebenso die privaten Belange des Wohnungsunternehmens in Sachen Gestaltungsfreiheit und Wirtschaftlichkeit des Vorhabens. Ein übergeordneter Belang im Sinne eines Zieles der Raumordnung wird bei dieser Richtfunkstrecke zudem nicht gesehen. Zudem kann, wie es eine Abklärung mit dem Telefonunternehmen ergab (Telefonat Frau Schoor 09.01.2020) die Anlage in einer Form umgebaut werden, dass die Richtfunkstrecke uneingeschränkt funktionstüchtig bleibt; dies ist lediglich mit einem wirtschaftlichen Aufwand verbunden. Damit überwiegt eindeutig das Interesse der Schaffung des dringend benötigten Wohnraums und des erheblich größeren wirtschaftlichen Interesses des Grundstückseigentümers ein wirtschaftlich auskömmliches Projekt realisieren zu können sowie der Belang eines rechtskonformen Immissionsschutzes, welcher sich nur bei Abschirmung gegenüber der Bahnstrecke und damit unter erheblicher Überschneidung mit dem eingeforderten Freihaltekorridor umsetzen lässt. Nebenstehender Anregung wird entsprechend nicht gefolgt.</p>		

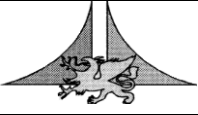




	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>									
Behörden 96	Landesjagdverband	Schreiben vom 12.08.2019	Posteingang am 16.08.2019	Lfd. Seite 1						
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG								
<div data-bbox="156 395 609 462"> <p>Landesjagdverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.</p> </div> <div data-bbox="156 467 609 491"> <p>Anerkannter Naturschutzverband gemäß § 63 LNatSchG</p> </div> <div data-bbox="156 547 376 617"> <p>Landesjagdverband Mecklenburg-Vorpommern e.V. · Forsthof 1 · 19374 Parchim OT Damm Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3</p> </div> <div data-bbox="156 633 273 655"> <p>18055 Rostock</p> </div> <div data-bbox="403 518 622 655"> <table border="1"> <tr> <td>Hansestadt Rostock</td> <td>Titel-Nr.</td> </tr> <tr> <td>Landesjagdverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.</td> <td>1478</td> </tr> <tr> <td>eingeg. am:</td> <td>16. AUG. 2019</td> </tr> <tr> <td>weitergeleitet an:</td> <td>61.31</td> </tr> </table> </div> <div data-bbox="622 395 840 571">  </div> <div data-bbox="616 585 840 678"> <p>Forsthof 1 · 19374 Parchim OT Damm Telefon: (03871) 63 12-0 Telefax: (03871) 63 12-12 www.ljv-mecklenburg-vorpommern.de info@ljv-mecklenburg-vorpommern.de</p> </div> <div data-bbox="515 662 645 718"> <p>61.31 Wi 06.3</p> </div> <div data-bbox="696 707 781 729"> <p>12.08.2019</p> </div> <div data-bbox="156 764 725 805"> <p>Bebauungsplan Nr. 10.MK.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ Hier: Stellungnahme des Landesjagdverbandes Mecklenburg-Vorpommern e.V.</p> </div> <div data-bbox="156 820 358 844"> <p>Sehr geehrter Herr Maronde,</p> </div> <div data-bbox="156 857 752 882"> <p>wir bedanken uns für die Zusendung der Unterlagen und nehmen wie folgt dazu Stellung:</p> </div> <div data-bbox="156 895 786 976"> <p>Nach Durchsicht der uns vorliegenden Unterlagen stimmt der Landesjagdverband M-V der vorliegenden Bebauungsplanung zu. Den Untersuchungsrahmen des B-Planes halten wir im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad für ausreichend.</p> </div> <div data-bbox="156 989 479 1015"> <p>Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.</p> </div> <div data-bbox="156 1027 468 1051"> <p>Mit freundlichen Grüßen und Weidmannsheil</p> </div> <div data-bbox="156 1064 324 1121"> <p> K. Ebel Geschäftsführerin</p> </div>		Hansestadt Rostock	Titel-Nr.	Landesjagdverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.	1478	eingeg. am:	16. AUG. 2019	weitergeleitet an:	61.31	<p>Es ergehen weder Anregungen noch Hinweise.</p>
Hansestadt Rostock	Titel-Nr.									
Landesjagdverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.	1478									
eingeg. am:	16. AUG. 2019									
weitergeleitet an:	61.31									
<p>Bankverbindung: HypoVereinsbank · IBAN DE64 2003 0000 0019 4256 45 · BIC HYDEMM300</p>										



		<div>HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</div>		
Behörden 97	Telekom	Schreiben vom 17.07.2019	Posteingang am	Lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div><div></div><div>ERLEBEN, WAS VERBINDET.</div></div> <div><div>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH</div><div>01059 Dresden</div><div>Hansestadt Rostock</div><div>Amt für Stadtentwicklung</div><div>Neuer Markt 3</div><div>18055 Rostock</div></div> <div><div>IHRE REFERENZEN</div><div>Herr Maronde / 12.07.2019</div></div> <div><div>UNSER ZEICHEN</div><div>259315-2018 / PTI 23 / PPB2</div></div> <div><div>ANSPRECHPARTNER</div><div>Michael Höhn</div></div> <div><div>TELEFON</div><div>030-8353 79492</div></div> <div><div>E-MAIL</div><div>michael.hoehn@telekom.de</div></div> <div><div>DATUM</div><div>17.07.2019</div></div> <div><div>BETRIFFT</div><div>Rostock, Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10.MK.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“</div></div> <div><p>Sehr geehrter Herr Maronde, 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. In Teilen des Planungsgebietes befinden sich bereits Telekommunikationsanlagen der Telekom. Diesbezügliche Planunterlagen wurden bereits im Mai 2018 an das ausführende Planungsbüro übergeben.</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 (sollte vom Erschließungsträger ein Ausbau durch die Telekom gewünscht werden) sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost, PTI 23 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Ansprechpartner in unserem Hause für eventuelle Rückfragen, Absprachen zu Koordinierungen bzw. eine Erschließungsvereinbarung ist der Fachreferent Herr Jens Bolsewig, erreichbar per Telefon unter 030-</p><div><div>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH</div><div>Hauanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78A/B, 01445 Radebeul Besucheradresse: Bliestower Weg 20, 18198 Kritzmow</div><div>Postanschrift: 01059 Dresden</div><div>Telefon: +49 351 474-0 Internet: www.telekom.de</div><div>Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 06), Kto.-Nr. 248 586 68, IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668, SWIFT-BIC: PBKDEFF590</div><div>Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch</div><div>Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn USt-IdNr. DE 814645262</div></div></div>		<p>Nebenstehende Hinweise sind für vorliegende Abwägung nicht von Relevanz. Die Hinweise finden aber in der nachfolgenden Erschließungs- und Hochbauplanung entsprechend Beachtung.</p>		



129 450 194000




	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 97	Telekom	Schreiben vom 17.07.2019	Posteingang am	Lfd. Seite 2
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>DATUM 17.07.2019</p> <p>SEITE 2</p> <p>835379501 oder 0170-4592662 bzw. per E-Mail unter j.bolsewig@telekom.de.</p> <p>Benötigt würden im Fall eines gewünschten Netzausbaus die Ausbauplanunterlagen (Parzellierungsplan, Straßenbaupläne, Querschnitte usw.) in digitaler Form.</p> <p>Hinweis an den Träger der Wegebauart:</p> <p>Wir schlagen Ihnen vor, eigene Leerrohre in den auszubauenden oder neu zu errichtenden Straßenzügen zu verlegen, die dann im Falle eines geförderten Ausbaus des Breitbandnetzes an den jeweiligen Telekommunikationsnetzbetreiber verkauft werden können. Das neue DigiNetz-Gesetz regelt die Errichtung sogenannter passiver Netzinfrastrukturen und die Überlassung derer. Nach dem §77i Abs. 7 ist die Errichtung passiver Netzinfrastrukturen ausdrücklich sicherzustellen.</p> <p>Auszug aus dem DigiNetz-Gesetz §77i Abs. 7</p> <p><i>„... (7) Im Rahmen von ganz oder teilweise aus öffentlichen Mitteln finanzierten Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten, deren anfänglich geplante Dauer acht Wochen überschreitet, ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden, um den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes durch private Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze zu ermöglichen. Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden...“</i></p> <p>Eigene Bauvorhaben der Telekom in dem genannten Bereich sind momentan nicht geplant.</p> <p>Mit freundlichem Gruß</p> <p>i. A. Michael Höhn <small>Digital unterschrieben von Michael Höhn Datum: 2019.07.17 08:30:40 +02'00'</small></p> <p><u>Anlagen:</u> keine</p>				




	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>												
Behörden 98	Stadtwerke Rostock	Schreiben vom 18.07.2019	Posteingang am	Lfd. Seite 1									
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG											
<div data-bbox="412 424 521 504">  <p>STADTWERKE ROSTOCK</p> </div> <p data-bbox="136 536 405 549">STADTWERKE ROSTOCK AG · Postfach 151133 · 18063 ROSTOCK</p> <p data-bbox="136 598 463 684">Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <table border="0" data-bbox="136 767 678 813"> <tr> <td>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom</td> <td>Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom</td> <td>Datum</td> </tr> <tr> <td>Herr Maronde, 12.07.2019</td> <td>pneu/rah</td> <td>805-1360</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>18.07.2019</td> </tr> </table> <p data-bbox="136 841 766 876">Ihr Vorhaben: Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 10.MK.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ unsere Reg.-Nr.: W 19_1588</p> <p data-bbox="136 904 331 922">Sehr geehrter Herr Maronde,</p> <p data-bbox="136 935 766 970">Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Im genannten Bereich befinden sich Versorgungsanlagen der Hauptabteilung Wärmenetz.</p> <p data-bbox="136 983 786 1053">Für das oben genannte Bebauungsgebiet ist eine fernwärmetechnische Erschließung möglich. Nach Abschluss einer Erschließungsvereinbarung werden die Fernwärmeleitungen in einer durch den Erschließungsträger koordinierten Planung eingeordnet. Bei einer Fernwärmeerschließung ist eine rechtzeitige Beteiligung zur Gesamterschließung obligatorisch.</p> <p data-bbox="136 1067 266 1085">Bitte beachten Sie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Diese Stellungnahme ist nicht als Einweisung für Erdarbeiten anzusehen. ➤ Die „Anweisung zum Schutz von Versorgungsanlagen“ sowie das Merkblatt „Arbeiten Dritter im Bereich von Fernwärmenetzen“ sind zu befolgen (siehe Anlage). <p data-bbox="136 1163 786 1198">Mindestens 3 Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei den Stadtwerke Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.</p> <p data-bbox="136 1211 779 1246">Haben Sie Fragen? Dann wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter Herrn Halama unter Telefon 0381 805-2363 oder Mobil 0175 2477031.</p> <p data-bbox="136 1260 266 1278">Freundliche Grüße</p> <p data-bbox="136 1292 273 1327">Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft</p> <p data-bbox="539 1308 593 1326">Anlage</p> <div data-bbox="190 1324 481 1428">  </div> <p data-bbox="407 1420 535 1431">STADTWERKE ROSTOCK AG</p> <p data-bbox="114 1433 826 1471">Scharfener Damm 5 · 18069 Rostock · T 0381 805-0 · F 0381 805-2123 · unternehmen@swag.de · swag.de · Vorstandsvorsitzender: Oliver Bräunlich · Vorstand: Ute Römer Aufsichtsratsvorsitzender: Johann-Georg Joerges · HRB 786 · Registergericht: Amtsgericht Rostock · USt-IdNr.: DE 137373289 Deutsche Kreditbank AG · IBAN DE57 1203 0000 0010 1001 05 · BIC BYLADEM1001 · Ostseeparkasse Rostock · IBAN DE46 1305 0000 0205 3200 07 · BIC NOLADE21ROS</p>		Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	Datum	Herr Maronde, 12.07.2019	pneu/rah	805-1360			18.07.2019	<p data-bbox="1108 941 2161 1061">Die Möglichkeit des Anschlusses des Plangebiets an das Fernwärmenetz ist unter Punkt 3.9.6 der Begründung bereits dargelegt. Darüber hinaus sind nebenstehende Hinweise für vorliegende Abwägung nicht von Relevanz. Die Hinweise finden aber in der nachfolgenden Erschließungs- und Hochbauplanung entsprechend Beachtung.</p>		
Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	Datum											
Herr Maronde, 12.07.2019	pneu/rah	805-1360											
		18.07.2019											




	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>									
Behörden 98	Stadtwerke Rostock	Schreiben vom 19.07.2019	Posteingang am	Lfd. Seite 2						
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG								
<div data-bbox="145 419 244 499">  </div> <div data-bbox="414 419 521 499">  </div> <p data-bbox="136 531 407 544">STADTWERKE ROSTOCK AG - Postfach 151133 - 18063 ROSTOCK</p> <p data-bbox="136 600 465 686">Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <table border="0" data-bbox="136 764 680 821"> <tr> <td>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom</td> <td>Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom</td> <td>Datum</td> </tr> <tr> <td>Herr Maronde, 12.07.2019</td> <td>TVS-Frau Abel 805-1940</td> <td>19.07.2019</td> </tr> </table> <p data-bbox="136 855 768 892">Ihr Vorhaben: Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 10.MK.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ unsere Reg.-Nr.: SBL 19_1588</p> <p data-bbox="136 924 360 941">Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p data-bbox="136 959 781 1011">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 data-bbox="136 1029 792 1064">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 Technische Dienste - 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. <p data-bbox="136 1219 264 1235">Freundliche Grüße</p> <p data-bbox="136 1252 271 1287">Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft</p> <div data-bbox="293 1299 369 1420">  </div> <div data-bbox="562 1299 772 1380">  </div> <div data-bbox="403 1415 533 1428">STADTWERKE ROSTOCK AG</div> <p data-bbox="114 1428 824 1468">Schmarler Damm 5 · 18069 Rostock · T 0381 805-0 · F 0381 805-2123 · unternehmen@swrvg.de · swrvg.de · Vorstandsvorsitzender: Oliver Brünich · Vorstand: Ute Römer Aufsichtsratsvorsitzender: Johann Georg Jönger · Handelsregisternummer: HBR 786 · Registergericht: Amtsgericht Rostock · UStIdNr.: DE 137373289 Deutsche Kreditbank AG · IBAN DE57 1203 0000 0010 1001 05 · BIC BYLADE33HAN · Ostseesparkasse Rostock · IBAN DE46 1305 0000 0205 3200 07 · BIC NOIADE21ROS</p>		Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	Datum	Herr Maronde, 12.07.2019	TVS-Frau Abel 805-1940	19.07.2019	<p data-bbox="1108 1007 2161 1096">Nebenstehende Hinweise sind für vorliegende Abwägung nicht von Relevanz. Die Hinweise finden aber in der nachfolgenden Erschließungs- und Hochbauplanung entsprechend Beachtung.</p>		
Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	Datum								
Herr Maronde, 12.07.2019	TVS-Frau Abel 805-1940	19.07.2019								

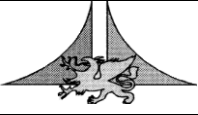
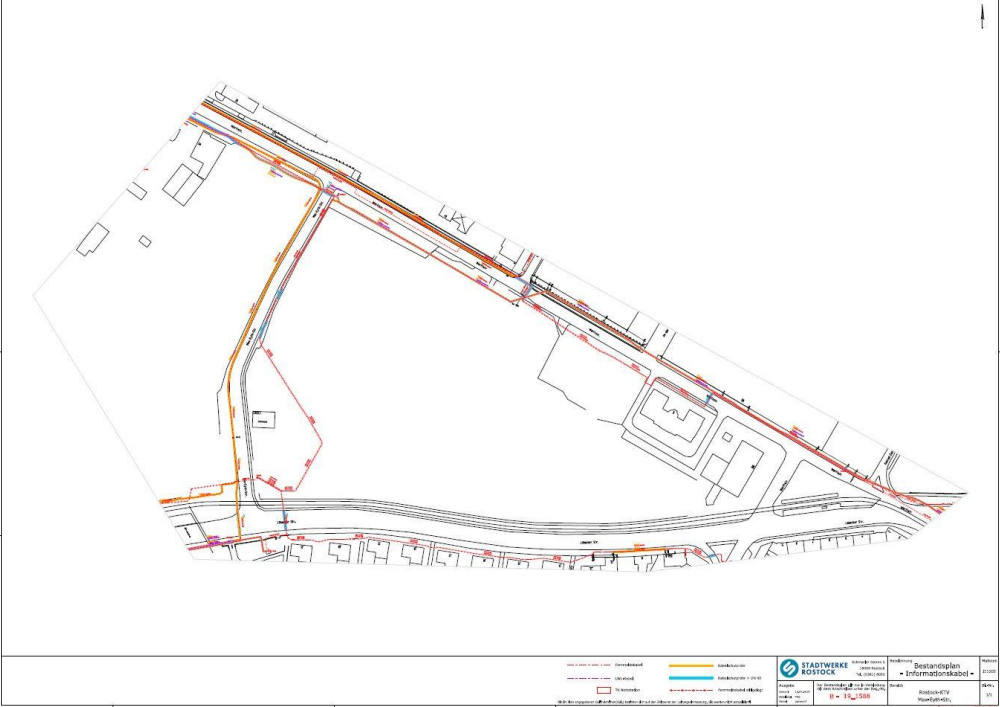
	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>									
Behörden 98	Stadtwerke Rostock	Schreiben vom 19.07.2019	Posteingang am	Lfd. Seite 3						
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG								
<div data-bbox="414 422 526 502">  STADTWERKE ROSTOCK </div> <div data-bbox="138 534 407 545"> <small>STADTWERKE ROSTOCK AG - Postfach 151133 - 18063 ROSTOCK</small> </div> <p>Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> <div data-bbox="138 769 683 813"> <table border="0"> <tr> <td><small>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom</small></td> <td><small>Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom</small></td> <td><small>Datum</small></td> </tr> <tr> <td>Herr Maronde, 12.07.2019</td> <td>Bl-stamann-schw</td> <td>0381 805-1770 19.07.2019</td> </tr> </table> </div> <p>Ihr Vorhaben: Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 10.MK.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ unsere Reg.-Nr.: B 19_1588</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> <ul style="list-style-type: none"> - Fernmeldekabel - Fernmeldekabel im Schutzrohr - LWL-Kabel im Schutzrohr - Kabelschutzrohr leer - Fernmeldekabel stillgelegt <p>Bitte beachten Sie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Diese Stellungnahme ist nicht als Einweisung für Erdarbeiten anzusehen. ➤ Maßnahmen zur Baufreimachung gehen bei Erfordernis zu Lasten des Verursachers. ➤ Gesetzliche Vorschriften (z.B. Landesbauordnung, Baugesetzbuch) und das geltende technische Regelwerk sind einzuhalten. ➤ Die „Anweisung zum Schutz von Versorgungsanlagen“ ist zu befolgen (siehe Anlage). <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>Bitte ergänzen Sie ihre Planungsunterlagen und den Bebauungsplan. Die SWR AG haben in der Werftstraße (teilweise auf der nördlichen – teilweise auf der südlichen Seite) ein LWL-Kabel im Kabelschutzrohr verlegt. Weiterhin liegen in der Werftstraße 3 Fernmeldekabel der SWR AG und nicht nur 1 bis 2.</p> <div data-bbox="116 1423 828 1476"> <small>STADTWERKE ROSTOCK AG Schmarler Damm 5 · 18069 Rostock · T 0381 805-0 · F 0381 805-2123 · unternehmen@swrag.de · swrag.de · Vorstandsvorsitzender: Oliver Brönlich · Vorstand: Ute Römer Aufsichtsratsvorsitzender: Johann-Georg Jaeger · Handelsregisternummer: HRB 786 · Registergericht: Amtsgericht Rostock · USt-IdNr.: DE 137373289 Deutsche Kreditbank AG · IBAN DE57 1203 0000 0010 1001 05 · BIC BYLADE33HAN · Ostseeparkasse Rostock · IBAN DE46 1305 0000 0205 3200 07 · BIC NOIADE21ROK</small> </div>		<small>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom</small>	<small>Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom</small>	<small>Datum</small>	Herr Maronde, 12.07.2019	Bl-stamann-schw	0381 805-1770 19.07.2019	<p>Nebenstehende Hinweise sind für vorliegende Abwägung nicht von Relevanz. Die Hinweise finden aber in der nachfolgenden Erschließungs- und Hochbauplanung entsprechend Beachtung.</p>		
<small>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom</small>	<small>Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom</small>	<small>Datum</small>								
Herr Maronde, 12.07.2019	Bl-stamann-schw	0381 805-1770 19.07.2019								

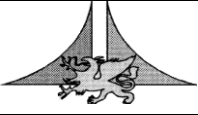
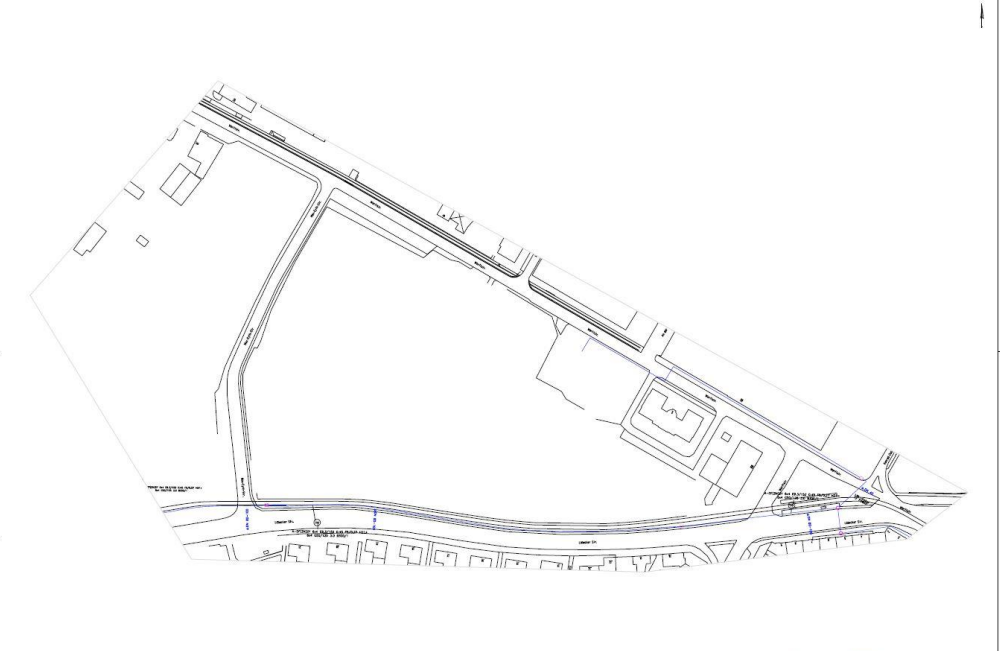


	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 98	Stadtwerke Rostock	Schreiben vom 19.07.2019	Posteingang am	Lfd. Seite 4
<p align="center">- 2 -</p> <p>Bei Fragen wenden Sie sich an die Auskunft B unter Telefon 0381 805-1708.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft</p> <p>Anlage</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  </div>				

		<div>HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</div>		
Behörden 98	Stadtwerke Rostock	Schreiben vom 23.07.2019	Posteingang am	Lfd. Seite 5
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div> STADTWERKE ROSTOCK</div> <div>STADTWERKE ROSTOCK AG · Postfach 151133 · 18063 ROSTOCK</div> <div>Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock</div> <div><div>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom</div><div>Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom</div><div>Datum</div></div> <div>Herr Maronde, 12.07.2019</div> <div>GB-le/ro</div> <div>0381 805-1423</div> <div>23.07.2019</div> <div>Ihr Vorhaben: Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 10.MK.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ unsere Reg.-Nr.: G 19_1588</div> <div>Sehr geehrte Damen und Herren,</div> <div>Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme sowie den Planauszug der Erdgasnetz-dokumentation. Aus diesen Unterlagen entnehmen Sie bitte Berührungs-/Kreuzungspunkte Ihres Vorhabens mit den technischen Anlagen der Erdgasversorgung der Stadtwerke Rostock AG sowie die Ergänzungen zur Anweisung zum Schutz von Versorgungsanlagen.</div> <div>Den Entwurf zur Neuaufstellung des oben genannten Bebauungsplans haben wir aus Sicht der Gasversorgung der Stadtwerke Rostock geprüft. Wir bitten um Änderung und Erweiterung in der Begründung, Punkt 3.9.7 Gasversorgung:</div> <div>Absatz 1 und 3 bleiben erhalten.</div> <div>Absatz 2 muss wie folgt geändert werden: „Unabhängig davon <u>müssen</u> die in Betrieb befindlichen Mitteldruckleitungen im Plangebiet erhalten werden.“</div> <div>Absatz 4 neu: Eine Umverlegung der Gasleitungen (speziell an der Max-Eyth-Str.) ist möglich. Die Kosten gehen zu Lasten des Verursachers (Erschließungsträgers). Für die Umverlegung ist durch den Planer des B-Planes eine Trasse einzuplanen. Stellen Sie bitte bei Erfordernis einen formlosen Antrag, gern auch per Mail an hagas@swrag.de.</div> <div>Freundliche Grüße</div> <div>Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft</div> <div></div> <div>Anlage</div> <div><div>STADTWERKE ROSTOCK AG</div><div>Schmarler Damm 5 · 18069 Rostock · T 0381 805-0 · F 0381 805-2123 · unternehmen@swrag.de · swrag.de · Vorstandsvorsitzender: Oliver Brünich · Vorstand: Ute Römer Aufsichtsratsvorsitzender: Johann-Georg Jaeger · Handelsregisternummer: HRB 786 · Registergericht: Amtsgericht Rostock · USt-IdNr.: DE 137373289 Deutsche Kreditbank AG · IBAN DE57 1203 0000 0010 1001 05 · BIC BYLADEM1001 · Ostseepostkasse Rostock · IBAN DE46 1305 0000 0205 3200 07 · BIC NOLADE21ROS</div></div>		<div>Nebensiehende redaktionelle Hinweise werden in der Begründung unter Punkt 3.9.7 berücksichtigt.</div>		

	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Behörden 98	Stadtwerke Rostock	Schreiben vom 05.08.2019	Posteingang am	Lfd. Seite 6
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div data-bbox="138 422 241 502">  </div> <div data-bbox="571 411 804 485">  </div> <p>Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH - Postfach 15 10 27 - 18061 Rostock</p> <p>Hanse- und Universitätsstadt 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 Herr Maronde, 12.07.2019 SBB – Herr Gundlach 0381 805-1062 05.08.2019</p> <p>Ihr Vorhaben: Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 10.MK.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ unsere Reg.-Nr.: NG 19_1588</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>Es gelten weiterhin die Aussagen der Stellungnahme Reg.-Nr.: NG 18_0995 zum Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1. Bei der Erschließungsplanung sollen die benötigten Trassen für Mittel- und Niederspannungskabel, unter Einbeziehung der SWR NG, berücksichtigt und in den öffentlichen Verkehrsflächen gemäß DIN 1998:2018-07 untergebracht werden. Im Rahmen der Hochbauplanung müssen die Flächen für die in den Gebäuden eingeordneten Transformatorstationen vorgehalten werden. Die Gestaltung der erforderlichen elektrischen Betriebsräume ist mit der SWR NG abzustimmen.</p> <p>Bitte beachten Sie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Diese Stellungnahme ist nicht als Einweisung für Erdarbeiten anzusehen. ➤ Maßnahmen zur Baufreimachung gehen bei Erfordernis zu Lasten des Verursachers. ➤ Gesetzliche Vorschriften (z. B. Landesbauordnung, Baugesetzbuch) und das geltende technische Regelwerk sind einzuhalten. ➤ Die „Anweisung zum Schutz von Versorgungsanlagen“ ist zu befolgen (siehe Anlage). <p>Mindestens 3 Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei den Stadtwerken Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.</p> <p>Haben Sie Fragen? Dann wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter Herrn Gundlach unter oben genannter Rufnummer oder per E-Mail an christopher.gundlach@swrng.de.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH</p> <p>Anlage</p> <div data-bbox="138 1428 374 1460"> <p>Deutsche Kreditbank AG BIC: BYLADEM1001 - IBAN: DE24 1203 0000 1001 1882 08 USt-IdNr.: DE 252352717</p> </div> <div data-bbox="439 1428 510 1450"> <p>Geschäftsführer Volker Rottay</p> </div> <div data-bbox="609 1428 822 1479"> <p>Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH Schwarzer Damm 5 - 18069 Rostock Telefon +49 381 805-1100 - Fax +49 381 805-2001 www.swrng.de - unternehmen@swrng.de Amtsgericht Rostock - HBR 10473</p> </div>		<p>Nebensiehende Hinweise sind für vorliegende Abwägung nicht von Relevanz. Die Hinweise finden aber in der nachfolgenden Erschließungs- und Hochbauplanung entsprechend Beachtung.</p>		

	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>																		
Behörden 98	Stadtwerke Rostock	Schreiben vom 12.08.2019	Posteingang am	Lfd. Seite 7															
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG																	
<div data-bbox="145 422 246 502">  </div> <div data-bbox="414 422 526 502">  </div> <div data-bbox="134 534 414 550"> <p>STADTWERKE ROSTOCK AG · Postfach 151133 · 18063 ROSTOCK</p> </div> <div data-bbox="134 606 436 694"> <p>Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock</p> </div> <div data-bbox="481 606 795 694"> <table border="1"> <tr> <td>Registrier-Nr.:</td> <td>19_1588</td> </tr> <tr> <td>Telefon:</td> <td>0381 805-1999</td> </tr> <tr> <td>E-Mail:</td> <td>netzauskunft@swrag.de</td> </tr> </table> </div> <div data-bbox="134 766 683 837"> <table border="0"> <tr> <td>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom</td> <td>Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom</td> <td>Datum</td> </tr> <tr> <td>Herr Maronde, 12.07.2019</td> <td>TNG</td> <td>805-1999</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>12.08.2019</td> </tr> </table> </div> <div data-bbox="134 845 761 869"> <p>Ihr Vorhaben: Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 10.MK.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“</p> </div> <div data-bbox="134 893 358 917"> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> </div> <div data-bbox="134 925 683 949"> <p>vielen Dank für Ihre Anfrage. Sie erhalten Auskunft über folgende Leitungsbestände:</p> </div> <div data-bbox="134 949 560 1037"> <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 </div> <div data-bbox="134 1045 604 1069"> <p>Bitte beachten Sie unsere Anweisung „Schutz von Versorgungsanlagen“.</p> </div> <div data-bbox="134 1077 817 1149"> <p>Die beigefügten 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> </div> <div data-bbox="134 1149 638 1173"> <p>In dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Leitungsbestände:</p> </div> <div data-bbox="134 1173 739 1220"> <ul style="list-style-type: none"> • Lichtsignalanlagen des Amtes für Verkehrsanlagen Rostock • Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock </div> <div data-bbox="134 1220 761 1252"> <p><u>Hinweis:</u> Das Vorhandensein technischer Anlagen anderer Rechtsträger schließen wir nicht aus.</p> </div> <div data-bbox="134 1252 268 1284"> <p>Freundliche Grüße</p> </div> <div data-bbox="134 1284 280 1332"> <p>Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft</p> </div> <div data-bbox="616 1300 683 1332"> <p>Anlage</p> </div> <div data-bbox="134 1340 302 1388"> <p><i>n.v. Randow</i></p> </div> <div data-bbox="392 1332 537 1388"> <p><i>n. A. R. Mey</i></p> </div> <div data-bbox="112 1428 840 1484"> <p><small>STADTWERKE ROSTOCK AG Schwarzer Damm 5 · 18069 Rostock · T 0381 805-0 · F 0381 805-2123 · unternehmen@swrag.de · swrag.de · Vorstandsvorsitzender: Oliver Brönnich · Vorstand: Ute Römer Aufsichtsratsvorsitzender: Johann-Georg Jaeger · Handelsregisternummer: HRB 786 · Registergericht: Amtsgericht Rostock · UStIdNr.: DE 137373289 Deutsche Kreditbank AG · IBAN DE57 1203 0000 0010 1001 05 · BIC BYLADEM1001 · Ostseeparkasse Rostock · IBAN DE46 1305 0000 0205 3200 07 · BIC NOLADE21ROS</small></p> </div>		Registrier-Nr.:	19_1588	Telefon:	0381 805-1999	E-Mail:	netzauskunft@swrag.de	Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	Datum	Herr Maronde, 12.07.2019	TNG	805-1999			12.08.2019			
Registrier-Nr.:	19_1588																		
Telefon:	0381 805-1999																		
E-Mail:	netzauskunft@swrag.de																		
Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	Datum																	
Herr Maronde, 12.07.2019	TNG	805-1999																	
		12.08.2019																	

	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 98	Stadtwerke Rostock	Schreiben vom 12.08.2019	Posteingang am	Lfd. Seite 8
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
				

	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 98	Stadtwerke Rostock	Schreiben vom 12.08.2019	Posteingang am	Lfd. Seite 10
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
 <div data-bbox="734 1029 1070 1077"> <p>Legende</p> <ul style="list-style-type: none"> — (M) Mauer / Mauerwerk □ Schacht / Abwassertechnik <p>   </p> <p> Bestandsdaten • Informationsknoten • • Bestandsdaten • </p> <p> Projekt: Wohnen am Werftdreieck Auftraggeber: Stadtwerke Rostock Auftrag: Entwurf eines Bebauungsplans Datum: 06.03.2019 Version: 1.0 Status: Entwurf </p> </div>				



**HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET
"Wohnen am Werftdreieck" –
ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019**

Behörden 98

Stadtwerke Rostock

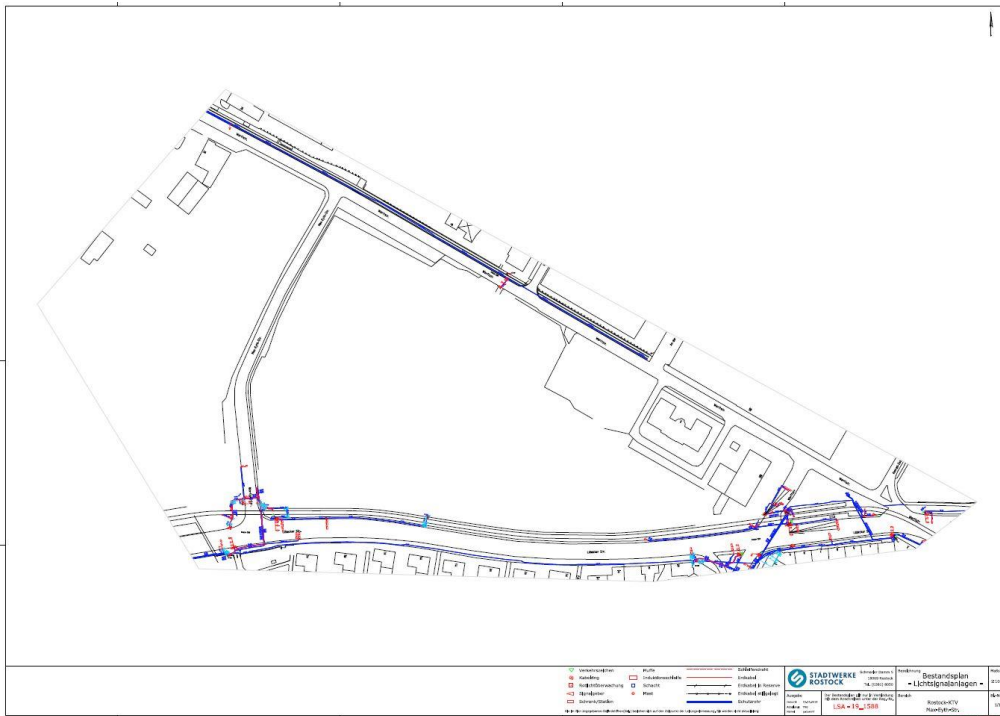
Schreiben vom 12.08.2019

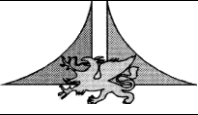
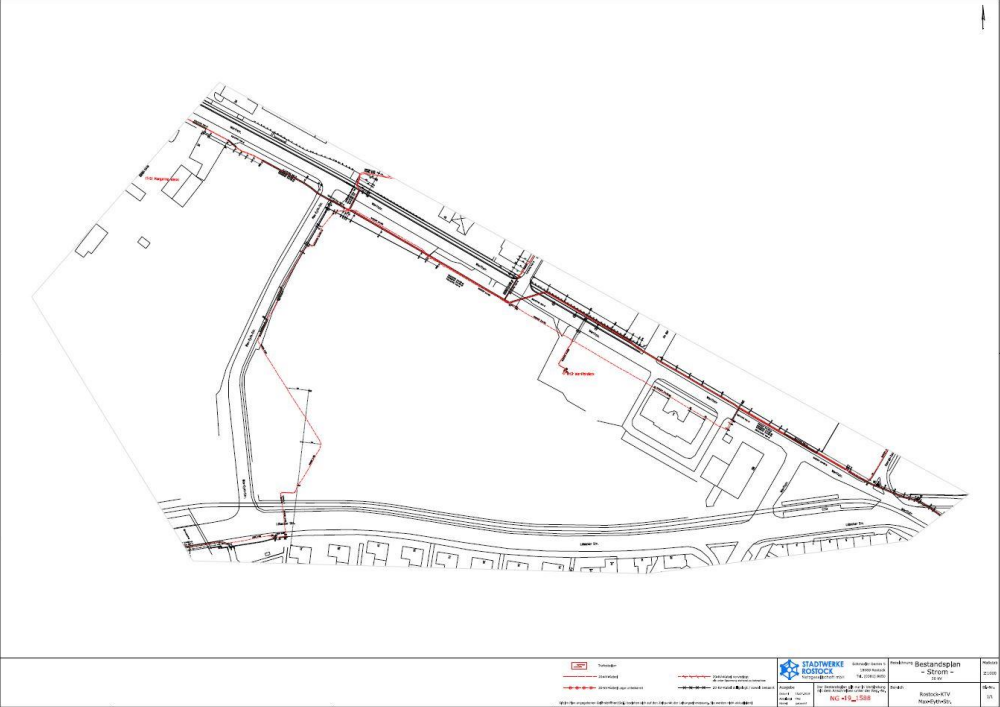
Posteingang am	
----------------	--

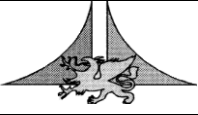
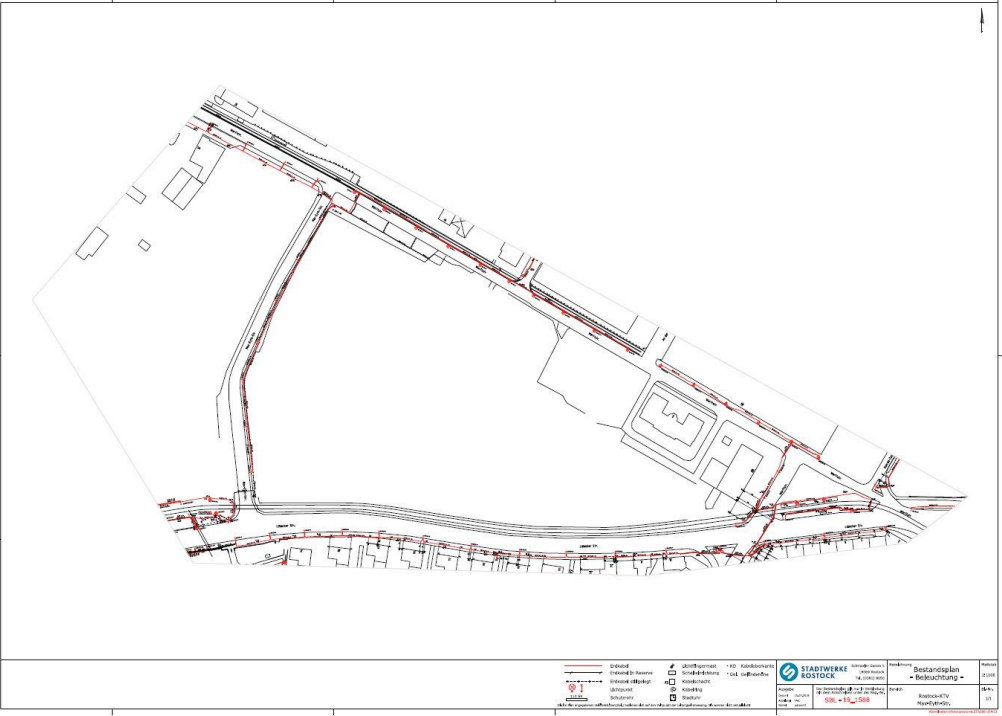
Lfd. Seite 11


STELLUNGNAHME


ABWÄGUNG





	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 98	Stadtwerke Rostock	Schreiben vom 12.08.2019	Posteingang am	Lfd. Seite 12
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
				

	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Behörden 98	Stadtwerke Rostock	Schreiben vom 12.08.2019	Posteingang am	Lfd. Seite 14
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
				

	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Bürger 1		Schreiben vom 22.08.2019	Posteingang am 23.08.2019	Lfd. Seite 1
<p align="center">STELLUNGNAHME</p>		<p align="center">ABWÄGUNG</p>		
<div data-bbox="197 379 389 437" style="background-color: black; width: 86px; height: 36px; margin-bottom: 10px;"></div> <div data-bbox="465 368 714 509"> <p>Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung 1535 eingesegelt am 23. AUG. 2019 weitergeleitet am 6.30</p> </div> <div data-bbox="728 395 898 437" style="background-color: black; width: 76px; height: 26px; margin-bottom: 10px;"></div> <div data-bbox="208 549 631 604"> <p>Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3</p> </div> <div data-bbox="208 620 327 641"> <p>18055 Rostock</p> </div> <div data-bbox="600 517 696 564" style="color: blue;"> <p>Hof Wie / Mus</p> </div> <div data-bbox="728 477 952 684" style="border: 1px solid black; padding: 5px; color: blue;"> <p><i>Supraus Ausgang 23. Aug. 2019 Tgb.-Nr.: entgegengenommen Bruché</i></p> </div> <div data-bbox="712 676 846 702"> <p>22. August 2019</p> </div> <div data-bbox="203 764 846 826"> <p>öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ – Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB</p> </div> <div data-bbox="203 836 461 898"> <p>Sehr geehrter Herr Müller, sehr geehrter Herr Maronde, sehr geehrte Damen und Herren,</p> </div> <div data-bbox="197 911 842 1027" style="background-color: black; width: 288px; height: 73px; margin-bottom: 10px;"></div> <div data-bbox="197 1037 844 1153"> <p>Wie Sie aus den diversen Konsultationen zwischen Ihnen und mir wissen, stehe ich der Änderung des derzeitigen Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans (B-Plan) aufgeschlossen gegenüber. Hingegen ruft der Entwurf des B-Plans in seinen beabsichtigten Festsetzungen Bedenken bzw. das Erfordernis der Unterbreitung von Stellungnahmen/Anregungen hervor, auf die ich nachstehend ausführe. Ich bitte höflich um deren Berücksichtigung.</p> </div> <div data-bbox="197 1165 508 1189"> <p>A) Zu 6.2 der Erläuterungsberichtes</p> </div> <div data-bbox="197 1187 842 1227" style="background-color: black; width: 288px; height: 25px; margin-bottom: 10px;"></div> <div data-bbox="197 1236 844 1444"> <p>Soweit für die Herstellung der Erschließungsanlagen im östlichen Teilbereich, und zwar des geplanten Fußgängerbereichs sowie des parallel dazu verlaufenden Abschnitts des Radschnellwegs zwischen der Straßenbahntrasse und den (derzeitigen) Plangebietten MK 2a und 2b, der Erwerb von Teilflächen erforderlich ist, bin ich dennoch grundsätzlich bereit, dies zu unterstützen und zwar auf der Basis eines Flächentausches mit den östlich angrenzenden Flächen der derzeitigen Maßmannstraße (Stichstraße von der Werftstraße zur Lübecker Str.) und weitergehend östlich „Platz des 17. Juni“ und soweit mir Perspektiven einer Bodennutzung geboten werden, die eine zukünftige Nutzung gegenüber dem Bestand auch für mich zielführend erweisen.</p> </div>		<p>A, Abs. 1-4) Einer Erweiterung des Baugebiets MK 2b sind aufgrund östlich angrenzender erforderlicher Verkehrsflächen, insbesondere des Fußgängerbereichs „Platz des 17. Juni“ mit Verbindung zur dortigen Straßenbahnhaltestelle sowie eines dort verlaufenden nicht überbaubaren Hauptmischwassersammlers enge Grenzen gesetzt. Dennoch wird der Anregung der Erweiterung des Baugebiets in der Form entsprochen, dass das Baugebiet gegenüber der ausgelegten Entwurfsfassung um ca. 1,5 m nach Osten erweitert wird, sodass zum Mischwassersammler der vorgeschriebene Mindestabstand von 5,0 m an der engsten Stelle verbleibt. Weiterhin verbleibt somit eine funktionsfähige und angemessen dimensionierte Verkehrsfläche. Die privaten Belange der Grundstückseigentümerin werden hierbei auch nicht in unangemessener Weise zurückgestellt, da das Grundstück, abgesehen von kleinen Randflächen von insgesamt nur ca. 8% der Gesamtfläche, die zur Herstellung der öffentlichen Erschließung erforderlich sind, weiterhin nutzbar bleibt. Zudem wird der begrenzte Flächenverlust durch ein gegenüber dem bisher rechtskräftigen B-Plan Nr. 10.MK.63 deutlich höherem Maß der zulässigen baulichen Nutzung ausgeglichen. Während die Geschossflächenzahl (GFZ) im Ursprungsplan mit 3,0 festgesetzt ist, wird im Entwurf zum B-Plan 10.W.63.1 mit einer GFZ 3,6 ein höheres Maß der baulichen Nutzung ermöglicht,</p>		

	<p style="text-align: center;">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET „Wohnen am Werftdreieck“ – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Bürger 1		Schreiben vom 22.08.2019	Posteingang am 23.08.2019	Lfd. Seite 2
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Die Flächenkompensation ist im Kontext einer wirtschaftlich angemessenen und vertretbaren Bodennutzung zu realisieren [siehe hierzu B)], weshalb die Stadt zumindest im Erläuterungsbericht die Absicht ausführen sollte, im Kontext des Flächentausches zugleich den (noch zu verabschiedenden) B-Plan zukünftig durch eine Erweiterung des (derzeitigen) Plangebietes MK 2b [besser „MU“ nach § 6a BauNVO – siehe B)] derart anzupassen, dass eine Bebaubarkeit/Nutzung der Kompensationsflächen analog der für dieses Plangebiet erfolgten Festsetzungen vorgenommen werden kann. [siehe hierzu auch B]</p> <p>Ob und inwieweit ein Vertrag zu dem von mir beförderte Flächentausch hierzu Regelungen wie zu anderen Aspekten (beispielhaft: die Freiheit von Leitungen auf der Kompensationsfläche, die widrigenfalls eine Bodennutzung analog der beabsichtigten Festsetzungen im Plangebiet MK 2b/MU nicht eröffnen würden) beinhalten sollte, bedarf heute keine Erörterung. Ziel hin wie her ist nach meiner Intention die Begründung wechselseitiger Planungssicherheit.</p> <p>Ergänzend hinweisen möchte ich im Kontext des anzustrebenden Flächentausches auf die meinem Schreiben vom 12.06.2019 beigelegte Anlage 2, die diesem Schreiben nochmals - als solche benannt - beigelegt ist, verweisen. Dort sind die zum Tausch von Grundstücksteilen geeigneten Flächen dargestellt.</p> <p>B) Zu den geplanten Festsetzungen im B-Plan 1. Zulässige Nutzungen Für die Plangebiete, [REDACTED] erfordert die Realisierung einer wirtschaftlich angemessenen und vertretbaren Bodennutzung, die zugleich die städtebauliche Konzeption der Stadt unberührt lässt, nach den Zielstellungen die Festsetzung als „urbanes Gebiet“ (MU) nach § 6a BauNVO (statt wie bislang als Kerngebiet nach § 7 BauNVO), zumindest aber folgende Änderungen der Festsetzungen im ausgelegten Entwurf:</p> <p><i>Zulässig sind in diesem Plangebiet:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs- sowie Wohngebäude • Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes • Sonstige nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe, • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke <p><i>Nicht zulässig sind:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vergnügungsstätten • Tankstellen <p><i>Abweichend von den vorgenannten Festsetzungen sind in diesem Plangebiet Wohnnutzungen im EG, im I.OG und im II. OG nicht zulässig, im Übrigen, in den darüber liegenden Geschossen, zulässig.</i> <i>Eine Einzelhandelsnutzung ist erstreckend über den Verbund von EG und OG zulässig.</i></p> <p>Festsetzungen betreffend Einzelhandelsnutzungen haben zu gewährleisten, dass hierauf ggf. bestehende oder zukünftige Einzelhandelskonzepte der Stadt keine die Nutzungen einschränkbare Anwendung finden</p>		<p>die zulässige maximale Anzahl an Geschossen wird von 8 Geschossen im höheren Gebäudeteil auf 10 Geschosse und im niedrigeren Gebäudeteil von 4 auf zulässige bis zu 6 Geschosse (Änderung i. R. d. Abwägung; s. u.) angehoben. Weiterhin eignet sich das Baugebiet nicht für die Festsetzung eines urbanen Gebiets (MU). So lässt die Festsetzung eines MU eine allgemeine Wohnnutzung zu; die erhebliche Immissionsbelastung und die infolge der solitären Stellung des Baufensters schwer umzusetzenden Schallschutzmaßnahmen legen eine uneingeschränkte Wohnnutzung aber nicht nahe. Die Gründe im Einzelnen: Auf das gesamte östliche Plangebiet wirken maßgeblich Geräuschemissionen der südlich verlaufenden Lübecker Straße und der Straßenbahnlinie, der nordöstlich verlaufenden Werftstraße, (der aktuell noch östlich verlaufende Maßmannstraße) und perspektivisch der Planstraße A. Die das Gebiet vollständig umschließenden Verkehrswege bewirken einen allseitigen Schalleineintrag und durch die kumulative Wirkung eine hohe Verkehrslärmbelastung von bis zu 73/ 65 dB(A) im Tag/ bzw. Nachtzeitraum. Für den Gesamtverkehr im MK 2 b ergeben sich lt. Schallgutachten Beurteilungspegel zwischen 67 und 71 dB(A) am Tage und 60 dB(A) bis 63 dB(A) in der Nacht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Misch-/ Kerngebiet werden tags und nachts um bis zu 11/13 dB(A) tags/nachts überschritten. An dem Standort sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse somit nicht gegeben, und die Realisierung von Wohnbebauung wird aus immissionsschutz- rechtlicher Sicht nicht befürwortet. Mit diesen Beurteilungspegeln wird die verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle für Mischgebiete im Nachtzeitraum (62 dB(A)) überschritten. Diese Lärmpegel sind insbesondere mit der Einordnung von Wohnnutzungen und besonders sensiblen Übernachtungsräumen nicht vereinbar und der Abwägung nicht mehr zugänglich. Eine Lösung für den Verkehrslärmkonflikt ist im MK 2 b nicht ersichtlich. Auch die Entwicklung eines geeigneten Lärmschutzkonzeptes, mit einer lärmrobusten und weitgehend geschlossenen, schallabschirmenden Randbebauung zur Schaffung ruhiger Innenlagen erscheint aufgrund der Größe und Lage des Baufeldes nicht möglich. Im Gegensatz zum östlichen Plangebiet wurde im westlichen Plangebiet weitestgehend ein Lärmschutzkonzept entwickelt, welches die Anforderungen des Immissionsschutzes erfüllt. Dazu gehört beispielsweise die Schaffung überwiegend lärmabgewandter Seiten zur Einordnung schutzbedürftiger Wohnräume, welche die hohen baulichen, akustisch begründeten, Einschränkungen auf der verlärmten Seite kompensieren und zudem einen erweiterten Außenbezug ermöglichen.</p> <p>Die unter Punkt B, 1. der Stellungnahme vorgeschlagene Zulassung der Wohnnutzung erst ab 3. OG aufwärts ändert nichts an vorstehender Problematik, da die Lärmbelastung</p>		

	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Bürger 1		Schreiben vom 22.08.2019	Posteingang am 23.08.2019	Lfd. Seite 2
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
		<p>mit zunehmender Geschosshöhe nur unwesentlich abnimmt. Zudem bietet sich die städtebaulich exponierte Ecksituation an einem öffentlichen Platz mit Straßenbahnhaltestelle und in unmittelbarer Nachbarschaft eines Einkaufszentrums in besonderem Maße für Einzelhandels- und Dienstleistungs- sowie damit im Zusammenhang stehende gewerbliche Nutzungen an, was die Festsetzung eines Kerngebiets nahe legt. Die privaten Belange der Grundstückseigentümerin werden bezüglich der zulässigen Nutzungsart nicht ungebührlich zurückgestellt, da der bisher rechtskräftige B-Plan ebenfalls keine allgemeine Wohnnutzung vorsieht und die bisher auf dem Grundstück zulässigen Nutzungen auch nach Rechtskraft des neuen B-Plans möglich bleiben. Der Anregung einer Ausweitung der Bebauungsmöglichkeiten und der Festsetzung eines MU wird aufgrund vorzuziehender öffentlicher Belange nicht gefolgt.</p> <p>A, Abs. 5) Der angebotene Flächentausch ist für vorliegenden B-Plan von Relevanz, da dieser die Umsetzbarkeit der Planung erleichtert bzw. ermöglicht und wird damit grundsätzlich begrüßt. Allerdings ist der in Anlage 2 dargestellte Vorschlag zum Flächentausch nicht im Sinne der Umsetzung des vorgelegten B-Planentwurfs. Die angebotene Abgabe der gesamten Fläche nordöstlich der Bestandsbebauung ist nicht zielführend, da die ersten 5 m ab nordöstlicher Fassade des Bestandsgebäudes für die öffentliche Erschließung nicht erforderlich und im B-Planentwurf als Teil des MU festgesetzt sind. Andererseits ist die in Anlage 2 dargestellte Flächenabgabe an der südlichen Grundstücksgrenze in der Breite um etwa 4 m zu gering dimensioniert um den Zielstellungen des B-Plans, hier einen Radschnellweg und eine Fußgängerzone zu schaffen, umsetzen zu können. Der auf der Südwestseite angestrebte Flächenenerwerb zur Schaffung einer neuen Bebauung dagegen geht um ca. 2,5 m über das hier in der Entwurfsfassung festgesetzte MU hinaus. Wie im Abwägungsvorschlag zu Abs. 1-4 dargelegt, ist eine begrenzte Erweiterung um ca. 1,5 m hier möglich und diese Zielstellung wird seitens der Stadt auch verfolgt. B, 1., Abs. 1 bis 4) Zur Anregung einer Änderung der Zweckbestimmung in ein urbanes Gebiet (MU) und der Zulassung von Wohnnutzungen siehe Abwägung zu Punkt A, Abs. 1-4! Die sonstigen Anregungen zur Art der baulichen Nutzung stimmen mit den Festsetzungen des B-Planentwurfs überein; lediglich Einzelhandel ist im B-Plan in sämtlichen Stockwerken zulässig. Die Anregung diesen nur in EG und 1. OG zuzulassen, ist eine Einschränkung, die seitens der Stadt nicht als erforderlich gesehen wird. In Anbetracht, der Lage des Baugebiets an einem öffentlichen Platz mit ÖPNV-Knotenpunkt und direkt benachbart zu einem Einkaufs-</p>		

	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Bürger 1		Schreiben vom 22.08.2019	Posteingang am 23.08.2019	Lfd. Seite 3
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div data-bbox="159 427 770 478" style="background-color: black; height: 32px; width: 100%;"></div> <p><u>2. Bauweise, Baulinie, Baugrenze, ergänzende Punkte:</u> Ich rege im Kontext der Realisierung einer wirtschaftlich angemessenen und vertretbaren Bodennutzung betreffend der in meinem Eigentum stehenden Grundstücksflächen folgende Änderungen/Erweiterungen der Festsetzungen an:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Die bisher vorgesehenen Baulinie zum Platz des 17. Juni wird als Baugrenze festgesetzt. b) Die Bebaubarkeit der bisher vorgesehenen Baufläche an der Werftstraße und zum Platz des 17. Juni beträgt mindestens X maximal XX Vollgeschosse zzgl. einem abschließenden Staffelgeschoss; die maximale Höhe des Gebäudes OK sowie die GRZ und die GFZ sind entsprechend anzupassen (siehe ergänzend auch die bereits mit meinem Schreiben vom 12.06.2019 abgereichte, hier nochmals beigelegte, Planskizze Anlage 1). c) Die Baulinie zur Lübecker Straße wird zur Baugrenze umgewandelt. Die Geschossigkeit wird hier auf I-V Vollgeschosse festgesetzt. d) An den festgesetzten Baulinien ist auch eine sichel- oder segmentbogenförmige Fassadenabwicklung zulässig. e) Auskragungen über die Grundstücksgrenze hinaus sind zur Werft- und Lübecker Straße und zum Platz des 17. Juni zulässig. f) Stellplätze und Garagen: <ul style="list-style-type: none"> • Stellplätze sind in dem (derzeitigen) Plangebiet MK 2b (bzw. wie angestrebt „MU“) gemäß B-Planentwurf nach freier Planung zulässig. g) Erschließungszufahrten zu meinen Grundstücken von der Werftstraße werden an der Seite zur EWS und an der nordöstlichen Seite, also gesamt zwei, eröffnet/festgesetzt. h) Im Zuge der Planumsetzung muss auf die Dauer der Existenz meiner Bestandsgebäude eine Umfahrbarkeit derselben jederzeit gewährleistet sein. <p>C) Schlussbemerkung Ich habe Verständnis für das Ziel der Stadt, das laufende Planungsverfahren zeitnah abschließen und die bereits diskutierten, von mir vorgestellten und mehrfach fortgeschriebenen Planungen einer funktionalen und baulichen Entwicklung [REDACTED], die eine städtebaulich besonders akzentuierte Bebauung nach ihrer Gestaltung und Höhe zum Ergebnis haben soll, erst im Zuge einer zukünftigen Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit zuführen zu wollen. Ohne dieses Bestreben hiermit aufgeben zu wollen, bitte ich im Lichte des offenen Ausganges den ausgelegten B-Plan-Entwurf zunächst zumindest im Sinne meiner oben unter A) und B) aufgeführten Anregungen aus den angesprochenen Gründen anzupassen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <div data-bbox="141 1251 313 1362" style="background-color: black; height: 70px; width: 100%;"></div> <p>Anlagen 1 und 2</p>		<p>zentrum, wird im Sinne einer möglichst großen Flexibilität die Zulässigkeit von Einzelhandel auch in den übrigen Geschossen beibehalten. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>B, 1., Abs. 5) Das bestehende Einzelhandelskonzept wurde bzw. zukünftige Einzelhandelskonzepte werden zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen erstellt. Der Anregung, über den B-Plan sicherzustellen, dass bestehende oder zukünftige Einzelhandelskonzepte keine, die Nutzungen des B-Plans betreffend einschränkende Aussagen treffen, istplanungsrechtlich nicht möglich. Nebenstehender Anregung kann daher nicht entsprochen werden. Allerdings wirken weder die Vorgaben aktueller bzw. zukünftiger Einzelhandelskonzepte nach Satzungsbeschluss ohnehin nicht mehr auf die Festsetzungen des B-Plans ein, sodass für eine entsprechende Regelung ohnehin kein Anlass besteht. Spätere Änderungen des B-Plans bleiben davon aber unberührt, aber auch in diesem Falle sind die privaten Belange der Eigentümerin im Rahmen einer Abwägung zu berücksichtigen, so dass der späteren Einschränkung der Einzelhandelsnutzung, wie auch der Nutzungsmöglichkeiten allgemein, nur bei überwiegenden anderen Belangen überhaupt möglich ist.</p> <p>B)2.a) Zur Absicherung einer geordneten und qualitätsvollen städtebaulichen Entwicklung wurde ein internationaler städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt und im Rahmen der Erstellung eines Funktionsplans wurden die städtebaulichen Aussagen bzw. Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und baulicher Gestaltung präzisiert. Die Festsetzungen des B-Plan-Entwurfs sind von diesen gutachterlichen Planungen abgeleitet und zudem Ergebnis eines umfassenden Meinungsbildungsprozesses im Rahmen des Aufstellungsverfahrens. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation auf der Ecke des Werftdreiecks und dem im Rahmen des Wettbewerbs und des nachfolgenden Funktionsplans herausgearbeiteten Erfordernis, die Straßenfront zum Platz des 17. Juni klar zu fassen, ist die Festsetzung von Baulinien erforderlich. Die Eigentümerin wird in der Flexibilität der Baugestaltung durch die Festsetzung einer Baulinie nur unwesentlich eingeschränkt, zumal der Bebauungsplan ein zurückbleiben hinter der Baulinie um bis zu 1 m auf 20 % der Fassadenlänge vorsieht und hierdurch eine hinreichende Flexibilität ermöglicht (i. R. d. Abwägung wird Zulässigkeit des Zurückbleibens auf 50% der Fassadenlänge erweitert, s. u.). Der Anregung einer Änderung in eine Baugrenze wird nicht gefolgt.</p>		

**HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET
"Wohnen am Werftdreieck" –
ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019**

Bürger 1

Schreiben vom 22.08.2019

Posteingang am 23.08.2019

Lfd. Seite 4

STELLUNGNAHME**ABWÄGUNG**

B, 2., b) Die Erhöhung der zulässigen Geschößzahl von im aktuellen Entwurf 10 auf 20 Geschosse zuzüglich Staffelgeschoss verlässt den als städtebaulich vertretbar angesehenen Rahmen. Der dem B-Plan zugrunde liegende Wettbewerbsentwurf und nachfolgender Funktionsplan setzen in ihrem städtebaulichen Leitbild im MK 2b einem Höhenakzent auf einem Teil der überbaubaren Fläche, allerdings werden hier 10 Geschosse vorgeschlagen, womit hier dann die höchste Bebauung im Gesamten Quartier Werftdreieck ermöglicht wird. Die 2 weiteren Höhenakzente an den Quartierseingängen bleiben mit jeweils 8 Geschossen deutlich hinter der Bebauung im MK 2b zurück. Die Ermöglichung von bis zu 20 Geschossen kommt zudem aufgrund der hierdurch verursachten Auswirkungen auf das Maß der baulichen Nutzung nicht in Betracht. Im vorliegenden Entwurf ist mit einer GFZ von 3,6 bereits ein Wert festgesetzt, welcher die Obergrenze der in § 17 Abs. 1 BauNVO geregelte Obergrenze für ein MK übersteigt. Diese erhebliche Überschreitung lässt sich nur mit der o. b. besonderen städtebaulichen Situation begründen. Eine weitere Erhöhung der GFZ wurde den erforderlichen Nachweis an gesunde Arbeitsverhältnisse im Baugebiet selbst und in den angrenzenden Baugebieten MK 1 und MK 2a nicht mehr sicherstellen. **Dem vorgetragenen privaten Belang einer größeren zulässigen Geschossigkeit wird aber in der Form entgegengekommen, dass das Baufenster auf der nordöstlichen Ecke, welches bis zu 10 Geschossen zulässt, um ca. 8 m nach Süden erweitert wird, sodass hier eine grundsätzlich größere Fläche pro Geschoss zulässig ist.**

B, 2., c) Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation auf der Ecke des Werftdreiecks und dem im Rahmen des Wettbewerbs und des nachfolgenden Funktionsplans herausgearbeiteten Erfordernis, die Straßenfront zur Lübecker Straße klar zu fassen, ist die Festsetzung einer Baulinie erforderlich. Aus gleichem Grunde ist auch eine Mindesthöhe bzw. verbindliche Anzahl an Vollgeschossen, in diesem Falle 5 Vollgeschosse, festgesetzt. **Im Sinne einer größeren Baugestaltungsfreiheit und der Gleichbehandlung mit den diesbezüglichen Festsetzungen für das westlich direkt anschließende und auch von der stadträumlichen Lage und Funktion vergleichbare Baugebiet MK 2a, wird die zulässige Geschossigkeit auf mindestens 4 und höchstens 6 Vollgeschosse flexibler gestaltet und die Höhenfestsetzungen werden entsprechend angepasst.** Die Eigentümerin wird in der Flexibilität der Baugestaltung durch die Festsetzung einer Baulinie nur unwesentlich eingeschränkt, zumal der Bebauungsplan ein zurückbleiben hinter der Baulinie um bis zu 1 m auf 20 % der Fassadenlänge vorsieht und hierdurch eine hinreichende Flexibilität ermöglicht (i. R. d. Abwägung wird Zulässigkeit des Zurückbleibens auf 50% der Fassadenlänge erweitert, s. u.). **Der Anregung einer Änderung der Baulinie in eine Baugrenze wird**

Bürger 1

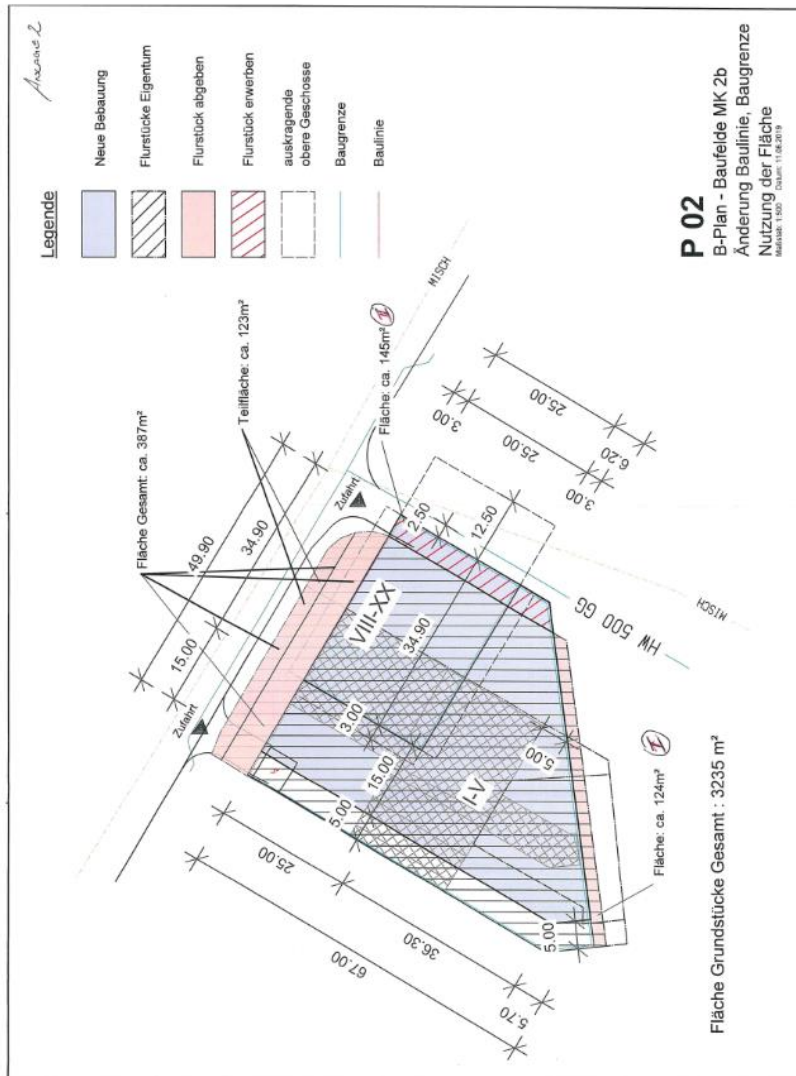
Schreiben vom 22.08.2019

Posteingang am 23.08.2019

Lfd. Seite 5

STELLUNGNAHME


ABWÄGUNG





nicht gefolgt, der vorgeschlagenen Reduzierung der Mindestgeschossanzahl auf 1 Vollgeschoss wird ebenso nicht gefolgt. B, 2., d) Auf Grundlage o. g. Wettbewerbs und Funktionsplanung regelt der B-Planentwurf zwecks Herstellung eines intern und gegenüber der Umgebung stimmigen einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbilds bewusst für das gesamte Quartier verbindlich die städtebaulichen Vorgaben. Dennoch ermöglicht der B-Plan zwecks Berücksichtigung individueller Erfordernisse bzw. Vorstellungen Abweichungen von der Baulinie und zwar für das MK2 auf 20% der Fassadenlänge ein Zurückspringen um bis zu 1 m. Im Sinne der Gleichbehandlung mit den stadträumlich und Stadtfunktional vergleichbaren Baugebieten MU 1b, MU 8a und MK 2a wird die Festsetzung denen vorstehender Baugebiete gleichgesetzt, sodass auch hier ein zurückbleiben auf bis zu 50% der Fassadenlänge hinter der Baulinie statthaft ist. Dem privaten Belang, einer individuellen Gestaltungsfreiheit wird der öffentliche Belang einer ganzheitlichen Quartiersgestaltung vorgezogen. **Nebenstehende Anregung wird damit in angemessener Weise berücksichtigt.**


B, 2., e) Der B-Planentwurf lässt eine Überschreitung im MK2b bis zu 1,7 m durch Balkone und Loggien nur an der straßenraumabgewandten nordwestlichen Fassade zu und folgt damit den Gestaltungsvorschlägen o. g. Entwurfs bzw. Funktionsplans. Hier ist das Prinzip entwickelt, dass zu den äußeren Straßenräumen keine Vorsprünge gestattet werden. Nebenstehende Anregung einer grundsätzlichen unbeschränkten Zulässigkeit einer Überschreitung zu allen anderen Seiten hin steht im Widerspruch zu o.g. Gestaltungsprinzipien. Zudem ist der öffentliche Fußgängerraum an der Südfassade mit nur ca. 4,0 m knapp dimensioniert, sodass ein Herauskragen einen beengten Raumeindruck erzeugen würde. Der private Belang der baulichen Gestaltungsfreiheit wird dabei nur wenig beschränkt, da auskragende Fassadenteile nur zu einer geringfügigen Vergrößerung der Gebäudeflächen führen und die zulässige Geschossigkeit und Grundflächenzahl ohnehin schon höher als beim Ursprungsplan bemessen ist. Der öffentliche Belang einer einheitlichen Quartiersgestaltung ist dem privaten Belang einer größeren baulichen Gestaltungsfreiheit vorzuziehen. **Die Anregung wird daher nicht aufgegriffen.**


B, 2., f) Aufgrund vom Wettbewerbsentwurf bzw. Funktionsplan abgeleiteten o. g. Gestaltungsprinzipien sind die Stellplätze im Freien auf die Fläche an der Werftstraße neben der schon bestehenden Stellplatzanlage der EU FH Med. beschränkt. Zudem ist eine Einordnung von Stellplätzen im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche auch als ins Gebäude integrierte mehrgeschossige Parkanlage zulässig. Damit wird gerade auch bei Berücksichtigung des moderaten Stellplatzschlüssels für diesen Stadtbereich nach Stellplatzsatzung der Hansestadt ein hinreichender Spielraum zur Herstellung von


	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Bürger 1		Schreiben vom 22.08.2019	Posteingang am 23.08.2019	Lfd. Seite 6
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
		<p>Stellplätzen geschaffen, der Gestaltungsspielraum der Eigentümerin damit nicht unverhältnismäßig beschnitten. Die angeregte nicht reglementierte Schaffung von Stellplätzen würde den erarbeiteten Gestaltungsvorgaben zuwiderlaufen und damit diesen städtebaulich wichtigen Bereich in Stadtbild und Aufenthaltsqualität negativ beeinträchtigen. Im Sinne einer besseren Grundstücksnutzbarkeit wird der Anregung insoweit begrenzt gefolgt, als das die festgesetzte Fläche für Stellplätze nach Südwesten bis auf die hintere Begrenzung des Parkplatzes der nordwestlich angrenzenden Hochschuleinrichtung erweitert. Dies ist aufgrund der ohnehin bestehenden Beeinträchtigung auf dem Nachbargrundstück gestalterisch vertretbar. Ansonsten wird der öffentliche Belang einer qualitätvollen Gestaltung (Baukultur) dem Belang einer weitergehenden Gestaltungsfreiheit vorgezogen. Die Anregung wird daher nicht aufgegriffen.</p> <p>B, 2., g) Die Anzahl der Ein- und Ausfahrten muss zur Aufrechterhaltung der Funktionalität der Verkehrserschließungsanlagen auf 2 (Ein- und Ausfahrten bis 6 m Breite) beschränkt werden. Allerdings kann deren Lage flexibler gefasst werden. Lediglich die ersten 10m zum Platz des 17. Juni hin werden aus gestalterischen Gründen hier ausgenommen. Damit wird den Erschließungserfordernissen der aktuellen Nutzung und Bebauung Rechnung getragen wird. Der Anregung wird damit entsprochen.</p> <p>B, 2., h) Der Bebauungsplan setzt die angestrebte Bebauung und Nutzung des Baugebiets entsprechend der städtebaulichen Ziele fest. Die heutigen Bestandsnutzungen haben zunächst Bestandsschutz; dies schließt die angeführte Umfahrung ein. Es besteht allerdings ein erhebliches öffentliches Interesse an einer Nutzungsänderung der angeführten privaten Fläche. Dieses öffentliche Interesse ist in Form der im südlichen Bereich der privaten Fläche geplanten Führung eines Radschnellwegs und des Fußgängerbereichs, welcher den Platz des 17 Juni mit dem Eingang ins Quartiersinnere und mit der Fußgängerquerung Richtung Bahnsteig Stadteinwärts und Maßmannstraße verbindet, gegeben. Die Stadt strebt daher an, im Interesse der Herstellung einer möglichst zügigen uneingeschränkten Funktionsfähigkeit, die im B-Plan festgesetzten Nutzungen zügig, parallel mit der Neuordnung der Verkehrsanlagen der Lübecker Straße und der Straßenbahntrasse umzusetzen und ist daher bemüht, die bereits laufenden Gespräche zu dem bereits o. a. Flächentausch zum Abschluss bringen. Die Sicherung der zu einem qualitätvollen Fortbetrieb des Autohauses erforderlichen Erschließung ist in dieser Übereinkunft zu regeln. Nebenstehend vorgetragener Belang findet auf diese Berücksichtigung.</p>		


	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Bürger 2		Schreiben vom 23.08.2019	Posteingang am 26.08.2019	Lfd. Seite 1
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Lageplan - Aktenzeichen: 15/08/2015</p> <p>Ralph Maronde - Stellungnahme 10.M.63.1 Werftdreieck</p> <hr/> <p>Von: [REDACTED] An: <ralph.maronde@rostock.de> Datum: 24.08.2019 00:00 Betreff: Stellungnahme 10.M.63.1 Werftdreieck Anlagen: Werftdreieck_Stellungnahme [REDACTED].pdf</p> <hr/> <p>Sehr geehrter Herr Maronde,</p> <p>anbei erhalten Sie meine Stellungnahme zur B-Plan Änderung 10.M.63.1, Werftdreieck.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen [REDACTED]</p>				


	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Bürger 2		Schreiben vom 23.08.2019	Posteingang am 26.08.2019	Lfd. Seite 2
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<div data-bbox="91 373 235 453" style="background-color: black; width: 64px; height: 50px; margin-bottom: 10px;"></div> <p data-bbox="91 459 488 549">Amt für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Wirtschaft z.H. Herr Maronde 18057 Rostock Neue Markt 1</p> <div data-bbox="607 368 853 472" style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> eingeg. am: 26. AUG. 2019 weiterge- leitet an: 630 </div> <p data-bbox="645 560 792 580" style="text-align: center;">Rostock, 23.08.2019</p> <p data-bbox="91 628 748 724">Sehr geehrter Herr Maronde, anbei erhalten Sie meine Stellungnahme zum B-Planentwurf 10.M.63.1 „Werftdreieck“. Ich bitte um Bestätigung des Einganges meiner Stellungnahme sowie um eine Mitteilung des Abwägungsergebnisses.</p> <p data-bbox="91 772 277 788">Mit freundlichen Grüßen</p> <div data-bbox="91 783 212 810" style="background-color: black; width: 54px; height: 17px; margin-top: 5px;"></div> <p data-bbox="91 922 757 943">Der GOP sowie die Eingriffsregelung sind unzureichend abgearbeitet bzw. partiell fehlerhaft.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="91 959 792 1023">1 Die Auflistung der zu kompensierenden Biotope in Kap. 7.4 lässt keine Rückschlüsse auf die Lage im Plangebiet zu. Dadurch ist ein Vor-Ort-Abgleich mit den dort tatsächlich vorhandenen Biototyp, sowie deren Größe, nicht möglich. <li data-bbox="91 1046 792 1182">2 Die Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen erläutert nicht, wie deren Wertstufe zustande kommt. Es wird bezweifelt, dass die Neugestaltung des Keymühlengrabens mit seinem unnatürlichen Ufer und der intensiven Nutzung langfristig überhaupt eine Wertstufe >1 erlangen kann. Vergleichbares gilt für die intensiv genutzte Grünfläche P2 (selbst wenn sie vereinzelt mit Bäumen bepflanzt wird). Letztendlich überwiegt bei beiden Maßnahmen die intensive Nutzung und Pflege, die einer natürlichen Biotopentwicklung entgegensteht. <li data-bbox="91 1206 792 1390">3 Es findet keine klare Trennung des sich aus dem alten Bebauungsplan ergebenden Kompensationserfordernis und des Kompensationserfordernisses infolge der Flächenerweiterung statt. Die Bilanzierungen hierzu, z.B. in Anlage 1, sind teilweise vermengt. Es ist aber klar herauszuarbeiten, welche Maßnahmen sich aus der B-Plan internen Verlagerung, der im alten Bebauungsplan festgesetzten und mit einem Erhaltungsgebot versehenen Grünflächen und Bäumen und welche Maßnahmen sich infolge des Kompensationserfordernisses, der neu in Anspruch genommenen Flächen westlich der Max-Eyth-Str. ergeben. <li data-bbox="91 1414 792 1485">4 Aus welchen Einzelmaßnahmen sich die Anpflanzung von 226 Bäumen ergibt, ist nicht plausibel. Es ist klar zu bilanzieren, aus welchen Maßnahmen und Verpflichtungen sich diese Baumpflanzungen ableiten. Dazu gehören mindestens: 		<p data-bbox="1111 373 2163 517"><u>Zu GOP und Eingriffsregelung:</u> Vorbemerkung: Auch wenn der Grünordnungsplan keine normative Wirkung entfaltet, so ist er wesentliche Grundlage für die Festsetzungen des B-Plans, ist faktisch Teil dessen Begründung und vertieft dessen Darlegung der Planungsvoraussetzungen, Ziele und Inhalte. Daher werden nachfolgend die Anregungen und Hinweise zum GOP mit abgewogen.</p> <p data-bbox="1111 541 2163 596">Anstrich1) Die Verortung der Biotope geht aus Bestands- und Konfliktplan hervor. Der Einwand ist damit nicht gerechtfertigt.</p> <p data-bbox="1111 620 2163 1107">Anstrich 2) Wertstufen ergeben sich aus den Vorgaben des in Anspruch genommenen Bewertungsmodells der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE), LUNG M-V 1999, Stand 2002. Die Anwendung dieses Modells ist entsprechend auch in GOP, Begründung zum B-Plan und dem zugehörigen Umweltbericht dargelegt. Die HzE ist inzwischen in allgemein verständlicher Form aufbereitet und leicht zu besorgen (z. B. über das Internet abrufbar); damit wird keine Erläuterung der im Model enthaltenen Wertstufen im Detail erforderlich. Kayenmühlengraben und Fläche P2 werden entgegen nebenstehender Darstellung nicht für den intensiven Aufenthalt gestaltet, dazu gibt es die Spielplätze Promenaden und Plätze, Aufenthaltsflächen wie P4a sowie die Rasenfläche P1. Nebenstehend angesprochene Flächen sind schon aufgrund der intensiven Bepflanzung nicht zum intensiven Aufenthalt geeignet. Der angesetzte Kompensationswert liegt zudem mit 1,5 im unteren Bereich der Bewertungsskala, sodass benachbarte intensiv genutzte Bereiche und davon ausgehende etwaige Störwirkungen angemessen berücksichtigt werden. Der Erläuterungsbericht des GOP wird um eine entsprechende Darlegung ergänzt. Der Hinweis ist damit hinreichend berücksichtigt.</p> <p data-bbox="1111 1131 2163 1490">Anstrich 3) Unter Punkt 7.2 bis 7.4 wird der Kompensationsbedarf für die Erweiterungsfläche, unter 7.5 derjenige für den Baumverlust dargestellt. Der Teilbereich des rechtskräftigen Ursprungsplans ist ausgeglichen, wenn die im Ursprungsplan festgesetzten, kompensationsrelevanten Maßnahmen adäquat berücksichtigt bzw. durchgeführt sind. Die Anlage 1 befasst sich ausschließlich mit der Gegenüberstellung der Maßnahmen, welche im ursprünglichen B-Plan kompensationswirkend festgesetzt sind mit den Maßnahmen, die im neuen B-Plan den Ausgleich des Ursprungsplans sicherstellen. Die Bilanzierung wurde entsprechend nebenstehender Anregung auch unter Beteiligung des zuständigen Fachamtes überprüft und im Ergebnis steht ein nachvollziehbares, den naturschutzfachlichen Anforderungen entsprechende Bilanzierung. Zum besseren Verständnis wird Kapitel 7.6 um eine diesbezügliche Erläuterung ergänzt. Nebenstehender Hinweis wird damit angemessen berücksichtigt.</p>		


	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Bürger 2		Schreiben vom 23.08.2019	Posteingang am 26.08.2019	Lfd. Seite 3
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
		<p>Anstrich 4) Die Zuordnung der Bäume für Fällersatz und Kompensation aus dem ursprünglichen B-Plan wurde überprüft. Im Ergebnis steht eine nachvollziehbare und hinreichend differenziert aufbereitete Bilanzierung. Der Hinweis wird damit angemessen berücksichtigt.</p> <p>a) Die angepasste Bilanzierung berücksichtigt das Kompensationsdefizit, welches sich nach der Überprüfung, inwieweit die im Ursprungsplan festgesetzten Baumpflanzungen auch umgesetzt wurden, ergibt. Auch diese Einzelposition wurde nochmals überprüft. Der Hinweis wird damit berücksichtigt.</p>		

	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Bürger 2		Schreiben vom 23.08.2019	Posteingang am 26.08.2019	Lfd. Seite 4
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>a) Pflanzungen die sich aufgrund der Aufarbeitung der Kompensationsdefizite des alten Bebauungsplan ergeben;</p> <p>b) Pflanzungen, aufgrund der Fällung von mit einem Erhaltungsgebot versehenen Bäumen;</p> <p>c) Pflanzungen von Bäumen, die nicht mit einem Erhaltungsgebot versehen waren, sich aber in den zu erhaltenden Grünflächen befinden;</p> <p>d) Pflanzungen aufgrund der Kompensationsverpflichtungen infolge der Vergrößerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes;</p> <p>e) Pflanzungen, die sich aus den Diskrepanzen der Baumneukartierung ergeben und von denen angenommen werden muss, dass sie nicht kompensiert wurden;</p> <p>f) Sonstige Ersatzpflanzungen, die sich aus der BSchS und dem BNatSchG ableiten;</p> <p>g) Sonstige ergänzende Anpflanzungen.</p> <p>- Warum von den 226 zu pflanzenden Bäumen 96St. für die Kompensation der Fläche westlich der Max-Eyth-Str. übrig bleiben, erschließt sich nicht. Zur Abstellung des Kompensationsdefizites des alten Bebauungsplans müssten 155 Bäume und für die Kompensation der Baumfällungen infolge der Planänderung weitere 78 Bäume gepflanzt werden. Ob und inwieweit hier eine gegenseitige Aufrechnung erfolgt, wird nicht weiter dargelegt. Rein additiv wären demnach 232 Bäume zu pflanzen, womit rechnerisch für eine weitere Kompensationsanrechnung kein Baum übrig bleibt. 5</p> <p>- Warum die Kompensationsfestsetzung der in den Baugebieten zu fällenden Bäumen nicht im Rahmen des Bebauungsplans erfolgt, bleibt ungeklärt. Teilweise ist deren Fällung bereits mit der im Ursprungsplan erfolgten Eingriffsregelung festgesetzt und abgegolten, aber aufgrund des Kompensationsdefizites noch nicht umgesetzt. Teilweise werden aber nun mit einem Erhaltungsgebot versehene Bäume gefällt, deren Kompensation in die Festsetzungsverantwortung des neuen Bebauungsplanes fällt. Selbst wenn diese in einer Baufläche liegen und im Rahmen der Erschließung nicht gefällt werden, ist davon auszugehen, dass Sie spätestens bei der Entwicklung des Baufeldes weichen müssen, so dass eine Kompensationsfestsetzung im Rahmen der B-Plan Änderung erfolgen muss. Überdies sollte für diese Bäume vorab der Kompensationsumfang je Baum ermittelt werden, da zu befürchten ist, dass eine Ermittlung während der Bauphase nicht oder nur unzureichend erfolgt.</p> <p>- Für Ersatzpflanzungen, die außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgen, soll eine gemeinschaftliche Kompensationsfläche benannt werden. 7</p> <p>- In Anlage 1 und um GOP Text wird der Erhalt von 43 Bestandsbäumen herausgestellt. In der zeichnerischen Darstellung konnten aber vor 34 Bäume gezählt werden. Für den ursprünglichen Bebauungsplan wird ein Erhalt von 38 Bäumen benannt. Anhand der Zeichnerischen Darstellung des alten B-Planes konnten ca. 70 Bäume mit Erhaltungsgebot ausgemacht werden. Hinzu kommen Bäume in den ausgewiesenen Grünflächen, die zwar nicht mit einem Erhaltungsgebot versehen waren, aber deren Beseitigung auch nicht geplant war. Summa summarum hätte der Baumerhalt im alten Plan bei ca. 100 Bäumen gelegen. Die Diskrepanz sowie deren angemessene Kompensation ist zu erläutern und ggf. zu berichtigen. 8</p> <p>- Die Umrechnung der gemäß Tabelle 12 zu fällenden Bäume auf den Stammumfang 18/20 erscheint fehlerhaft. Erstens, weil infolge der ursprünglichen Kompensationsermittlung 155 Bäume, überwiegend mit einem Stammumfang 18/20 zu pflanzen wären. Dies ist 9</p>		<p>Bzgl. b und c) Im Ursprungsplan zum Erhalt festgesetzte Bäume werden entsprechend ihrer festgestellten Wertigkeit ausgeglichen. Die Bäume ohne Erhaltungsgebot im Bereich der im Ursprungs-B-Plan festgesetzten Grünflächen, sind, soweit sie aktuell unter Schutz stehen, berücksichtigt. Da ein Erhaltungsgebot entgegen nebenstehender Darstellung für diese im Ursprungsplan als Grünflächen festgesetzten Bereiche nicht vorliegt, sind die in diesen Bereichen nicht unter Schutz stehenden Bäume auch nicht im Einzelnen zu ersetzen. Nebenstehender Hinweis findet damit angemessen Berücksichtigung.</p> <p>Bzgl. d) Anhand des Bestands- und Konfliktplanes sowie anhand der Baumlisten für die Fällung durch Erschließung und in den Baugebieten wird ersichtlich, welche Bäume für die Erweiterung des Geltungsbereiches gefällt und ausgeglichen werden müssen. Für die Erschließung ist der Fällersatz bereits berechnet. Nebenstehendem Hinweis wird damit bereits entsprochen.</p> <p>Bzgl. e) Unterschiede im Baumbestand ergeben sich einerseits durch vom Amt für Stadtgrün und Naturschutz vorgenommene Fällungen sowie durch natürlich abgängige Bäume und durch Verlust infolge von Windwurf. Für genehmigte Fällungen vor Beginn des laufenden Verfahrens ist das Amt für Stadtgrün und Naturschutz zuständig und kann Auskunft über Fällersatz geben. Gem. 3.1.1 Baumschutzkompensationserlass M-V unterliegen aufgrund natürlicher Ursachen abgestorbene Bäume nicht einer Kompensationspflicht. Nebenstehendem Hinweis wird damit bereits entsprochen.</p> <p>Bzgl. f) Die Ersatzpflanzungen sind auf unter e) genannter Grundlage bzw. auf Grundlage des NatSchAG M-V und des hierzu vorliegenden Baumschutzkompensationserlasses M-V ermittelt. Dem Hinweis wird damit bereits entsprochen.</p> <p>Bzgl. g) Zusätzliche Baumpflanzungen, welche über vorstehende Kompensationserfordernisse hinausgehen und einen Beitrag zum allgemeinen naturschutzfachlichen Ausgleich leisten, werden im Erläuterungsbericht entsprechend beziffert und dargestellt. Der Hinweis wird damit hinreichend berücksichtigt.</p> <p>Anstrich 5) Auch die Zuordnung der Bäume zu den verschiedenen Ausgleichserfordernissen wurde nochmals überprüft. Der Hinweis wird damit hinreichend berücksichtigt.</p>		

	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Bürger 2		Schreiben vom 23.08.2019	Posteingang am 26.08.2019	Lfd. Seite 5
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
		<p>Anstrich 6) Nach § 7 der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock wird der Baumschutz im Bereich der Baugrundstücken, das sind bei vorliegendem B-Plan die Baugebiete, im Baugenehmigungsverfahren geregelt und sichergestellt. Demnach ist eine Ausnahme oder Befreiung gem. Baumschutzsatzung innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens möglich, es ist dann eine entsprechende Ersatzpflanzung nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung vorzunehmen. In der Begründung des GOP wird bereits der gesetzlich geschützte Baumbestand dargestellt, der in den Baugebieten gefällt werden muss. Damit kann der Ersatzpflanzungsbedarf anhand dieser Angaben (inklusive der Lage der Bäume, siehe Bestandsplan) und unter Berücksichtigung des Baumschutzkompensationserlasses M-V sowie der Baumschutzsatzung ermittelt werden. Durch dieses Vorgehen ist ein Kompensationsdefizit im Bereich des Fällersatzes ausgeschlossen, andererseits kann aber auch möglicher Erhalt einzelner Bäume bei entsprechender Ausrichtung des Bauvorhabens berücksichtigt werden. Die gesehenen Regelungsdefizite bestehen damit nicht, die Vorgehensweise wird beibehalten.</p> <p>Anstrich 7) Da sämtliche die Bäume betreffende Kompensationserfordernisse im Geltungsbereich selbst ausgeglichen werden können, ist eine Benennung einer externen Kompensationsfläche hierfür nicht erforderlich. Nebenstehende Anregung wird entsprechend nicht berücksichtigt.</p> <p>Anstrich 8) Anlage 1 sowie der Bestands- und Konfliktplan wurden nochmal im Hinblick auf die zu erhaltenden Bäume abgeglichen. Nach eingehender Prüfung werden 42 Bäume aus dem Bestand (Vgl. Bestandsplan Baumbestand und Bestands- und Konfliktplan Stand 06.03.2019) erhalten. Für die angesprochenen im Ursprungsplans festgesetzten Grünflächen ist kein Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Bäume, die in diesen Bereichen bestehen und nicht nach Landesrecht oder Baumschutzsatzung geschützt sind, sind entgegen nebenstehender Darstellung nicht im Rahmen des Fällersatzes auszugleichen. Allerdings geht der Biotopwert dieser Flächen in die seinerzeitig erstellte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ein und wird damit im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen zum Ursprungsplan berücksichtigt, sodass damit auch eine Berücksichtigung des nicht geschützten Baumbestands auf diesen Flächen erfolgt. Nebenstehender Hinweis findet Berücksichtigung.</p>		

	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Bürger 2		Schreiben vom 23.08.2019	Posteingang am 26.08.2019	Lfd. Seite 6
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>unterblieben. Demnach kann damit die geplante Anpflanzung entlang der Lübecker Str. und der Planstraßen A-E mit Bäumen der Qualität 18/20 erfolgen. Alle anderen Anpflanzungen im Plangebiet erfordern einen Stammumfang 16/18, so dass die Bäume aus Tabelle 12 nur auf den Stammumfang 16/18 umzurechnen wären. Zweitens handelt es sich hier teilweise um Bäume, die mit einem Erhaltungsgebot versehen sind bzw. auf einer Fläche mit Erhaltungsgebot stehen. Diese sind also mindestens in der Qualität 18/20 zu ersetzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anhand der textlichen und zeichnerischen Festlegungen im ursprünglichen Bebauungsplan und in Ermangelung der Ergebnisse der ursprünglichen Eingriffsregelung wurde ohne Berücksichtigung der Pflanzenerfordernisse infolge der Errichtung von PKW Stellplätzen ein Kompensationserfordernis von ca. 250 Bäumen ermittelt. Die Diskrepanz zu den im Textteil des GOP erwähnten 189 (155 + 34) Bäumen ist darzulegen. - Zu Tabelle 1 Zeile 7: „15% der nicht versiegelten Fläche aus den Grundstücken MU1-9, Kita + Parkhaus sind als Pflanzfläche anzulegen“. Diese oder eine vergleichbare Festsetzung fehlt im B-Plan. - In Tabelle 1 Zeile 6 werden „Äpfel mit Birnen verglichen“. Die alte Festsetzung forderte eine Erstellung von ca. 1000m² Grünfläche, davon 70% mit Sträuchern entlang der Planstraßen. In Tabelle 1 wird dies scheinbar kompensiert durch die Formulierung: „Es ist ein Grünstreifen entlang der Werftstraße und der Planstraße A anzulegen. Dieser ist mit Landschaftsrasen, Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen (ca. 570m²). Allerdings wird im Textteil des B-Plan nur noch das Anlegen von Landschaftsrasen gefordert. - Tabelle 1 Bilanz unter Zeile 11: Aus der Begründung des ursprünglichen Bebauungsplanes ist in der Flächenbilanz eine Grünflächengröße von 9318m² benannt. Dies Fläche berücksichtigt jedoch noch nicht den Grünflächenanteil der Fläche unterhalb der Bauflächen 5 und 6 von geschätzt 1000m². Der geplante Gesamtgrünflächenanteil des alten Bebauungsplanes beträgt demnach ca. 10300m². Die Diskrepanz zu dem 9020m² ist zu erläutern. - Grundsätzlich weist Tabelle 1 wahrscheinlich erhebliche Fehler bei der Flächen- und Baumbilanzierung auf und weicht darüber hinaus von den textlichen Festsetzungen des B-Plan Entwurfes ab. - Der GOP legt fest, dass in Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün und Landschaftspflege die Grünflächengestaltungssatzung für die Begrünung der privaten Grünflächen nicht zur Anwendung gelangt. Die Möglichkeit, die Satzung auf Antrag der Verwaltung ganz oder teilweise außer Kraft zu setzen, ergibt sich weder aus der Satzung selbst, noch aus §86 Landesbauordnung bzw. der Kommunalverfassung MV, insbesondere da sie ohne jegliche Begründung erfolgt, aus der sich ergäbe, welches öffentliches Interesse verfolgt oder welche etwaiger Härten abgewendet werden sollen. Die Außerkraftsetzung hätte zur Folge, dass auf den nicht überbauten Flächen der privaten Baugrundstücke, außer der Pflanzung von 3 Bäumen, keine weiteren Grünanlagen zu errichten wären. Dies öffnet einer Überschreitung der GRZ und einer fast vollständigen Versiegelung der Grundstücke Tür und Tor und ist demnach grundsätzlich abzulehnen, insbesondere weil sie pauschal erfolgt. Eine zielgerichtete, auf einzelne Baufelder abzielende und spezifische Regelungen ausnehmende, Festsetzung, wäre ggf. hinnehmbar. Stattdessen ist bei Festsetzung der Grünflächengestaltung der privaten Grundstücke dem Bedürfnis der Bevölkerung nach hochwertigen, abwechslungsreichen Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität und den Anforderungen des 		<p>Anstrich 9) Die Berechnung des Ersatzes für Baumfällung erfolgt mit eigenem Schlüssel nach Baumschutzkompensationserlass bzw. nach Baumschutzsatzung. Dementsprechend kommen weitere Kompensationserfordernisse hier nicht zum Tragen. Gemäß Anlage 1 der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock kann die Pflanzung einer verringerten Anzahl von Bäumen mit höherer Pflanzqualität genehmigt oder gefordert werden. Dem berechneten Fällersatz sind ausschließlich Bäume in einer Qualität von 18/20 cm Stammumfang zugeordnet. Entsprechende Verweise werden in Plan und Begründung des GOPs ergänzt. Der Einwand ist damit nicht gerechtfertigt.</p> <p>Anstrich 10) Es ist anhand der vorliegenden Unterlagen nicht nachzuvollziehen, warum nebenstehend ein Kompensationserfordernis von 250 Bäumen für Stellplätze ermittelt wird. Bei 1 Baum pro 5 Stellplätze laut textlicher Festsetzung 4.5 würde das eine Annahme von 1.250 Stellplätzen ergeben. Tatsächlich schreibt der B-Plan die Herstellung von Stellplätzen im Freien überhaupt nicht vor, sodass sich deren Anzahl überhaupt nicht ableiten lässt. Zudem soll der ruhende Verkehr vorrangig in dem eigens festgesetzten Parkhaus mit bis zu 4 Parkebenen untergebracht werden. Die Bilanzierung des GOP berücksichtigt o. g. Festsetzung (1 Baum pro 5 Stellplätze) zudem nicht, ebenso wenig ist die Festsetzung Teil der im GOP vorgeschlagenen Festsetzungen für die Übernahme in den B-Plan. Daher ist sichergestellt, dass es sich bei Festsetzung 4.5 um eine Maßnahme mit stadtgestalterischem Hintergrund handelt. Die Anlage 1 berücksichtigten Bäume beziehen sich dagegen auf die im Plan ablesbaren Festsetzungen, welche auch Teil des ursprünglichen Kompensationskonzepts sind. Der Einwand ist somit nicht gerechtfertigt.</p> <p>Anstrich 11) In den Baugebieten MU 1-8 ist eine Begründung sämtlicher Flächen, die nicht für bauliche Anlagen versiegelt werden, festgesetzt. Bei einer GRZ zwischen 0,4 und 0,55 verbleibt auch bei Berücksichtigung der 50% Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO damit eine wesentlich größere gärtnerisch anzulegende Fläche als die nebenstehend angenommenen 15 %. Der GOP wird in Tab. 1 Zeile 7 entsprechend angepasst, nebenstehender Belang ist damit bereits angemessen berücksichtigt.</p> <p>Anstrich 12) Neben dem Landschaftsrasen sind noch 12 Bäume festgesetzt, in der Summe ist damit mindestens die Wertigkeit der angeführten Strauchpflanzung erreicht. Der Einwand ist damit nicht gerechtfertigt.</p>		


	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Bürger 2		Schreiben vom 23.08.2019	Posteingang am 26.08.2019	Lfd. Seite 7
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
		<p>Anstrich 13) Das angesprochene Pflanzgebot im südlichen Teil des mit Baufeld Nr. 5 bezeichneten Kerngebiets ist in Tabelle 1 nicht mit berücksichtigt, da nur die öffentlichen Grünflächen gegenüber gestellt sind. Im Übrigen wird auch die Gesamtaussage des Vergleichs durch Nichtbeachtung dieses Pflanzgebots nicht verzerrt, da auch im neuen B-Plan Baugebietsbereiche zur Begrünung festgesetzt sind. So ist hier das Pflanzgebot im nördlichen MK2b mit alleine 700 m² anzuführen. Der GOP wird um eine kurze Erläuterung, welche Flächen und Maßnahmen im Einzelnen in Tabelle 1 (Anlage 1) berücksichtigt sind, ergänzt. Nebenstehender Hinweis findet somit angemessen Berücksichtigung.</p> <p>Anstrich 14) Bei nebenstehender undifferenzierten Aussage zu etwaigen Fehlern in den Unterlagen handelt es sich lediglich um eine Vermutung, diese sind weder überprüfbar noch abwägbar. Im Übrigen berücksichtigt Tabelle 1 nur die Festsetzungen, welche eine Ausgleichsverpflichtung begründen und daher in den neuen B-Plan zu übernehmen sind. Daher sind nicht alle Festsetzungen aus dem Ursprungsplan aufgenommen. Nebenstehender Einwand, dass nicht alle Festsetzungen aus dem Ursprungsplan berücksichtigt werden, ist damit nicht gerechtfertigt.</p> <p>Anstrich 15) Rechtsgrundlage für die Grünflächengestaltungssatzung ist § 86 Landesbauordnung (LBauO) M-V; diese kann entsprechend über Örtliche Bauvorschriften für einen B-Plan auch eingeschränkt oder ausgesetzt werden. Die Außerkraftsetzung ist erforderlich, da die Satzung infolge der dichten Bebauung und davon abzuleitenden großen Kinderanzahl pro Baugebiet, geht man von dem statistischen Mittelwert für eine Kinder einzelner Altersgruppen pro Haushalt aus, einen Spielflächenbedarf festschreiben würde, der mit vorliegendem Bebauungskonzept und bei Berücksichtigung sonstiger beachtlicher Belange, insbes. diejenigen des Brand- und Katastrophenschutzes oder der Erschließung, nicht realisierbar ist. Durch angrenzende umfassende Grünflächen in Form des zentralen Grünzuges und der gestalteten Umgebung des Kayenmühlengrabens mit Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten ist aber hinreichender Ausgleich gegeben, sodass kleinere Spielflächen auf den Privatgrundstücken als in der Grünflächengestaltungssatzung geregelt, vertretbar sind. Die Befürchtung, dass infolge der Außerkraftsetzung eine Überschreitung der GRZ und eine fast vollständige Versiegelung erfolgt, ist unbegründet, da einerseits die GRZ begrenzt ist (0,4-0,7 d. h. mindestens 20-40% grüne Grundstücksfläche, wozu noch die festgesetzte Dachbegrünung kommt) und</p>		


	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Bürger 2		Schreiben vom 23.08.2019	Posteingang am 26.08.2019	Lfd. Seite 8
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Klima- und Artenschutz ausreichend Rechnung zu tragen. Das Anlegen von einigen wenigen Großgrünflächen bei ansonsten überwiegender Vollversiegelung berücksichtigt diese Zielvorgaben nur unzureichend und konterkariert darüber hinaus die Vorstellungen des Siegerentwurfs des Architektenwettbewerbes.</p> <p>- Eine rein mengenmäßige Aufrechnung der Grünflächen und Bäume im alten und neuen Bebauungsplan nach Quadratmetern bzw. Anzahl zum Nachweis der vollständigen Neukompensation, der ehemals festgelegten und mit Erhaltungsgebot versehenen Grünflächen und Bäumen ist fehlerhaft, da dabei deren naturräumliche Funktion und Qualität unberücksichtigt bleibt. Deshalb sind zusätzlich vergleichende Faktoren wie Biotopwertigkeit, Sonderfunktionen, Stammumfang und Habitus hinzuzuziehen. Insbesondere bei Grünflächen mit Kompensationsdefizit ist so zu verfahren, als wäre die Kompensationsmaßnahme planmäßig umgesetzt worden und eine Biotopentwicklung hätte stattgefunden. Das heißt, die Maßnahmen sind auf dem Papier als umgesetzt zu betrachten. Eine bestehende, sich über Jahre fortentwickelte Biotopfläche mit Kompensationsfunktion kann nicht einfach an eine andere Stelle innerhalb oder außerhalb des Plangebietes verschoben und/oder flächenmäßig neu arrangiert werden, denn der Vorhabenträger des ursprünglichen Bebauungsplanes bzw. sein Rechtsnachfolger hat sicherzustellen, dass diese Flächen dauerhaft ihre Funktion erfüllen können. Er hat nach §15 Abs. 4 BNatSchG Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen im jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern, denn Umsetzung und Erhalt waren Bedingung für die Umsetzung der ursprünglich geplanten Vorhaben. Die Argumentation, dass diese Vorhaben ja gar nicht umgesetzt wurden, greift aufgrund von BauGB §1a Abs. 6 nicht. Überdies erfüllen Kompensationsflächen für gewöhnlich eine durchgängige ökologische Funktion für die vorhabenbetroffenen Tiere. Eine schlichte Übertragung auf eine andere Fläche kann diese Funktion aufgrund einer fehlenden funktionalen, räumlichen und zeitlichen Eignung, meist gar nicht übernehmen. Ausgleichsmaßnahmen können also nicht einfach aus Überplanungswünschen beliebig wirkungslos gemacht werden. Damit wäre zum einen ein erheblicher Wertverlust für die Natur und Landschaft sowie eine mögliche Beeinträchtigung von Arten verbunden. Zum anderen kann dieses Verfahren rechtliche Folgen haben. Selbstverständlich hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit auch das Recht Kompensationsflächen zu überplanen. Da aber in diesem Fall Ausgleich für den Ausgleich geschaffen werden müsste, führt dies in den allermeisten Fällen zu einer erhöhten Flächeninanspruchnahme. Im Rahmen der Abwägung müssten überdies die Interessen der Natur- und Landschaftspflege für diese Flächen besondere Würdigung erfahren, so dass eine Überplanung für gewöhnlich nur erfolgen kann, wenn diese alternativlos ist.</p> <p>- Im Zuge der sich stetig verschärfenden Klimadebatte und des dramatischen Artenverlustes innerhalb von wenigen Jahren ist in weiten Teilen der Rostocker Einwohnerschaft das Verlangen nach Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität und Biotopvielfalt entstanden, dem der GOP nur unzureichend Rechnung trägt. Dies ist auch deshalb von Relevanz, da größere öffentliche Grünflächenareale in der KTV ansonsten kaum vorhanden sind und diesen Flächen dadurch eine über die Grenzen des Baugebietes reichende Bedeutung zukommt. Zwar ist der flächenmäßige Anteil der Grünflächen, dem Umstand der Innenverdichtung Rechnung tragend, angemessen, die Grünflächengestaltung jedoch nicht. Es dominiert Landschaftsrasen, wenn auch mit differenzierter Sortenvielfalt, das Landschaftsbild. Das eröffnet zwar den Blick in die Ferne und gibt bei der ansonsten hohen Bebauung ein Gefühl der „Luftigkeit“, ist und bleibt aber überwiegend biologisches Ödland.</p>		<p>andererseits Spielplätze mit einer Mindestgröße herzustellen sind. Die Verfasser des Siegerentwurfs waren zudem bei der Entwicklung der Vorgaben für die privaten Freiflächen über die Erarbeitung des Funktionsplans eng eingebunden, sodass von einer „Konterkarierung“ des 1 Platzes des städtebaulich-landschaftspl. Wettbewerbs nicht die Rede sein kann. Die Begründung wird um eine Darstellung des Sachverhalts zur Rechtsgrundlage ergänzt, die Rechtssituation damit angemessen dargelegt.</p> <p>Anstrich 16) Es gibt keinerlei Verpflichtung, bei einem rechtskräftigen B-Plan die Ausgleichsmaßnahmen sofort umzusetzen. Die Umsetzung erfolgt vielmehr in zeitlichem Zusammenhang mit der Verursachung des Eingriffs. Dies kann bei entsprechend spätem Baustart auch Jahre später erfolgen, ohne das dabei eine wertsteigernde Biotopentwicklung, die bei sofortiger Umsetzung ggf. eingetreten wäre, zusätzlich zu berücksichtigen ist. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt die Vorgaben für die Umweltprüfung und auch die Kompensationserfordernisse für den naturschutzfachlichen Ausgleich in § 1a abschließend; § 15 Abs. 4 BNatSchG ist entsprechend nichtmaßgeblich. Entsprechend vorstehender Regelung ist auch eine Verlagerung der Kompensationsmaßnahmen unkritisch. Mögliche negative Auswirkungen auf die Fauna aufgrund der nicht sofort erfolgten Umsetzung des Ursprungsplans sind aus o. g. Grunde ebenfalls unbeachtlich.</p> <p>Grünflächen und Bäume in altem und neuem B-Plan wurden zudem nicht einfach aufgerechnet, vielmehr ist eine Bestandsaufnahme aller Grünstrukturen erfolgt. Bei den Festsetzungen für neue Baumpflanzungen wird der Entfall an Bäumen gegenüber dem heutigen Bestand auf Grundlage der Baumschutzsatzung und der landesrechtlichen Vorgaben mit berücksichtigt; damit fließt auch deren heutige Qualität mit ein. Der seit Rechtskraft des Ursprungsplans erfolgte Zuwachs schafft zudem einen zusätzlichen Gewinn für die Natur gegenüber dem Zustand zum Zeitpunkt der Rechtskraft.</p> <p>Laut Begründung des Ursprungsplans dienen die grünordnerischen Maßnahmen der Gestaltaufwertung der öffentlichen Räume sowie der Fortführung der Grünstrukturen insbesondere an Max-Eyth-Straße und Lübecker Straße und der Herstellung einer Grünverbindung zwischen Botanischem Garten und Kabutzenhof. Vorstehenden Anforderungen wird mit dem neuen B-Plan Nr. 10.W.63.1 mit den umfassenden Baumpflanzungen an der Lübecker Straße, der Wiederherstellung des Kayenmühlengrabens und dessen Grüngestaltung sowie der Anlage des zentralen großen Grünzugs in wesentlich geeigneterer Form entsprochen als im B-Plan 10.MK.63. Im Ursprungsplan wird zudem dessen Zielsetzung einer Grünverbindung infolge teilweise enger Gebäudeabstände und Unterbrechung der Pflanzflächen nur</p>		


16


17

	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Bürger 2		Schreiben vom 23.08.2019	Posteingang am 26.08.2019	Lfd. Seite 9
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
		<p>unzureichend berücksichtigt. Ebenso ist nicht zu erkennen, dass die Maßnahmen des Ursprungsplans bei Umsetzung eine höhere Biotopwertigkeit entwickelt hätten. So grenzen die festgesetzten Grünflächen ausschließlich an stark verlärmte und Schadstoff belastete Hauptverkehrsstraßen mit entsprechender Biotopwertbeeinträchtigung, während das neue Konzept die Grünräume größtenteils abgewandt zu den belasteten Straßenräumen platziert. Der gesehene Wertverlust für Natur und Landschaft durch die Neuaufstellung kann daher nicht nachvollzogen werden. § 1a Abs. 6 BauGB gibt es nicht, von daher bleibt unklar, was in der Stellungnahme hier mitgeteilt werden sollte. Für die Aussage, dass die Überplanung einer Ausgleichsfläche nur erfolgen kann, wenn es keine planerischen Alternativen gibt, besteht im Planungsrecht keine rechtliche Grundlage. Vielmehr ist die Stadt gehalten, Ihre Planungen bei Erfordernis geänderten Rahmenbedingungen und Anforderungen anzupassen (§1 Abs. 1 BauGB). Das geänderte Rahmenbedingungen und Anforderungen vorliegen, ist unstrittig. Der Erläuterungsbericht zum GOP und die Begründung werden um vorstehende Darlegung zur grünordnerischen Wertigkeit des Ursprungsplans im Vergleich zur Neuaufstellung ergänzt; der Anregung wird damit formal entsprochen, in der Sache sind die Einwände nicht gerechtfertigt.</p> <p>Anstrich 17) Durch die Überplanung des Werftdreiecks werden gerade Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen, sodass nebenstehender Einwand nicht greift. Die hohe Attraktivität kann man an dem durchgehenden Grünzug, dessen Abschirmung vom Straßenlärm, an der Öffnung des Kayenmühlengrabens, den geschaffenen Spiel- und Aufenthaltsbereichen, an den umfassenden Pflanzerschutz- und Pflanzmaßnahmen auch in den Anliegerstraßen sowie am Konzept einer weitgehenden Verkehrsfreiheit des Quartiers festmachen. Diese Grünflächen sind zudem öffentlich zugänglich und tragen damit für eine Verbesserung der Grünflächenversorgung im gesamten Stadtteil bei. Gegenüber der bisherigen Situation mit einer Grünfläche, die vorrangig zum Hundeauslauf dient, keinerlei die Erholung und Freizeitgestaltung fördernde Ausgestaltung bzw. Ausstattung aufzeigt und damit von sehr geringem Erholungswert ist, stellt die Neuplanung, auch bei kleinerer Größe der Grünfläche, eine Verbesserung dar. Gleiches gilt auch gegenüber dem Ursprungsplan, welcher keine zur extensiven Erholung geeigneten Flächen sondern lediglich an die Hauptverkehrsstraßen direkt angrenzende und stark immissionsbelastete Grünflächen vorsieht.</p> <p>Nebenstehende Anmerkung, die Grüngestaltung beschränkt sich hauptsächlich auf Landschaftsrasen, ist unzutreffend. Vielmehr sieht das grünordnerische Konzept eine große, auch über den Bestand hinausgehende Anzahl an großkronigen Bäumen vor,</p>		


	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Bürger 2		Schreiben vom 23.08.2019	Posteingang am 26.08.2019	Lfd. Seite 10
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Die wenigen Bäume und Sträucher, sowie die unverbindlich festgelegte Anpflanzung von zwei Staudenarten verbessern die Situation nur geringfügig: Die Grünflächengestaltung ist unter Berücksichtigung der nachfolgenden Kriterien zu überarbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - artenreicher Zierrasen nur 2x jährlich mähen, - Aufstellung von Bänken oder anderen Sitzgelegenheiten, - Teilnutzung der Flächen für Wildblumenwiesen, - Teilnutzung der Fläche als Blumenrabatte mit wechselnder Bepflanzung, - Anlegen eines Gehölzstreifens als Ersatz für den verlustig gehenden Streifen längst der Max-Eyth-Str. und Sicherstellung, dass dieser ausreichend Wuchshöhe / Wuchsbreite erreichen kann, - Erhöhung des Strauchanteils in den Grünflächen P2, P3, P4 - Verpflichtende Anpflanzung von Stauden und deren Erhalt und Pflege, - Anlegen von Strauch- auch Landschaftsrasenflächen in den privaten Bauflächen, - eine bessere in der Wuchshöhe gestaffelte Bepflanzung, - Vorgabe, dass bei Auswahl aus der Pflanzliste biologische Vielfalt sichergestellt werden muss und ein Nahrungsangebot für Insekten und Vögel zu gewährleisten ist, - Überprüfung, ob die Pflanzlisten den Anforderungen des Klimawandels Rechnung tragen und die Pflanzenauswahl einen positiven Beitrag zum Erhalt von Vögeln und Insekten leisten kann. <p>Zur Bebauungsplan Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aus dem GOP übernommene Fehler sind zu berichtigen. Siehe Anmerkungen zum GOP. - Wiederholt findet der Begriff „Weichlicht“ anstatt „Weißlicht“ Verwendung. Dies ist kein rein redaktionelles Problem. - Die Angaben zum Bevölkerungswachstum entsprechen nicht mehr der tatsächlichen Bevölkerungszunahme der letzten Jahre. Zwischenzeitlich liegt eine aktualisierte Bevölkerungsprognose des Landes Mecklenburg Vorpommern vor. Dies ist anzupassen. - Neben Normalladepunkten in den Parkhäusern sind aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage des Gebietes Schnellladesäulen vorzusehen. Diese Forderung stützt sich auf Festlegungen des MOPZ und wird mit BauGB §1a Abs. 5 begründet. - Im zentralen Bereich der Grünfläche P1-3 sowie P4 sind Fahrradständer vorzusehen. - Für den Fall, dass die von den Stadtwerken bereitstellbare Wärmemenge nicht zur Wärmeversorgung aller Gebäude innerhalb des Bebauungsplanes ausreicht, soll festgesetzt werden, dass diese Wärme ausschließlich regenerativ zu erzeugen ist. Begründung: Notwendigkeit erheblicher CO2 Einsparungen sowie BauGB §1a Abs. 5. - Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu errichtenden Gebäude sollen höchste Wärmedämmstandards erfüllen. Solange die GEG 2019 bzw. eine Neufassung der ENEV 2016 keine besseren Wärmedämmstandards definieren, soll der Primärenergieverbrauch der Gebäude 25kWh/m²*a nicht überschreiten. Begründung: Notwendigkeit erheblicher CO2 		<p>wobei die Anliegerstraßen mit eingebunden sind. Hinzu kommen Pflanzbereiche mit Gräsern und Stauden sowie naturnah gestaltete Uferbereiche am Kayenmühlengraben.</p> <p>kerungsprognose, die gezielt auf die besonderen Rahmenbedingungen der Stadt eingeht. Die Heranziehung der methodisch wesentlich unspezifischer erarbeiteten Landesprognose ist daher nicht sachgerecht. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Anstrich 4) Die verbindliche Festsetzung von Schnelladesäulen schränkt die Flexibilität der Projektumsetzung unnötig ein. Zudem wird verkannt, dass der B-Plan viele Jahrzehnte Rechtskraft haben kann und da ist ungewiss, ob die E-Mobilität dann noch eine zentrale Rolle spielt. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Anstrich 5) Planungsrechtlich möglich ist lediglich die Festsetzung von Flächen für das Abstellen von Fahrrädern. Für große Abstellplätze für 50 und mehr Fahrräder sind unter „Nebenanlagen“ räumliche Zuordnungen aus funktionalen und gestalterischen Gründen bereits im B-Planentwurf berücksichtigt, für weitergehende Vorgaben wird hier kein städtebauliches Erfordernis gesehen und diese schränken die Flexibilität bei der Straßen- und Freiraumgestaltung unnötig ein. Die Anregung wird über die bereits erfolgte Regelung hinaus daher nicht berücksichtigt.</p> <p>Anstrich 6) Es besteht nach Fernwärmesatzung Abnahmezwang für die Fernwärme; lediglich beim Einsatz regenerativer Energien besteht hier eine Ausnahme. Von daher ist nebenstehend gesehene Regelungserfordernis bereits erfüllt.</p> <p>Anstrich 7) Da sich die Vorgaben an die zu erfüllenden Energiestandards stetig weiterentwickeln, der B-Plan voraussichtlich eine sehr lange Zeitspanne Rechtskraft haben wird und zugleich der vorliegenden Planung aufgrund des verdichteten Bebauungskonzepts bei regenerativen Energieträgern (Solar, Erdwärme) Grenzen gesetzt sind, ist die Festsetzung eines verbindlichen Standards nicht praktikabel. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Anstrich 8) Aufgrund der allgemeinen statischen Anforderungen ist nebenstehender PV-Besatz ohnehin möglich, eine gesonderte Festsetzung daher nicht erforderlich. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Anstrich 9) Aufgrund der inzwischen vorliegenden Anforderungen der ENEV sind Sonnenschutzvorkehrungen ohnehin erforderlich, sodass keine Notwendigkeit für gesonderte Festsetzung im B-Plan besteht. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>		

	<p style="text-align: center;">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET “Wohnen am Werftdreieck” – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Bürger 2		Schreiben vom 23.08.2019	Posteingang am 26.08.2019	Lfd. Seite 11
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>Einsparungen sowie BauGB §1a Abs. 5.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flachdächer der Gebäude sind statisch so auszulegen und in der Bauumsetzung auszuführen, dass eine nachträgliche Installation von Solaranlagen jederzeit vorgenommen werden kann. Begründung: Notwendigkeit erheblicher CO₂ Einsparungen sowie BauGB §1a Abs. 5. - Nach Süden und Westen ausgerichtete Fenster sollen mit einer Verschattungseinrichtung zum sommerlichen Wärmeschutz ausgerüstet werden. Begründung: Notwendigkeit erheblicher CO₂ Einsparungen sowie BauGB §1a Abs. 5. - Wohn- und Schlafräume entlang der Lübecker Str. sollen mit einer kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage ausgerüstet werden. Begründung: Lärm und Feinstaubbelastung. - Sofern nicht bereits erfolgt, soll der Einfluss der Wohnbebauung entlang der Lübecker Str. auf die Lärmbelastung der Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite untersucht werden. Es wird vermutet, dass die Bebauung zu einer Lärmzunahme in diesen Gebäuden führt. Ggf. sind entsprechende Maßnahmen abzuleiten. - Es ist festzusetzen, dass die Spielplatzgestaltung aller öffentlichen Spielplätze im Plangebiet in Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün und Landschaftspflege und unter Beteiligung von Rostocker Kindern und Jugendlichen erfolgen soll. - Die GRZ der Wohngebiete ist so anzupassen, dass die mittlerweile zur Gewohnheit gewordenen leichten Überschreitung der GRZ von 0,8 ausgeschlossen und eine nahezu vollständige Grundstücksversiegelung vermieden wird. - Damit ein Vorhaben artenschutzrechtliche Belange angemessen berücksichtigen kann, setzt dies eine ausreichende Bestandsaufnahme voraus. Das verpflichtet die Verwaltung nicht, ein lückenloses Arteninventar zu fertigen. Welche Anforderungen an Art, Umfang und Tiefe der Untersuchungen zu stellen sind, hängt vielmehr von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall sowie von Art und Ausgestaltung des Vorhabens ab. Erforderlich, aber auch ausreichend ist eine am Maßstab praktischer Vernunft ausgerichtete Prüfung. Die notwendige Bestandsaufnahme wird sich regelmäßig aus zwei wesentlichen Quellen speisen: Der Auswertung bereits vorhandener Erkenntnisse und einer Bestandserfassung vor Ort, deren Methodik und Intensität von den konkreten Verhältnissen im Einzelfall abhängt. Es wird bemängelt, dass verbal argumentativ, ausschließlich auf Vermutungen und Annahmen zum arttypischen Verhalten gestützt, ein Vorkommen jeglicher streng geschützten oder besonders geschützten Arten ausgeschlossen wurden, obwohl im damaligen Bebauungsplan ein Nachweis der besonders geschützten Arten wie Mauerseglern, Mehlschwalben, Rauchschwalben und Fledermäusen dokumentiert ist. Mindestens das Vorkommen von Fledermäusen und Singvögeln hätte untersucht und in einem Artenschutzfachbeitrag verarbeitet werden müssen. - Vorgaben aus der Beschlussvorlage sind partiell nur ungenügend umgesetzt worden. Eine ausreichende Auseinandersetzung mit der geschichtlichen Vergangenheit des Gebietes und deren Reflexion in der architektonischen und funktionalen Gestaltung fand nicht oder ungenügend statt oder konnte nicht adäquat transformiert werden. Mindestens die Fassadengestaltung der Gebäude sollte die historische Nutzung und die Gestaltung der angrenzenden gewerblichen Areale und Wohngebiete angemessen aufgreifen. Soweit an 		<p>Anstrich 10) Die Festsetzung 13.4 des ausgelegten B-Plan-Entwurfs schreibt bereits aktive schallgedämmte Lüftungsanlagen für Schlaf- und Kinderzimmer für die Wohnungen vor, die aufgrund ihrer Lage die Schlafräume nicht zur schallabgewandten Seite orientieren können. Im Ergebnis weiterer Abstimmung mit Fachgutachter und zuständiger Fachbehörde werden die Anforderungen an den Schallschutz in der Form weiterentwickelt, dass Übernachtungsräume grundsätzlich durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (vergastete Vorbauten u. ä.) zu schützen sind und auch sonstige Wohnräume und schutzbedürftige Gewerberäume durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen geschützt werden. Soweit findet nebenstehende Anregung Beachtung. Im Ergebnis der Erstbewertung der Luftschadstoffsituation (LUNG MV, 11.2017) sieht, dass das Erreichen oder die Überschreitung relevanter Grenzwerte für Feinstaub und NO_x für den Geltungsbereich des B-Plans auch nicht direkt an der Lübecker Straße nicht zu erwarten ist. Entsprechend ist es nicht angemessen, Schadstofffilter verbindlich festzuschreiben, der Anregung wird daher in dieser Hinsicht nicht gefolgt.</p> <p>Anstrich 11) Eine entsprechende Untersuchung ist auf Grundlage der geltenden Rechtslage bereits im Rahmen der Fachbegutachtung zum B-Plan erfolgt und im Rahmen des Umweltberichtes sind die Ergebnisse dargelegt. Eine weitergehende differenzierte Betrachtung bis zur Festlegung individueller Lärmsanierungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Änderung der Lübecker Str. / Straßenbahntrasse, da der Ausbau der Verkehrsanlagen maßgeblich für die Mehrbelastungen ist. Nebenstehender Hinweis wird damit bereits angemessen berücksichtigt.</p> <p>Anstrich 12) Zu nebenstehend angeregter Festsetzung einer Beteiligung von Rostocker Kindern an der Spielplatzgestaltung fehlt eine rechtliche Ermächtigung. Der Vorhabenträger wird aber über die Anregung in Kenntnis gesetzt. Die Einbeziehung des Amtes für Stadtgrün und Naturschutz ist ohnehin eingeführte Verwaltungspraxis. Der Anregung der verbindlichen Beteiligung Rostocker Kinder wird nicht gefolgt.</p> <p>Anstrich 13) Durch das verfolgte städtebauliche Konzept, einer Reduzierung des motorisierten Verkehrs und Konzentration der Stellplätze in 2 Parkhäusern sowie dem damit verbundenen Verzicht auf die Unterbauung der Innenhöfe mit Tiefgaragen, kommt es selbst bei der Angestrebten starken Verdichtung des Baugebiets zu einer <u>relativ</u> begrenzten Versiegelung, welche in einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,3 und 0,55 in den regulären Baugebieten auch normativ im B-Plan abgesichert wird. Lediglich bei den beiden Parkhäusern und den Kerngebieten kommt es</p>		

	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Bürger 2		Schreiben vom 23.08.2019	Posteingang am 26.08.2019	Lfd. Seite 12
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
		<p>aufgrund des Flächenzuschnitts (Parkhaus überdeckt annähernd gesamtes Grundstück da allerseitig von öffentlichen Verkehrsflächen und Gebäuden umgeben) und funktionsbedingt, bzw. bestandsorientiert bei dem Gebäude der EUFH Med. zu einer höheren GRZ zwischen 0,6 und 1,0. Für die als MU festgesetzten normalen Baugebiete ist somit einschließlich versiegelter Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO die maximale Versiegelung auf teilweise deutlich unter 0,8 beschränkt. Eine weitere Reduzierung der Versiegelung ist hier aufgrund beachtlicher Erschließungs- und Rettungsbelange nicht möglich. Bei den Sondergebieten der Parkhäuser und den Kerngebieten östlich der Planstraße A ist ein Erreichen bzw. Überschreiten der Kappungsgrenze von 0,8 aus gleichen Erwägungen sowie o. g. Gründen des Flächenzuschnitts, der Funktionalität und des Bestandsorientierung erforderlich. Der Anregung einer Beschränkung der Versiegelung auf maximal GRZ 0,8 wird damit, soweit städtebaulich und funktional machbar, bereits berücksichtigt.</p> <p>Anstrich 14) Die Bearbeitung des Schutzgutes Fauna erfolgte auf Grundlage der Methodik einer artenschutzrechtlichen Prüfung. Zunächst erfolgte im Vorfeld der Bewertung des Schutzgutes Fauna eine eingehende Bestandsaufnahme des Biotop- und Habitatstrukturen im Plangebiet (Vgl. Bestandsplan: Baumbestand, Bestands- und Konfliktplan sowie weitere Ausführung in Begründung des GOP zur Flora und Fauna in Kapitel 3.5 Biotische Faktoren). Diesbezüglich ist auch die starke Vorbelastung des Gebietes durch Verkehrslärm und –damit verbundenen Schadstoffimmissionen und den anthropogenen Nutzungsdruck, was insbesondere in der Funktion als Hundeauslauffläche deutlich wird, zu beachten. Daneben ist die Wirkung der industriell gewerblichen Vornutzung, inklusive Altlasten, zu beachten, ebenso die weiterhin bestehende industriell-gewerbliche Nutzung im direkten Umfeld. Eine sachgerechte Bestandsaufnahme kann nur den tatsächlichen festgestellten Bestand dokumentieren. Eine Dokumentation von abgängigen Bäumen oder abgerissenen Gebäuden und die Bewertung hinsichtlich ihres Potentials sind nicht möglich. Vorhandene Daten für Artengruppen können als Datengrundlage herangezogen werden, wenn diese nicht älter als 5 Jahre sind (Vgl. Beschluss VGH-Kassel zum Ausbau des Frankfurter Flughafens 02.01.2009; Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auf Ebene der Bauleitplanung LUNG 2012). Dementsprechend ist die Verwendung veralteter Kartierungen auf Grundlage eines teilw. nicht mehr existierenden Bestands nicht sachgerecht.</p>		

	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Bürger 2		Schreiben vom 23.08.2019	Posteingang am 26.08.2019	Lfd. Seite 13
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
<p>dieser Stelle regelbar, muss die Fassadengestaltung in enger Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat erfolgen.</p> <p>Die Vorgabe, die erhaltenswerten Großbaumbestände innerhalb des Plangebietes in angemessener Weise in die Planung einzubeziehen und damit zu erhalten wurde in nur unzureichender Form umgesetzt. Obwohl sowohl das NatSchAGMV als auch die BSchS eine Fällung erst dann rechtfertigen, wenn ein ansonsten zulässiges Vorhaben nur unter unzumutbaren Beschränkungen erfolgen könnte, fand weder im GOP noch in der Begründung zum B-Plan eine Abwägung hinsichtlich der Eingriffsvermeidung statt. Dabei geht es ganz konkret nicht darum abzuwägen, ob das Vorhaben in Gänze realisiert wird oder nicht und dadurch alle Bäume erhalten bleiben, sondern um eine kleinteiligere Variantenprüfung hinsichtlich der konkreten Flächenausformung, Gebäudekubatur und Gebäudeanordnung unter Abwägung der sonstigen Belange entsprechend BauGB §1 Abs. 6 und 7. Diese Abwägungsausfall führt sogar soweit, dass auch in zukünftigen Grünflächen stehende Bäume weichen müssen. Dadurch drängt sich förmlich der Eindruck auf, dass das Eingriffsvermeidungsziel nicht Teil des planerischen Leitbildes war.</p> <p>Die Überplanung der mit einem Erhaltungsgebot versehenen Flächen und Bäume erfolgte ohne angemessene Abwägung entsprechend BauGB §1 Abs. 7. Detaillierte Erläuterung dazu wird nachgereicht.</p>		<p>Auf Grundlage der Biotop- und Habitatstrukturen wurde ein Vorkommen der meisten artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen (Relevanzprüfung). Für die verbliebenen zumeist ubiquitären oder synanthropen Arten wurde eine Potentialanalyse zur Prüfung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG anhand der zu erwartenden Wirkfaktoren durchgeführt. Im Ergebnis dessen wurden artenschutzfachliche Maßnahmen in den GOP und in den B-Plan übernommen (Bauzeitenregelung, fachgutachterliche Untersuchung vor Fällung von Höhlenbäumen, eine ökologische Baubegleitung sowie eine insektenfreundliche Straßenbeleuchtung), um das Eintreten von Verbotstatbeständen sicher ausschließen zu können. Den Anforderungen an den Artenschutz ist damit entsprochen, Nebenstehender Einwand einer unzureichenden Artenschutzbegutachtung ist somit nicht gerechtfertigt.</p> <p>Anstrich 15, Abs. 1) Der Aufstellung des B-Plans ging ein internationaler städtebaulich-landschaftsplanerischer Wettbewerb voraus, dessen Vorbereitung samt Auslobung, Begleitung und Entscheidung vom Amt für Kultur und Denkmalpflege, vom Amt für Stadtgrün und Naturschutz vom Bauamt und weiteren in Gestaltungsfragen tangierten und kompetenten Fachämtern mit gestaltet wurde. Zudem erfolgte begleitend zur Planaufstellung eine intensive Bürgerbeteiligung, in deren Rahmen Ortsgeschichte und denkmalpflegerische Aspekte ebenfalls thematisiert wurden. Auf Grundlage des Siegerentwurfs wurde ein vertiefender Funktionsplan erarbeitet der sich ausführlich mit der Gestaltung der Gebäude, einschließlich der Fassaden und der Freiräume auseinandersetzt. Dies erfolgte ebenfalls wieder unter Einbindung o. g. maßgeblicher Fachämter. Zur Berücksichtigung der ehemaligen Heinkelwand wurde ein ergänzendes Gestaltungsgutachten erstellt und der B-Plan wurde ebenfalls vom Amt für Kultur und Denkmalpflege und den weiteren maßgeblichen Fachämtern von Anfang an mit begleitet.</p> <p>Die Aussagen von Funktionsplan und ergänzendem Gutachten tragen den Anforderungen von Denkmalpflege und Stadtbild in besonderem Maße Rechnung. Zur Sicherung dieser Gestaltungsvorgaben werden nachfolgend quartiersweise Wettbewerbe ausgelobt, deren Ausschreibungen vorgenannte Anforderungen aus dem städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerb berücksichtigen. In Anbetracht der folgenden Wettbewerbsverfahren verzichtet der B-Plan auf konkrete Vorgaben zur Fassadengestaltung. Der Gestaltungsbeirat der Hansestadt Rostock wird in der Regel bei Projekten tätig, für deren gestalterische Qualitätssicherung kein Wettbewerbsverfahren durchgeführt wird. Gestaltungsratsmitglieder wirken bei Wettbe-</p>		

	<p align="center">HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019</p>			
Bürger 2		Schreiben vom 23.08.2019	Posteingang am 26.08.2019	Lfd. Seite 14
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG		
		<p>werben aber oft als Preisrichter mit; beim internationalen städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerb zum Werftdreieck war dies auch der Fall. Der Vorschlag der Abstimmung der Fassadengestaltung mit dem Gestaltungsberater ist in Anbetracht der geplanten Wettbewerbsauslobung für die Einzelquartiere und der Tatsache, dass damit vor Satzungsbeschluss noch gar keine konkreten Gestaltungsvorschläge vorliegen, nicht zielführend. Nebenstehender Einwand ist nicht gerechtfertigt, der Forderung, dass die Fassadengestaltung mit dem Gestaltungsbeirat abzustimmen ist, ist aus o. g. Gründen nicht sinnvoll und dieser wird folglich nicht entsprochen.</p> <p>Anstrich 15, Abs. 2 und Anstrich 16) Die Aufgabe der Integration erhaltenswerter Bestandsbäume wurde von Anfang an ausführlich betrachtet. Schon auf Ebene des Wettbewerbs wurde der Belang geprüft in der Aufgabenstellung als maßgebliche Zielstellung verankert und von den Teilnehmern gegenüber anderen Belangen (insbesondere Immissionsschutz, Gebäude- und Freiraumstruktur/Wohnwert) aber letztendlich auch im Rahmen des Preisgerichts abgewogen (siehe dazu Umweltbericht, Kapitel 4.2.4 und Begründung Kapitel 2.3.6). Im Rahmen der B-Planaufstellung erfolgte ergänzend eine umfassende Aktualisierung der Erhebung und Bewertung des Baumbestands (siehe GOP, Text Kap. und Bestandsplan Bäume sowie Bestands- und Konfliktplan, Umweltbericht, Stand 06.03.2019), zudem setzte sich der von den Wettbewerbssiegern erarbeitete Funktionsplan erneut mit dem Thema des Baumerhalts auseinander und das Büro AT Wimmer war auch im Weiteren bei Frage der Integration des Baumbestands eingebunden. Unter Einbeziehung des Amtes für Stadtgrün und Naturschutz erfolgte eine Überprüfung des Ansatzes aus Wettbewerb und Funktionsplanung insbesondere hinsichtlich des Baugebiets MU 3 mit Zielsetzung eines Erhalts einer möglichst großen Anzahl an Bäumen, ebenso zur Führung des Radschnellwegs, in dessen Ergebnis einige Bestandsbäume mehr erhalten werden konnten.</p> <p>Die Abstimmungsergebnisse sind entsprechend festgehalten, die Begründung des B-Plans und vertiefender noch der Grünordnungsplan erläutern das Freiraumplanerische Konzept detailliert. Nebenstehende Behauptung, zum Belang des Baumerhalts läge ein Abwägungsausfall vor, ist unzutreffend.</p>		

	HANSESTADT ROSTOCK – SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10.W.63.1 FÜR DAS GEBIET "Wohnen am Werftdreieck" – ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN ZUM ENTWURF VOM 06.03.2019			
Bürger 3		Schreiben vom 22.07.2019	Posteingang am 18.09.2019	Lfd. Seite 1
<p>Stellungnahme zu</p> <p>Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1</p> <p>„Wohnen am Werftdreieck“</p> <p>Satzung (Teil B) Textliche Festsetzung Pkt.9.3 Wasserbauliche Gestaltung des Kayenmühlengrabens (M1): Die Festsetzung, dass die Breite des Kayenmühlengrabens im Bereich der öffentlichen Grünfläche (P4a-c) in allen Querschnitten mindestens eine Breite von 1,50 m aufweisen muss und die Grabengestaltung so auszubilden ist, dass bei durchschnittlichem Wasserdargebot (laut Hydrologischem Gutachten) eine durchschnittliche Wassertiefe von 10 cm nicht unterschritten wird, ist zu überarbeiten.</p> <p>Mein Korrekturvorschlag:</p> <p>Statt der Grabenbreite soll die Breite der Wasserfläche festgelegt werden. Der Hinweis, dass durch eine Sohlschwelle an der Werftstraße der Wasserstand im Graben und die Wassertiefe regulierbar werden, ist zu geben.</p>		<p>Die Stellungnahme deckt sich inhaltlich vollständig mit der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutzes (Behörden 10), Eingang 03.09.2019. Der Hinweis wird entsprechend wie bei der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz berücksichtigt.</p>		

Beschlüsse: Nr. 2020/BV/0957
BV-Nummer:



Übersichtsplan

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1

„Wohnen am Werftdreieck“

Begründung - Satzungsfassung-

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

ausgefertigt am

(Siegel)

Oberbürgermeister

Erstellt am: 30.04.2020

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	6
1.1	Ziel und Zweck sowie Grundzüge der Planung	6
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	9
1.3	Gestaltung des Planverfahrens, Planfeststellung für Teilbereiche	10
1.4	Bisheriger Verfahrensablauf	10
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	12
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen	12
2.2	Verbindliche Vorgaben übergeordneter bzw. tangierter Planungen	12
2.2.1	Ziele der Raumordnung	12
2.2.2	Flächennutzungsplan	13
2.2.3	Denkmalschutz	14
2.2.4	Tangierte Bebauungspläne und sonstige beachtliche Verfahren	14
2.2.4.1	Bebauungsplan Nr. 10.MK.63 „Kerngebiet Werftdreieck“	14
2.2.4.2	Bebauungsplan Nr. 10.MI.138 „Ehemalige Neptunwerft“	17
2.2.4.3	Berücksichtigung Planfeststellungsverfahren Panrechtsabschnitt „Bahnhof Rostock-Bramow“	18
2.2.4.4	Bebauungsplan Nr. 10.W.199 „Werftdreieck Quartier - West“	18
2.3	Unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen	18
2.3.1	Landschaftsplan	18
2.3.2	Rostock 2025 Leitlinien zur Stadtentwicklung	19
2.3.3	Mobilitätsplan Zukunft (MOPZ)	20
2.3.4	Lärmaktionsplanung	21
2.3.5	Städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb	23
2.3.6	Funktionsplan	26
2.4	Angaben zum Bestand	31
2.4.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	31
2.4.2	Nutzung und Bebauung	33
2.4.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	33
2.4.4	Eigentumsverhältnisse	44
2.4.5	Altlasten / Bodenbelastung	45
3	PLANUNGSINHALTE	53
3.1	Art der baulichen Nutzung	53
3.1.1	Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)	53
3.1.2	Kerngebiet (§ 7 BauNVO)	56
3.1.3	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)	57
3.2	Maß der baulichen Nutzung	57
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	58
3.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	59
3.2.3	Höhe bauliche Anlagen (OK)	60
3.2.4	Zahl der Vollgeschosse	61
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	62
3.4	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	64
3.5	Flächen für den Gemeinbedarf	65
3.6	Nebenanlagen	65
3.7	Verkehrerschließung	66
3.7.1	Straßenverkehrsflächen	66
3.7.2	Verkehrsberuhigter Bereich und Fußgängerbereiche	68
3.7.3	Radwege	69

3.7.4	Öffentlicher Personennahverkehr	70
3.7.5	Ruhender Verkehr	70
3.8	Flächen/Standorte für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung	73
3.8.1	Wertstoffsammelstellen	73
3.8.2	Flächen für die Elektrizitätsversorgung	73
3.9	Technische Infrastruktur	74
3.9.1	Wasserversorgung	74
3.9.2	Schmutzwasserableitung	74
3.9.3	Regenwasserableitung	74
3.9.4	Elektroenergieversorgung	75
3.9.5	Straßenbeleuchtung	75
3.9.6	Wärmeversorgung	75
3.9.7	Gasversorgung	75
3.9.8	Anlagen der Telekommunikation	76
3.9.9	Müllentsorgung / Abfallwirtschaft	76
3.10	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	77
3.11	Brandschutz	77
3.11.1	Löschwasserversorgung	77
3.11.2	Gestaltung von Verkehrsflächen, Rettungswegen und Aufstellflächen	78
3.12	Grünordnung, Natur- und Artenschutz	80
3.12.1	Artenschutz	80
3.12.2	Maßnahmen zum Bodenschutz	81
3.12.3	Freiraumstruktur und Grünflächen	81
3.12.4	Naturschutzfachlicher Eingriff und Kompensation	83
3.12.5	Begründung der grünordnerischen Festsetzungen	84
3.13	Immissionsschutz	85
3.13.1	Lärmschutz	85
3.13.1.1	Beurteilung der Ausgangssituation	86
3.13.1.2	Alternativenprüfung zu möglichen Schallschutzmaßnahmen	88
3.13.1.3	Begründung der Festsetzungen zum Schallschutz	94
3.13.1.4	Auswirkungen des Planvorhabens auf Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs	99
3.13.1.5	Änderungen aus baulichen Eingriffen in die Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG	100
3.13.2	Luftschadstoffe	101
3.14	Örtliche Bauvorschriften	102
3.14.1	Verbot von Werbeanlagen und Warenautomaten aus ortsgestalterischen Gründen	102
3.14.2	Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielplätzen	102
3.14.3	Gestaltung der Lärmschutzbauwerke	103
3.15	Nachrichtliche Übernahmen	103
3.16	Kennzeichnungen	103
3.16.1	Altlastenstandorte	103
3.16.2	Altlastenverdachtsflächen	104
4	UMWELTBERICHT	104
4.1	Einleitung	104
4.1.1	Kurzdarstellung Inhalt / Ziele des Bebauungsplans	104
4.1.2	Darstellung, der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Natur- und Umweltschutzes	106
4.2	Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt und ihrer Bestandteile und Ableitung von Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	109
4.2.1	Abgrenzung des Untersuchungsraumes sowie des Untersuchungsumfangs	109

4.2.2	Schutzgutbezogene Beschreibungen	111
4.2.2.1	Schutzgut Mensch	111
4.2.2.2	Schutzgut Fläche	121
4.2.2.3	Schutzgut Boden	123
4.2.2.4	Schutzgut Wasser	127
4.2.2.5	Schutzgut Klima	132
4.2.2.6	Schutzgut Pflanzen/Biotop und Tiere sowie Biologische Vielfalt (Quelle: GOP, WP, 2017)	135
4.2.2.7	Schutzgut Landschaftsbild (einschließlich Ortsbild)	143
4.2.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	144
4.2.2.9	Darstellung wichtiger Wechselwirkungen	146
4.2.2.10	Darstellung des Gefährdungspotenzials betreffend schwerer Unfälle und Katastrophen	146
4.2.2.11	Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich (Quelle und genaue Bilanz: GOP, 2020)	147
4.2.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	150
4.2.4	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Darstellung der Auswahlgründe	150
4.3	Zusätzliche Angaben entsprechend Anlage 1 BauGB	155
4.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	155
4.3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt	163
4.3.3	Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung	164
4.4	Referenzliste der genutzten Quellen	169
5	FLÄCHENBILANZ	171
6	SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	172
7	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	177
7.1	Bodenordnende Maßnahmen	177
7.2	Verträge	177
7.3	Kosten und Finanzierung	177
8	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	179
8.1	A Ergänzende Regelungen zum Lärmschutz in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB	179
8.2	B (Gebäudebezogener) Denkmalschutz	179
8.3	C Bodendenkmale	179
8.4	D Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen	179
8.5	E Baumschutzsatzung	180
8.6	F Spielplatzsatzung	180
8.7	G Grünflächengestaltungssatzung	180
8.8	H Externer Ausgleichsbedarf	180
8.9	I Artenschutz / Bauzeitenregelung	180
8.10	J Bodenschutz	181
8.11	K Altlasten	181
8.12	L Kampfmittelbelastung	181
8.13	M Befahrbarkeit der Verkehrsflächen durch Ver-, Entsorgungs-, Wartungs- sowie Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge	181

8.14	N Merkblatt technische Anforderungen Spiel- und Sportgeräte	182
8.15	O Bereitstellung von Löschwasser	182
8.16	P Sonstige technische Anforderungen des Brandschutzes	182
8.17	Q Stellplatzsatzung	182
8.18	R An Starkregenfälle angepasste Bauweise	182
8.19	S Empfehlung von Schadstofffiltern für Lüftungsanlagen entlang der L 22	183
8.20	T Lage im grenznahen Raum	183
8.21	U Belange der Bundeswehr	183
8.22	V Einsicht in DIN Vorschriften	183
8.23	W Fällersatz und Baumpflanzungen zur Kompensation	183
8.24	X Lärmrobuste städtebauliche Struktur	184
8.25	Y Planfeststellung für den Bereich L22 Lübecker Straße	184
8.26	Z Planfeststellung für den Bereich L22 Lübecker Straße	184
9	ANLAGEN	186
9.1	Anlage 1 - Untersuchungsrahmen B-Plan 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“	186
9.2	Anlage 2 - Ausschnitt der Planzeichnung B-Plan Nr. 10.MK.63 Kerngebiet „Werftdreieck“	195
9.3	Anlage 3 - Strategie urbanes Gebiet	196
9.4	Anlage 4 – Planungsbereich für Planfeststellung entlang der Lübecker Straße (weiße Linie)	197

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck sowie Grundzüge der Planung

Die Entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Wirtschafts-, Wissenschafts- und Verwaltungsstandort und die seit den letzten Jahren erfolgten Einwohnerzuwächse¹ bewirken einen anhaltenden Wohnraumbedarf im Rostocker Stadtgebiet. Die aktuelle Bevölkerungsprognose bis 2035 (HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK April 2016) geht von einem Wachstum der Einwohnerzahl der Hanse- und Universitätsstadt Rostock von 206.033 Personen (31.12.2015) auf ca. 219.000 Personen im Jahr 2025 und bis 2035 auf 231.000 Personen aus. Bereits aktuell besteht schon eine erhebliche Nachfrage nach Wohnungen, insbesondere was Wohnraum in Innenstadtlage betrifft. Bei besonderer Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Stadtteilen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird deutlich, dass insbesondere der Stadtbereich Kröpeliner-Tor-Vorstadt (KTV), in dem sich das Plangebiet befindet, ein attraktiver Wohnbaustandort ist. Seit dem Jahr 2000 wird in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt laut dem Einwohnermelderegister der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ein Einwohnerzuwachs von rund 4.000 Einwohnern verzeichnet. Ein Entwicklungsbedarf besteht aber gleichfalls für Wohnfolgeeinrichtungen im weitesten Sinne sowie in den Stadtkern- und stadtkernnahen Lagen auch für Dienstleistung, sonstige Büronutzungen, Kleingewerbe und kulturellen Einrichtungen.

Mit dem B-Plan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ soll der bereits bestehenden und perspektivisch sich noch ausweitenden Nachfrage an innerstädtischem Wohnraum Rechnung getragen und die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von mehr als 700 Wohneinheiten (WE) geschaffen werden; gleichfalls aber auch für Wohnfolgeeinrichtungen sowie solche von weiterem Einzelhandel, Dienstleistung sowie Büro-, kleingewerblichen und kulturellen Nutzungen, soweit diese mit der Wohnnutzung verträglich sind bzw. diese sinnvoll ergänzen und zur Belebung des Quartiers beitragen. In diesem Zusammenhang ist auch Zielsetzung, Einrichtungen zu ermöglichen, welche die am Standort bereits ansässige Europäische Fachhochschule für Medizin (EUFH med.) bei Bedarf sinnvoll ergänzen, wie z. B. Räumlichkeiten für Forschung, Bibliothek, Buchshop, Studenten-Servicecenter, Mensa und studentisches Wohnen. Für vorstehend dargelegte Entwicklungen soll die zentrumsnahe und durch den öffentlichen Personennahverkehr (S-Bahn, Straßenbahn und Bus) optimal erschlossene, langjährige Brachfläche am Werftdreieck nutzbar gemacht werden.

Ziel der Planaufstellung ist die Entwicklung eines verdichteten, innerstädtischen Quartiers mit einer Mischung aus vielfältigen Wohnungsangeboten für möglichst breite Nutzergruppen sowie aus weiteren Einrichtungen, die mit dem Wohnen verträglich sind, die Funktion des Quartiers gewährleisten und zu dessen Belebung beitragen. Hochwertige Grün- und Freianlagen im Zentrum des Plangebietes mit diversen Spiel- und Bewegungsflächen sollen die Wohn- und Arbeits- sowie die Aufenthaltsqualität auch für die Bewohner/Nutzer der angrenzenden Stadtquartiere optimieren. Die Nachnutzung des ehemaligen innerstädtischen Industriestandortes soll somit auch zur Verbesserung der Grünflächen- und Spielplatzversorgung im Stadtbereich Kröpeliner-Tor-Vorstadt (KTV) insgesamt beitragen. In Anbetracht der gegebenen Zentralität, und guter ÖPNV-Anbindung wird für das neue Quartier zudem eine weitere Angebotsaufwertung im Bereich des ÖPNV aber auch für Radfahrer und im Segment alternativer Mobilitätsformen (Carsharing, E-Mobilität) bei gleichzeitiger Beschränkung bzw. Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs angestrebt. Vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten mit hoher Verkehrsbelastung und von dieser sowie angrenzenden gewerblichen Nutzungen verursachten erhöhten Immissionswerten, welche man selbst durch umsichtige, auf die Probleme eingehende Planung nur bedingt in den Griff bekommt, ist es

¹ laut Statischem Amt M-V Bevölkerungszuwachs der Hanse- und Universitätsstadt Rostock: 2004: +690 EW, 2005: +295 EW, 2006: +580 EW, 2007: +545 EW, 2008: +683 EW, 2009: +346, 2010: +1.293 EW, 2011: +1.525 EW, 2012: +1.074 EW, 2013: +544 EW, 2014: +736 EW, 2015: +1.844 EW

Zielsetzung der Planung, den durch das gegebene Umfeld verursachten Nachteil an potenzieller Wohn- und Lebensqualität durch vorstehend beschriebene, Urbanität schaffende Qualitäten zu kompensieren. Weiterhin soll das Quartierskonzept gezielt den heutigen Vorstellungen von urbanem Leben, welches von breiten Schichten der Bevölkerung angestrebt wird, folgen. Entsprechend wird die Einordnung sämtlicher, nicht auf spezielle einzelne Nutzungsarten ausgelegten Bereiche als urbanes Gebiet entsprechend § 6a BauNVO angestrebt.

Mit vorstehender Nutzungsmischung soll auch zu einer Beschränkung des zukünftigen quartiersbezogenen, wie gesamtstädtischen Verkehrsaufkommens beigetragen werden. Denn durch die Schaffung eines wohnungsnahen Grundangebots an Läden und Dienstleistungen sowie der Schaffung von Angeboten, die eine räumliche Verbindung von Wohnen und Arbeiten ermöglichen, werden viele motorisierte Fahrten überflüssig. Eine weitere Attraktivitätssteigerung des ÖPNV (Aufwertung der Wartezonen und Gleiszugänge, Anbindung der Buslinie 34 an den Verkehrsknotenpunkt Holbeinplatz), die Schaffung der infrastrukturellen Voraussetzungen für E-Mobilitäts- und Carsharing-Angebote sowie der Ausbau des Radwegenetzes, u.a. durch Anbindung an das geplante Radschnellwegenetz, tragen ebenfalls zur Reduzierung des motorisierten Verkehrsaufkommens bei.

Zudem wird mit der Planaufstellung eine Neuordnung des Straßenverkehrsnetzes verfolgt. Das bisherige Netz weist insbesondere in Form des geringen Abstands zwischen den Knotenpunkten Lübecker Straße/Doberaner Straße sowie Lübecker Straße/Maßmannstraße, der scharfen Kurve im Bereich der Aufstellfläche in der nördlichen Verlängerung der Maßmannstraße aus Richtung Werftstraße und insbesondere des geringen Abstands zwischen Holbeinplatz und dem Knotenpunkt Lübecker Straße/Max-Eyth-Straße erhebliche Schwachpunkte auf, welche im Zuge der Neuplanung entfallen.

Weiterhin ist die Berücksichtigung der erheblichen immissionstechnischen Vorbelastungen infolge des Betriebes der unmittelbar angrenzenden Gewerbeflächen sowie der teilweise massiven Belastungen insbesondere durch Lärm aber auch durch Luftschadstoffe durch die stark frequentierte Lübecker Straße samt Straßenbahnverkehr und der Bahntrasse Rostock – Warnemünde eine Kernaufgabe der vorliegenden Planung. Die hierfür voraussichtlich notwendigen Lärmvorsorgemaßnahmen gemäß Verkehrslärmschutzverordnung sind bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglichst frühzeitig zu berücksichtigen. Neben einer Abstimmung der städtebaulichen Grundstruktur auf die Immissionsschutzanforderungen, ist die lärmabgewandte Einordnung lärmsensitiver Nutzungen, eine entsprechende Fassaden- und Grundrissgestaltung sowie ein weitgehende Verkehrsvermeidung innerhalb des Quartiers Zielstellung der Planung.

Darüber hinaus wird zur Sicherung bzw. Steigerung der Wohn-, Arbeitsplatz- und Aufenthaltsqualität des innenstadtnahen Standorts, die Schaffung eines hochwertigen sowohl wohnungsnahen, wie auch öffentlichen Freiraums angestrebt. Kernstück des Freiraumkonzepts ist ein reich strukturierter, zentraler öffentlicher Grünzug, zu dem sich begrünte Innenhöfe der geplanten mehrgeschossigen Bebauung nördlich und südlich des Grünzugs öffnen. Der landschaftsarchitektonisch gestaltete, öffentlich zugängliche Grünzug, dessen Fortsetzung bei Neustrukturierung des westlich anschließenden Bereichs zudem bereits angedacht ist, soll zugleich zur Verbesserung/Aufwertung des Grün- bzw. Freiflächenbestandes in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt (KTV) insgesamt beitragen. Zudem ist es auch Ziel des Bebauungsplans Nr. 10.W.63.1, eine neue Grün- und Wegeverbindung zwischen Holbeinplatz und Werftstraße zu schaffen, die in Verbindung mit der Herstellung des Kayenmühlengrabens steht.

Eine weitere Zielstellung der Planung ist die Einbeziehung bzw. die planerische Auseinandersetzung mit dem historischen Erbe des Standortes, um auch nachfolgenden Generationen dessen historische Dimension in allen Zeitschichten zu vergegenwärtigen. Zentrales Element ist hier ein zeitgemäßer aber auch authentischer Umgang mit dem Thema „Heinkel-Wand“, deren Erhalt aufgrund erheblicher Schäden und daraus resultierender bautechnischer Probleme nicht mehr verfolgt werden konnte (vgl. Kapitel 2.2 „Denkmalschutz“ und Kapitel 3.8.1 „Freiraumstruktur und Grünflächen“). In der Rubrik Erinnerungskultur ist zudem

im Bereich des Platzes des 17. Juni laut Bürgerschaftsbeschluss ein Denkmal zur Erinnerung an die Ereignisse des 17. Juni 1953 geplant.

Mit der Planung werden zudem allgemeine Umwelt- bzw. ökologische Ziele verfolgt. Durch die angestrebte Reduzierung des Verkehrsaufkommens und damit verbundener Lärm- und Luftschadstoffbelastung, wird ein Beitrag zur Erreichung der Umweltziele, welche sich die Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesteckt hat, geleistet. Durch Nachnutzung einer industriell-gewerblichen Brachfläche und einer angestrebten, der Zentralität des Standorts angemessenen hohen baulichen Dichte, erfolgt ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Durch grundsätzlichen Verzicht auf Tiefgaragen in den Innenhöfen, Beschränkung der Erschließungsflächen und deren Versiegelungsanteil auf das funktional erforderliche Maß, soll, selbst in Anbetracht der hohen baulichen Dichte, der Versiegelungsgrad dennoch beschränkt werden. Zudem sollen durch Dachbegrünung, Herstellung des Kayenmühlengrabens und die geplante Einleitung des unbelasteten Oberflächenwassers in den geöffneten Wasserlauf, Beiträge zur Verbesserung der Grundwasserneubildung, der Bodenfunktion und des Kleinklimas erfolgen. Weiterhin erfolgt im Rahmen der Projektumsetzung eine Sanierung im Plangebiet bestehender Boden- und Grundwasserbelastungen und somit eine Beseitigung davon etwaig ausgehender Risiken.

Ein weiteres Planungsziel ist die harmonische Einordnung des neuen Wohnquartiers in das städtebauliche Umfeld. Hier ist neben der Orientierung der geplanten Bebauung an den Strukturen und der Maßstäblichkeit der umliegenden Bebauung insbesondere die Einbeziehung bzw. des Erhalts zumindest eines Teils der vorhandenen, erhaltenswerten Großbäume in den Bereichen Einmündung Max-Eyth-Straße/Lübecker Straße, östlich der Max-Eyth-Straße und südlich der Werftstraße auf Höhe Haus Nr. 45 in die Planung bzw. das Freiflächenkonzept ein wesentliches Planungsziel. Gezielte Verknüpfungen der Fuß- und Radwegführungen mit dem Netz der Umgebung sollen zur Integration ins städtische Umfeld beitragen.

Die vorgesehene Planung steht im Einklang mit den aktuellen Leitlinien zur Stadtentwicklung. In Leitlinie VII - Architektur und Stadtentwicklung in hoher Qualität - werden die Entwicklung der Stadt am Wasser sowie die Herausstellung des Wohnens in der Stadt als besondere Qualität, als Zielstellungen benannt. Leitlinie VIII - Grüne Stadt am Meer - benennt die Bewahrung der Naturräume und den Schutz des Bodens als Zielstellungen. Durch die im Rahmen der vorliegenden Planung erfolgende Nachnutzung einer Brachfläche und Entwicklung eines bereits äußerlich erschlossenen, integrierten Stadtbereichs, wird diesen Zielsetzungen Rechnung getragen. Die avisierte Nachnutzung eines ehemaligen Gewerbe- bzw. Industriestandortes zu einen verdichteten innerstädtischen Quartier entspricht einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, wie er auch in § 1a Abs. 2 BauGB verankert ist, in besonderem Maße. Allerdings sind hier in der Frage des Baumerhalts konzeptbedingt Abstriche zu machen. Durch die im Interesse des Immissionsschutzes verfolgte Schließung der Baustruktur und der erforderlichen Quartierserschließung kann nur ein Teil der Bestandsbäume erhalten werden. Einer weiteren Siedlungsentwicklung in den Außenbereich hinein bzw. im Umland wird durch die vorliegende Planung entgegengewirkt.

Mit den Zielstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) steht die geplante Entwicklung insofern im Einklang, als dass eine gezielte Innenentwicklung und die Nachnutzung einer Brachfläche erfolgt. Da der Bebauungsplan vorrangig die Entwicklung eines innerstädtischen Mischgebiets im Sinne der neuen Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ (MU) im Bereich der bisher als Kerngebiet bzw. gewerblichen Baufläche dargestellten Bereiche vorsieht, ist dennoch eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Die vorstehend dargelegten Grundzüge der Planung sind das planerische Leitbild der Kommune als Ergebnis der in § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB enthaltenen Planungspflicht. Die Grundzüge dieser Planung werden mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als objektiv sichtbarer Wille der Hanse- und Universitätsstadt Rostock verbindlich dokumentiert.

Um vorstehenden anspruchsvollen Planungszielen Rechnung zu tragen, wurde im Jahr 2015 ein internationaler städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb zur Entwicklung des Werftdreiecks durchgeführt. Der erstplatzierte Entwurf der Albert Wimmer ZT-GmbH, welcher durch einen vom Wettbewerbssieger in Zusammenarbeit mit dem städtischen Wohnungsunternehmen WIRO und der Hanse- und Universitätsstadt Rostock erstellten Funktionsplan weiterentwickelt und konkretisiert wurde, stellt die funktionale und gestalterische Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan dar und dient als Grundlage für die anschließende Projektrealisierung.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ erstreckt sich zwischen der Lübecker Straße und der Werftstraße und gehört zum Stadtteil Kröpeliner-Tor-Vorstadt. Die Max-Eyth-Straße (aktuell noch bestehend, entfällt laut aktueller Planung) teilt das Plangebiet in einen westlichen und einen östlichen Teilbereich. Der östliche Teilbereich entspricht dem noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63 „Kerngebiet Werftdreieck“. Das Plangebiet befindet sich ca. 200 m vom Ufer der Unterwarnow entfernt und wird allseitig von Wohnbau- und/oder Gewerbestrukturen umgeben.

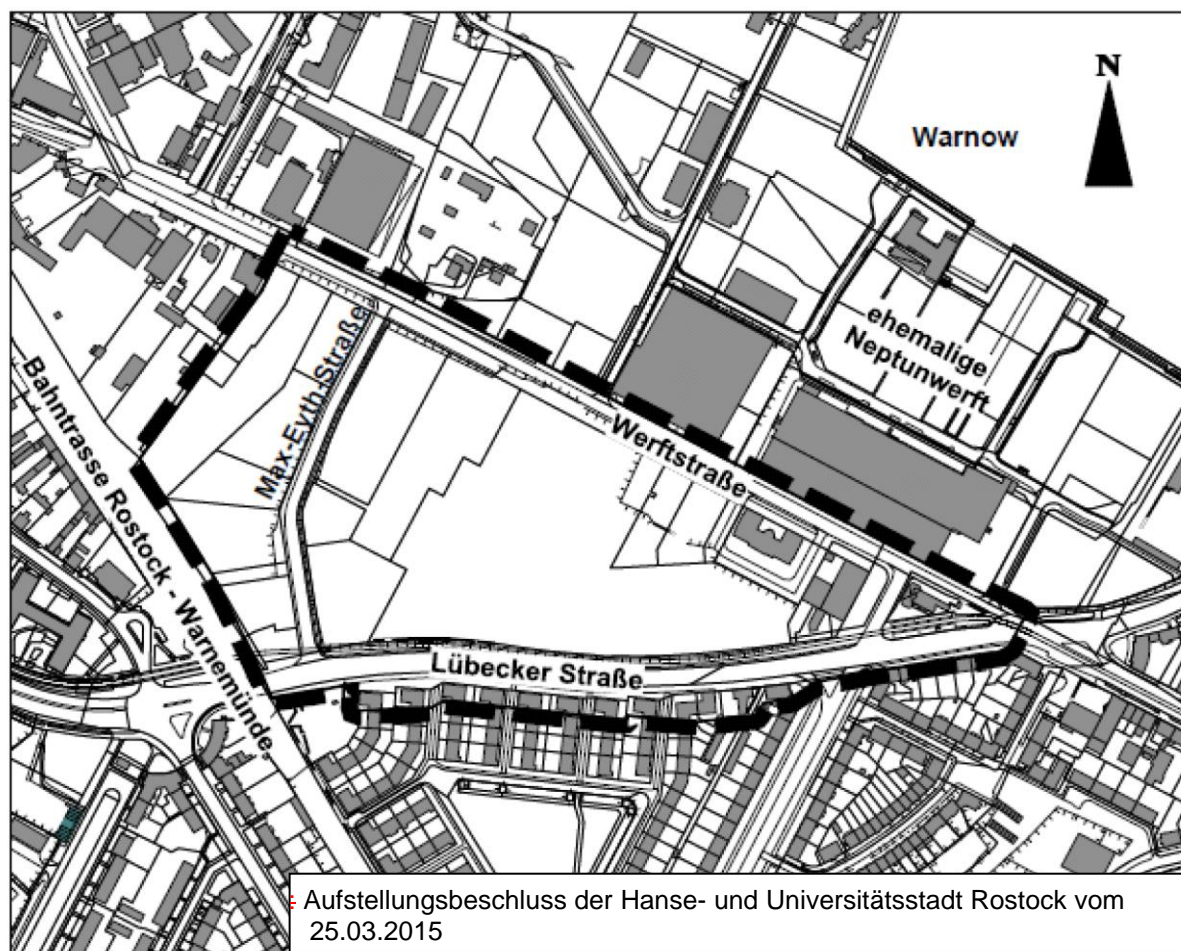


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Stadtteil KTV

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

- im Norden und Osten durch die Grundstücke auf der Nordseite der Werftstraße,
- im Süden durch die Grundstücke an der Südseite der an der Lübecker Straße,

- im Westen durch die Bahntrasse Rostock – Warnemünde sowie die rückwärtige Grenze der Grundstücke westlich der Max-Eyth-Straße.

Der Geltungsbereich umfasst nachfolgende Flurstücke:

370/11, 370/12, 418/3, 419/1, 420/1, 421/3, 421/4, 421/5, 421/6, 422/1, 423/1, 424, 425/1, 426/1, 427/7, 427/8 (tlw.), 437/315, 437/379, 437/381, 438/3, 438/4, 438/5, 439/3, 439/4, 447/6, 447/7, 447/8, 447/10, 447/13, 447/14, 447/15, 447/16, 447/17, 447/18, 447/19, 447/20, 454/1, 454/3, 454/4 (tlw.), der Flur 1, Flurbezirk IV.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10.W.63.1 umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 12,52 ha. Hierbei entfallen auf den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10.MK.63 ca. 8,82 ha.

1.3 Gestaltung des Planverfahrens, Planfeststellung für Teilbereiche

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird eine umfassende Änderung des Straßenverkehrsnetzes, insbesondere was die Anbindung der Werftstraße an die Hauptverkehrsachse des L22 Lübecker Straße betrifft, verfolgt.

Aufgrund der laut BauGB begrenzten Regelungsmöglichkeiten, können nicht alle Planungsinhalte bzw. zu erfüllenden Planungsanforderungen an die Neugestaltung der Verkehrsanlagen über einen Bebauungsplan erfolgen. Dies trifft insbesondere für die Regelung der Lärmvorsorgeansprüche, welche im Rahmen der Neuordnung der Straßenverkehrsanlagen entstehen, zu.

Entsprechend erfolgt die Neugestaltung der Lübecker Straße einschließlich des Knotenpunktes mit der Werftstraße über ein Planfeststellungsverfahren. Die genaue Abgrenzung, welcher Bereich über die Planfeststellung geregelt werden soll, ist der Anlage 4 zu entnehmen. Zudem ist die Abgrenzung der Planfeststellung in der Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt.

1.4 Bisheriger Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft vom 25.03.2015 förmlich eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss ist im „Städtischen Anzeiger“ vom 29. April 2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Am 28. Mai 2015 Uhr erfolgte dann mit der ersten öffentlichen Veranstaltung im Rahmen des Dialogverfahrens „WIRO im Dialog, Wohnen am neuen Werftdreieck“ der Einstieg in die Öffentlichkeitsbeteiligung. In diesem Rahmen wurden das Konzept zur Bürgerbeteiligung sowie die damit verbundenen Möglichkeiten der Mitwirkung vorgestellt und diskutiert und es wurden bereits erste Wünsche und Erwartungen im Hinblick auf das neue Wohnquartier formuliert. Gleichzeitig wurde zur Unterstützung des Dialogverfahrens eine Website eingerichtet.

Am 23.06.2015 fand ein erster Quartiersspaziergang statt, in dessen Rahmen zu den Schwerpunktthemen Verkehr und Lärm referiert und diskutiert wurde. Ein 2. Quartiersspaziergang folgte am 28.06.2015 zum Thema Denkmalschutz.

Auf der 2. öffentlichen Veranstaltung am 15.07.2015 wurde die inhaltliche Diskussion mit den Bürgern insbesondere zum Thema Verkehr fortgeführt aber auch die Themen Durchmischung des Quartiers, Freiraumplanung sowie innovative Ansätze der Energieversorgung wurden behandelt. Zudem erfolgte die Wahl von 2 Bürgervertretern für das Preisgericht zum anstehenden Wettbewerbsverfahren.

In der Zeit von Oktober 2015 bis Januar 2016 erfolgte ein städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb, ausgelobt von der WIRO im Einvernehmen mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Letztendlich haben 17 Büros bzw. Arbeitsgemeinschaften Arbeiten mit teilweise sehr unterschiedlichen Planungsansätzen (zu den Alternativen siehe Punkt

4) eingereicht. Am 7. März 2016 tagte das Preisgericht, welches den Beitrag des Wiener Büros Atelier Wimmer mit dem Londoner Landschaftsarchitekturbüro Martha Schwartz Partners Ltd als Siegerentwurf wählte.

Am 13.06.2017 wurde im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung der Funktionsplan der Albert Wimmer ZT-GmbH vorgestellt, der als Grundlage für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ dient. Im Zuge der Veranstaltung wurde die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und ihnen die avisierte städtebauliche Entwicklung anhand des Funktionsplans dargestellt. Darüber hinaus wurden die Ergebnisse des Verkehrs- und des Schallimmissionsgutachten vorgestellt, die auf voraussichtliche Auswirkungen der Planung hinweisen und mögliche Lösungsansätze aufzeigen. Zudem wurde den Bürgern im Rahmen dieser Veranstaltung die Möglichkeit zur Äußerung von Nachfragen, Hinweisen und Anregungen eröffnet.

Die Bekanntmachung der Veranstaltung erfolgte im „Städtischen Anzeiger“ vom 08. Juni 2017 sowie auf der vom Vorhabenträger eigens für das Projekt eingerichteten Internetseite www.werftdreieck-rostock.de.

Am 25.04.2019 erfolgte zudem im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eine **Einwohnerversammlung** für den betroffenen Stadtbezirk Innenstadt/KTV. In diesem Rahmen wurde die anwesende Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans, anhand des erreichten Planungsstands über die wesentlichen Inhalte, dessen mögliche Auswirkungen sowie mögliche in Frage kommende Alternativen unterrichtet. Zudem wurde das organisatorische Vorgehen im Rahmen des Gesamtprojektes anhand der einzelnen, aufeinander aufbauenden Planungsebenen erläutert. Weiterhin erläutert wurden die Erforderlichkeit umfassender Fachgutachten, welche als Grundlage zur Erarbeitung des Bebauungsplans erforderlich sind.

Mit Schreiben vom 08. Mai 2018 wurden entsprechend § 4 Abs. 1 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, mit Monatsfrist zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die Bürgerschaft hat in ihrer Sitzung am 15.05.2019 den Entwurf des B-Plans gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Die entsprechende Bekanntmachung erfolgte am 03.07.2019 im Städtischen Anzeiger. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.07.2019 bis 23.08.2019 eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung sowie der weiteren Überlegungen zu Inhalten und Gestaltung des Planfeststellungsverfahrens zur Neugestaltung der Verkehrsanlagen im Bereich Lübecker Straße steht die Reduzierung des Geltungsbereichs um den bisher einbezogenen und als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Siedlungstreifen südlich der Lübecker Straße. In Folge dieser Änderung des Geltungsbereichs wird eine Betroffenenbeteiligung entsprechend § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB erforderlich. Als betroffene Öffentlichkeit werden die Eigentümer der aus dem Geltungsbereich herausgenommenen Grundstücke eingestuft.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 36349)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

2.2 Verbindliche Vorgaben übergeordneter bzw. tangierter Planungen

2.2.1 Ziele der Raumordnung

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg Vorpommern (LEP-LVO M-V), das am 09. Juni 2016 in Kraft getreten ist, wird die Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Oberzentrum festgelegt. Als Zentraler Ort übernimmt die Hanse- und Universitätsstadt Rostock entsprechend Programmsatz 3.2 (1) eine Bündelfunktion und soll u.a. als Schwerpunkt der wirtschaftlichen Entwicklung und der Siedlungsentwicklung vorrangig gesichert und ausgebaut werden. Dies entspricht dem regionalplanerischen Leitbild der dezentralen Konzentration, wodurch sichergestellt werden soll, dass zukünftige Ansiedlungspotenziale der Stärkung der Zentralen Orte dienen und eine Zersiedlung des ländlichen Raumes verhindert wird.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock

Beachtlich ist neben dem Landesraumentwicklungsprogramm das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP MM/R) in der fortgeschriebenen Fassung vom 22.08.2011, bei der zudem eine Namensänderung von Regionalen Raumordnungsprogramm zum Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP MM/R) erfolgte.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Region Rostock spezifiziert gegenüber dem LEP, das in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung die Neuausweisung von Wohnbauflächen nur im Rahmen des Eigenbedarfs zulässig ist. Als Eigenbedarf wird dabei eine Flächenentwicklung definiert, die eine Zunahme des Wohnungsbestandes um bis zu 3% ermöglicht (vgl. Programmsatz Z 4.1 (2)). Hierdurch erfolgt eine raumordnerisch festgelegte Fokussierung der weiteren Siedlungsentwicklung auf die Zentralen Orte, wobei allen Gemeinden der Planungsregion Rostock ein ausreichender Entwicklungsspielraum gegeben wird.

Der Programmsatz Z 4.1 (3) des RREP MM/R führt zudem aus, dass der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie die Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.

Raumordnungsverfahren

Raumordnungsverfahren, die für das vorliegende Plangebiet bzw. für die vorliegende Planung Bedeutung entwickeln, sind nicht bekannt.

2.2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurde am 01.03.2006 von der Bürgerschaft beschlossen und am 02.12.2009 neu bekannt gemacht.

Dieser stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10.W.63.1 östlich der Max-Eyth-Straße ein Kerngebiet (MK.10.1) und für die Fläche westlich der Max-Eyth-Straße eine gewerbliche Baufläche (G.10.1) entsprechend BauNVO dar. Die den Geltungsbereich umrahmenden Straßen (Werftstraße und Lübecker Straße) sind, genauso wie die das Plangebiet querende Max-Eyth-Straße, als Flächen für Straßenverkehr dargestellt. Im Kreuzungsbereich Bahntrasse / Lübecker Straße ist ein Verknüpfungspunkt des ÖPNV dargestellt.

Da der Bebauungsplan im Bereich der als Kerngebiet und gewerbliche Baufläche dargestellten Bereiche die Entwicklung eines innerstädtischen Quartiers überwiegend in Form eines urbanen Gebiets gem. § 6a BauGB vorsieht, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Durch die Einbeziehung der gewerblichen Baufläche und die Verlagerung des Schwerpunktes der Zentrumsentwicklung in Richtung Wohnungsbau ist das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht mehr vollständig erfüllt. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans wird aber nicht verändert. Die der ursprünglichen Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzeption der Schaffung eines zentralen Bereiches mit einer betont konzentrierten Nutzungsmischung wird durch die neue Flächenausweisung erhalten und besser den gegenwärtigen Entwicklungen (Wohnungsbedarf) angepasst.

Entsprechend erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB ~~aktuell~~ zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 10.W.63.1 die 14. Änderung des Flächennutzungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Um die Umsetzung der Planungsziele für den gesamten Änderungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplans so flexibel wie möglich zu halten, wird für den Bereich des jetzigen Kerngebiets MK.10.1 und einer Teilfläche der gewerblichen Baufläche G.10.1 künftig eine einheitliche Ausweisung als „gemischte Baufläche“ erfolgen.

Darüber hinaus sollen die Straßenverkehrsflächen der aktuellen Planung angepasst werden. Im Rahmen der Entwicklung der Bauflächen wird eine umfassende Änderung des Straßenverkehrsnetzes, insbesondere eine neue Anbindung der Werftstraße an die Hauptverkehrsachse Lübecker Straße notwendig. Änderungen der Straßenverkehrsflächen werden dementsprechend vorgenommen.

Damit wird den veränderten Entwicklungszielen, diesen Stadtbereich als innerstädtisches Gebiet mit Wohnen und den damit verträglichen Dienstleistungs-, sonstigen gewerblichen und öffentlichen Einrichtungen zu entwickeln, auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung entsprochen. Eine entsprechende Ausformung der Nutzungen kann dann im Bebauungsplan in Kerngebiete, urbane Gebiete bzw. in Mischgebiete und ergänzende Nutzungen erfolgen.

2.2.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans steht das Gebäude der ehemaligen Handelsschule (Werftstraße Nr. 5), die heute ein Fachhochschulstandort ist, unter Denkmalschutz entsprechend § 2 Landesdenkmalgesetz M-V. Das 1924 vom renommierten Architekten Paul Korff errichtete Gebäude diente ursprünglich als Verwaltungsgebäude der Neptunwerft. Im Jahr 2000 wurde das Gebäude aufwändig saniert.

Ein weiteres unter Schutz stehendes Baudenkmal im Geltungsbereich war die Anfang 2018 abgebrochene so genannte „Heinkel-Wand“ nördlich der Lübecker Straße, die ein Teil der ehemaligen Industriehalle darstellte. Die Backsteinfassade war ca. 11 m hoch und 80 m lang. Sie wurde 1936 von dem Rostocker Architekten Heinrich Alt als frei stehende Schauland konzipiert, um mehrere dahinter liegende Hallen zu verdecken. Allerdings war, wie verschiedene Fachbegutachtungen vom Büro INROS LACKNER (10/2014, 05/2016, 06/2016 und 11/2016) ergaben, deren dauerhafter Erhalt aufgrund erheblicher baulicher Mängel, dazu zählen die nicht gewährleistete Standsicherheit und teilweise sich auflösendes Ziegelmauerwerk, unter vertretbarem Aufwand nicht möglich. Weiterhin stellte die Wand aufgrund des Zustands eine Gefährdung der Allgemeinheit dar. Der Verkehrssicherungspflicht konnte nur durch kostenintensive, aber nur temporär wirkende Maßnahmen nachgekommen werden. Entsprechend wurde vom Voreigentümer der Fläche ein Abbruchantrag beim Bauamt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gestellt, welche diesen auch genehmigt hat. Da kein Einvernehmen mit der zuständigen Fachbehörde, dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, zum Abbruch hergestellt werden konnte, wurde seitens der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bei der zuständigen obersten Landesbehörde, dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V, ein entsprechender Antrag auf Herstellung des Einvernehmens gestellt. Mit Bescheid vom 15.05.2017 (Aktenzeichen: 00272-15) wurde der Abbruch der Heinkel-Wand genehmigt und die Öffentlichkeit in der Sitzung des Ortsbeirates Kröpeliner-Tor-Vorstadt am 31.05.2017 über den Eingang der Abbruchgenehmigung informiert.

Bodendenkmale sind innerhalb des Geltungsbereiches bisher nicht bekannt.

2.2.4 Tangierte Bebauungspläne und sonstige beachtliche Verfahren

2.2.4.1 Bebauungsplan Nr. 10.MK.63 „Kerngebiet Werftdreieck“

Die Teilfläche östlich der Max-Eyth-Straße ist fast vollständig Bestandteil des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans mit der Nr.10.MK.63 „Kerngebiet Werftdreieck“ (siehe Abbildung 2).

Da mit dem vorliegenden B-Plan Nr.10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.10.MK.63 überplant wird, ist zu betrachten, inwieweit in bestehendes Planungsrecht eingegriffen und wie sich entsprechende Eingriffe im Rahmen einer gerechten Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB darstellen.

Planungsziele und Planinhalte

Nahezu die gesamte Fläche des Ursprungsplanes ist als eingeschränktes Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Umrahmt werden die Kerngebietsflächen von Verkehrsflächen (Bestandsstraßen: Werftstraße, Lübecker Straße, Max-Eyth-Straße). Darüber hinaus sind östlich der Max-Eyth-Straße Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und/oder „Grünzug“ festgesetzt, welche teilweise einen schützenswerten Baumbestand aufweisen. Dieser ist mit einem Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB für Einzelbäume und Baumreihe planungsrechtlich gesichert.

Im nördlichen Bereich des B-Plans Nr.10.MK.63 (vorwiegend im Bereich des dort festgesetzten Parkhauses) sowie im Straßenraum der Werftstraße und der Max-Eyth-Straße wurden weitere Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen und Baumreihen getroffen.



Abbildung 2: Ausschnitt der Planzeichnung B-Plan Nr. 10.MK.63 Kerngebiet "Werftdreieck", siehe auch Anlage 2

Betrachtet man das Maß der baulichen Nutzung, so beträgt im Ursprungsplan die Grundflächenzahl (GRZ) beim Grundstück der heutigen EUFH med. unter Würdigung denkmalpflegerischer Belange bestandsorientiert moderate 0,4 und auf dem westlich anschließenden Grundstück beträgt die GRZ 0,8. In den übrigen Bereichen ist die GRZ auch der angestrebten Nutzung von großflächigem Einzelhandel folgend, mit 0,8 bis 0,95 weit höher festgelegt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist für die EUFH med. bestandsorientiert mit 1,6; in den anderen Bereichen mit 2,0 bis 3,0 deutlich höher festgesetzt. Die zulässige Geschossigkeit beträgt im Baufenster an der östlichen Spitze 7 bis 8 Geschosse und ansonsten fällt diese mit zwischen 4 und 6 Geschossen geringer aus. Betrachtet man die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, so sind diese, was die bestehende EUFH med. betrifft, bestandsorientiert erfolgt, während im Bereich der südöstlich anschließenden privaten Fläche (Autohaus) die Baufenstergröße in etwa derjenigen der Bestandsnutzung entspricht, das Baufenster aber nach Südwesten verschoben ist. Für die übrigen, westlich von vorstehend beschriebenen Bereichen anschließenden Baugebiete, gehen die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen auf die verfolgte Zielsetzung der Ansiedlung verschiedener großflächiger Einzelhandels- und Gewerbebetriebe ein. Dies spiegelt sich in entsprechend großdimensionierten Baufenstern, welche mit Ausnahme weniger Gebäudeecken durch Baugrenzen flexibel gefasst sind.

Die Straßenverkehrserschließung baut im Wesentlichen auf das vorhandene Straßennetz auf. Lediglich östlich der Max-Eyth-Straße wird das vorhandene Netz durch eine Straßenspanne zur nördlich verlaufenden Werftstraße zwecks Erschließung des westlichen Plangebietsbereichs ergänzt.

Vergleich zu Art und Maß der baulichen Nutzung zwischen Ursprungsplan und Neuaufstellung

Durch die vorgesehene Überplanung erfolgt betreffend der Art der baulichen Nutzung anstelle der bisher durchgehenden Festsetzung sämtlicher Baugebiete als Kerngebiet (MK), ledig-

lich eine größere, zum Bau eines Parkhauses vorgesehene Fläche an der Werftstraße war als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, eine weit überwiegende Festsetzung als urbanes Gebiet (MU). Lediglich die Bereiche der beiden geplanten Parkhäuser werden als Sondergebiete entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt und der Bereich westlich der Planstraße A mit der heutigen Fachhochschule EUFH med. sowie die östlichste Fläche des heutigen Autohauses bleibt unverändert als MK festgesetzt.

Bei der Beurteilung, ob die vorgesehene Überplanung mit dem Abwägungsgrundsatz nach § 1 Abs. 7 BauGB vereinbar ist, insbesondere was die Berücksichtigung privater Belange betrifft, ist zunächst festzustellen, dass die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung sowohl was die Nutzungsart, als auch was das Nutzungsmaß angeht, sich für die privaten Grundstückseigentümer nicht wesentlich ungünstiger gestalten. Wie o.g. wird für das durch die EUFH med. genutzte Grundstück unverändert ein Kerngebiet festgesetzt, mit vergleichbarem Katalog an zulässigen Nutzungen und unverändert bestandsorientierten Festsetzungen zum Nutzungsmaß und zur überbaubaren Grundstücksfläche. Zum ebenfalls in Privatbesitz befindlichen östlichsten Teilbereich (Baufeld 3) ist festzustellen, dass hier weiterhin eine Festsetzung als Kerngebiet erfolgt und die im Ursprungsplan möglichen Nutzungen im Wesentlichen weiterhin möglich bleiben. Lediglich Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie betriebsbedingtes Wohnen entfallen. Diese Einschränkungen sind aber insgesamt unbeachtlich, da sich am Standort aufgrund der erforderlichen Verkehrsneuordnung eine Tankstelle zukünftig nicht mehr einordnen lässt und Wohnnutzungen sich aufgrund der heute schon bestehenden Immissionssituation ohnehin nur verbunden mit hohem baulichem Aufwand und Nutzungseinschränkungen nicht realisieren lassen. Hinsichtlich des geplanten zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt ebenfalls keine erhebliche Schlechterstellung gegenüber dem bisherigen Baurecht; zwar wird die zulässige GRZ von 0,8 auf 0,7 reduziert, aber aufgrund der Erfordernis, Teile des Freibereichs zu befestigen, kann die ursprünglich zulässige Überbauung von 80 % des Grundstücks ohnehin nicht ausgenutzt werden. Sowohl die zulässige GFZ wird mit 3,6 gegenüber 3,0 als auch die zulässige Geschossigkeit mit 10 gegenüber 8 Geschossen im Ursprungsplan deutlich erhöht. Gleiches gilt auch betreffend der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche. Hier erfolgt flächenmäßig sogar eine Ausweitung. Durch vorstehende Besserstellungen beim Maß der baulichen Nutzung erfolgt zudem ein mehr als adäquater Ausgleich für die im Rahmen der Überplanung erfolgende Inanspruchnahme von ca. 8% der Baugebietsfläche zwecks Anlage erforderlicher öffentlicher Verkehrsflächen. Durch die im Rahmen der Planungsrealisierung erforderliche Neuordnung der Straßenerschließung ergeben sich für vorgenannte Eigentümer keine erheblichen Nachteile. Die verkehrsmäßige Anbindung bleibt uneingeschränkt erhalten und von der mit der Umsetzung der Neuordnung zu erwartenden Verbesserung der Verkehrsqualität sowie des Angebots an ÖPNV und des Radfahrerangebots profitieren auch vorstehende Eigentümer.

Bezogen auf die Flächen der maßgeblichen Grundstückseigentümer (WIRO) trifft vorstehendes ebenfalls zu. Zudem ist die Neuaufstellung des B-Plans maßgeblich durch geänderte Entwicklungsziele initiiert, welche gemeinsam von Stadt und WIRO verfolgt werden und zwar der Schaffung eines innerstädtischen Quartiers mit Wohnen und das Wohnen ergänzenden vielfältigen Laden-, Dienstleistungs- und sonstigen gewerblichen Nutzungen, sodass von einer Interessenwahrung der maßgeblichen Grundstückseigentümer ausgegangen werden kann.

Weiterhin ist der wesentliche Grundstückseigentümer (WIRO) über einen städtebaulichen Vertrag in den Planungsprozess maßgeblich eingebunden und auch die beiden weiteren Eigentümerinnen wurden wiederholt und über die gesetzlichen Anforderungen hinaus in den Planungsprozess eingebunden. Somit ist gewährleistet, dass deren private Belange hinreichend in den Abwägungsprozess einfließen.

Vergleich der grünordnerischen Konzepte und Qualitäten

Vergleicht man die grünordnerischen Konzepte von Ursprungsplan und Neuaufstellung, so dienen laut Begründung des Ursprungs-B-Plans Nr. 10.MK.63 die grünordnerischen Maßnahmen der Gestaltaufwertung der öffentlichen Räume sowie der Fortführung der Grünstrukturen insbesondere an Max-Eyth-Straße und Lübecker Straße sowie der Herstellung einer Grünverbindung zwischen Botanischem Garten und Kabutzenhof. All diesen Anforderungen wird mit dem neuen B-Plan Nr. 10.W.63.1 in wesentlich geeigneterer Form entsprochen als im Ursprungsplan. Hier sind als Planungselemente bzw. Festsetzungen insbesondere die umfassenden Baumpflanzungen an der Lübecker Straße, die Herstellung des Kayenmühlengrabens und dessen begleitende Grüngestaltung sowie die Anlage des zentralen großen Grünzugs zu benennen. Im Ursprungsplan wird zudem die Zielsetzung einer durchgehenden Grünverbindung infolge teilweise enger Gebäudeabstände und Unterbrechung der Pflanzflächen nur unzureichend verfolgt.

Weiterhin entstehen bei Umsetzung des grünordnerischen Konzepts aus dem Ursprungsplan infolge der Platzierung der Grünflächen hin zu Hauptverkehrsstraßen und unzureichender Verknüpfung nur Freiräume von stark begrenzter Aufenthaltsqualität, während das grünordnerische Konzept des B-Plans Nr. 10.W.63.1 Aufenthaltsräume von hoher Qualität befördert (siehe dazu auch Kapitel 1.1 und 3.12.3).

Im Rahmen der Berücksichtigung der Kompensationsverpflichtung aus dem Ursprungsplan wurden zudem die im B-Plan Nr. 10.MK.63 enthaltenen grünordnerischen Festsetzungen geprüft und es wurden neue, den alten Festsetzungen qualitativ und, wo dies möglich ist, quantitativ gleichwertige Festsetzungen in die Neuaufstellung aufgenommen. Eine tabellarische Gegenüberstellung und eine detaillierte Erläuterung dazu können dem zugehörigen Grünordnungsplan entnommen werden.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass die Maßnahmen des Ursprungsplans bei Umsetzung eher eine geringere Biotopwertigkeit entwickelt hätten. So grenzen die festgesetzten Grünflächen ausschließlich an stark verlärmte und Schadstoff belastete Hauptverkehrsstraßen mit entsprechender Biotopwertbeeinträchtigung, während das Konzept von B-Plan Nr. 10.W.63.1 die Grünräume größtenteils abgewandt von den Straßenräumen und damit geschützt vor Lärm und Luftschadstoffen platziert.

Insgesamt kann daher festgestellt werden, dass die Neuaufstellung hinsichtlich grünordnerischer Qualität und Wertigkeit in den wesentlichen Belangen eine Verbesserung gegenüber dem Ursprungsplan darstellt.

2.2.4.2 Bebauungsplan Nr. 10.MI.138 „Ehemalige Neptunwerft“

Nordöstlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan Nr. 10.MI.138 „Ehemalige Neptunwerft“ vom 06.07.2005 an. Die 1. Änderung des B-Plans wurde am 27.06.2007 und die 2. Änderung am 18.12.2013 bekanntgemacht. Mit diesem B-Plan wird die Nachnutzung des ehemaligen Werftgeländes verfolgt, in Form von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, aber auch Büro- und in Teilbereichen Wohnnutzungen. Der östliche Teilbereich wird zudem weiterhin für klassische gewerbliche Nutzungen entwickelt. Die Verkehrserschließung erfolgt für den östlichen sowie westlichen und mittleren Teilbereich getrennt über von der Werftstraße abgehende Erschließungen. Das Parkhaus des Einkaufszentrums ist über eine private Zufahrt direkt an die Werftstraße angebunden.

Zwecks einheitlicher Neuordnung der Verkehrsflächen werden im Rahmen des vorliegenden B-Plans Nr. 10.W.63.1 Randbereiche der Werftstraße, welche Teil des B-Plans Nr. 10.MI.138 sind, überplant. Die überplanten Flächen sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

2.2.4.3 Berücksichtigung Planfeststellungsverfahren Panrechtsabschnitt „Bahnhof Rostock-Bramow“

Auf Betreiben der Deutschen Bahn AG wird aktuell ein **Planfeststellungsverfahren für den Planrechtsabschnitt „Bahnhof Rostock-Bramow“** im Rahmen des Großprojektes Rostock-Berlin, Abschnitt 1 Knoten Rostock durchgeführt. Der vorliegende B-Plan Nr. 10.W.63.1 ist hierdurch insofern betroffen, dass infolge eines zusätzlich geplanten Rangiergleises und einer zu dessen Absicherung auszubildenden Böschung, eine Inanspruchnahme eines Randstreifens des Geltungsbereichs an dessen südwestlicher Grenze auf ca. 90 m Länge und bis zu 6 m Breite erfolgt. In diesem Bereich ist im vorliegenden B-Plan ursprünglich die Führung des Radschnellwegs geplant gewesen. Dieser musste daher zu Ungunsten der nordöstlich davon gelegenen Nutzungen (geringere Flächen bzw. Gebäudeabstände für Parkhaus West, Wohngebäude und Kindertagesstätte) verlegt werden.

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat in ihrer Stellungnahme zu den ausgelegten Planfeststellungsunterlagen auf das vorliegende konkurrierende Planungsanliegen hingewiesen und angeregt, dass eine Sicherung des geplanten Rangiergleises auch in platzsparender Form auf dem bahneigenen Grundstück erfolgen kann. Die Überprüfung dieses Vorschlags ergab, dass hierdurch erhebliche zusätzliche Kosten bei der Deutschen Bahn entstehen und gleichzeitig eine Verlegung des Radschnellwegs, wenn auch in geringerem Umfang, dennoch erforderlich wird.

Die zur Anlage des Rangiergleises samt Böschung benötigte Fläche wird zur Vermeidung von Konflikten mit der übergeordneten Planung aus dem Geltungsbereich des B-Plans herausgenommen.

2.2.4.4 Bebauungsplan Nr. 10.W.199 „Werftdreieck Quartier - West“

Westlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 10.W.199 „Werftdreieck Quartier - West“ mit einer Fläche von ca. 3,6 ha an. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.12.2017 gefasst.

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

- Umwandlung eines bisherigen Gewerbestandortes in ein gemischt genutztes Gebiet aus Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe,
- Integration der vorhandenen Betriebe bzw. koordinierte Verlagerung von störenden Firmen,
- Ergänzung der städtebaulichen Struktur aus dem Wettbewerbsergebnis für den unmittelbar angrenzenden B-Plan „Wohnen am Werftdreieck“, mit einer Weiterführung der zentralen Grünachse,
- Begrenzung der Gebäudehöhen auf 4 bis 5 Geschosse, entsprechend den Planungen für das südöstlich angrenzende Gebiet; im nordwestlichen Bereich soll eine größere Geschossigkeit ermöglicht werden.

2.3 Unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen

2.3.1 Landschaftsplan

Der von der Bürgerschaft am 01.04.1998 und im Jahr 2013 aktualisierte, als Leitlinie und Zielorientierung für die Entwicklung von Natur und Landschaft in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beschlossene Landschaftsplan, ist eine Rahmenvorgabe bei der Durchführung der Bauleitplanung, aller Fachplanungen (einschließlich der landschaftspflegerischen

Begleitpläne) und aller städtebaulichen Rahmenplanungen. Dem Landschaftsplan sind für das Plangebiet folgende Prämissen zu entnehmen:

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplans stellt für die dem Geltungsbereich zugehörige Fläche östlich der Max-Eyth-Straße großflächig Wohnbaufläche/gemischte Baufläche und für den Bereich westlich der Max-Eyth-Straße Gewerbegebiet/gewerbliche Baufläche dar. Innerhalb der Wohnbau- bzw. gemischten Baufläche ist eine Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ dargestellt. Hierbei handelt es sich um die ehemalige Handelsschule, die heute die medizinische fachgebundene Hochschule (EUFH med.) beherbergt. Im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes, im Kreuzungsbereich Lübecker Straße/Max-Eyth-Straße, ist eine kleinflächige Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Auch hierbei handelt es sich um eine Bestandsdarstellung (Grünfläche mit reichhaltigem Baumbestand). Der Verlauf der Max-Eyth-Straße wird sowohl als wichtige Wegeverbindung als auch als gestörter Niederungsverlauf eingestuft.

Im Textteil des Landschaftsplans der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird auf S. 26 explizit darauf hingewiesen, dass der stadtplanerische Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ stärker umgesetzt werden soll. Hierfür sind insbesondere die innerstädtischen Brachen, wie u.a. das sogenannte „Werftdreieck“, stärker in die städtebauliche Planung einzubeziehen.

Weitere Schwerpunktbereiche und Maßnahmen für die Sicherung und Entwicklung der Naturhaushaltsfunktionen werden für das Plangebiet nicht dargestellt.

2.3.2 Rostock 2025 Leitlinien zur Stadtentwicklung

Mit den im Dezember 2012 von der Bürgerschaft beschlossenen neuen Leitlinien zur Stadtentwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurden die ersten Leitlinien aus dem Jahr 2000 fortgeschrieben bzw. aktualisiert. Die Leitlinien sind der langfristige strategische Handlungsrahmen für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock auf ihrem Weg zu einer nachhaltigen Stadt bis zum Jahr 2025 und damit Grundlage für alle kommunalen Fachkonzepte und Fachplanungen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Leitlinien gleichfalls zu berücksichtigen. Folgende Handlungsfelder der Leitlinie VIII „Grüne Stadt am Meer“ sind für die Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ bzw. des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan insbesondere von Relevanz:

*Laut **Handlungsfeld VIII.3: „Natur und Lebensräume bewahren und vernetzen“** sind spezielle Grünflächen wie Parkanlagen, Kleingärten, Friedhöfe, Spielbereiche, Grünzüge und Grünverbindungen sowie wohnungsnahen Grünanlagen als bedeutende Bestandteile des Grünverbundes in ihrer ökologischen Funktion zu stabilisieren und in ihrer Benutzbarkeit zu sichern. Eigenart und Identität der Ortsteile sind durch differenzierte Grüngestaltung und unter Einbeziehung vorhandener naturräumlicher Besonderheiten zu fördern.*

Die Festsetzung des bis zu 50 m breiten, zentralen Grünzuges sowie die vorgesehene Strukturierung der zukünftigen Grün- bzw. Freiflächen durch die Pflanzung von Bäumen und Strauchbeständen, hier kann konzeptbedingt nur eine begrenzte Anzahl an Bestandsbäumen integriert werden, trägt zur Bewahrung und Vernetzung von Natur- und Lebensräumen und zur Weiterentwicklung der Grüngestaltung im Ortsteil bei. Außerdem werden der Erholungswert und die Attraktivität der Freifläche bei Umsetzung des Freiflächenkonzeptes erheblich gesteigert.

*Gemäß **Handlungsfeld VIII.6 „Durch flächenschonende Stadtentwicklung den Boden schützen“** sind insbesondere die Reaktivierung von Gewerbebrachen, sinnvolle Nachverdichtungen und Lückenschließungen sowie das Planen und Bauen nach ökologischen Grundsätzen essentielle Bestandteile für eine flächenschonende Stadtentwicklung.*

Die avisierte Nachnutzung des ehemaligen Gewerbe- bzw. Industriestandortes zu Wohnbauzwecken entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, wie er auch im § 1a

Abs. 2 BauGB verankert ist, im besonderen Maße. Die Fokussierung auf einen erheblich vorbelasteten Standort führt bei gleichzeitiger Deckung des dringend notwendigen Wohnraumbedarfs zu einer Entlastung von weniger anthropogen beeinflussten, sensiblen und/oder seltenen Böden am Stadtrand der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

2.3.3 Mobilitätsplan Zukunft (MOPZ)

Der Mobilitätsplan Zukunft (MOPZ; IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und Systeme, Dresden 2017) wurde im Dezember 2017 von der Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beschlossen. Folgende übergeordnete Zielstellungen (Oberzeile) sind benannt:

- I. Sicherung verkehrlicher Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung für Wohnen, Wirtschaft, Tourismus und Kultur, der (über-)regionalen Erreichbarkeit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sowie Anbindung aller Stadtareale, Gewährleistung der Verkehrssicherheit und Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen und der Wirtschaft an Mobilität und Verkehr.
- II. Effiziente Nutzung der Verkehrsinfrastrukturen und wirtschaftlicher Einsatz finanzieller Ressourcen unter Beachtung langfristiger Effekte.
- III. Erhöhung der Stadt- und Umweltverträglichkeit des Verkehrssystems und Reduktion der negativen Wirkungen.
- IV. Berücksichtigung der Chancen und Risiken zukünftiger Entwicklungen und besondere Förderung innovativer Mobilität (E-Mobilität, Carsharing etc.).

Unter Punkt 9.3.1 des MOPZ ist zudem als Schlüsselprojekt bzw. Pilotmaßnahme der Umbau des Werftdreiecks benannt. Hier heißt es:

“Am Werftdreieck besteht unbestritten ein hoher Umbaubedarf, der aus Aspekten der Leistungsfähigkeit, der Verkehrssicherheit, Aspekten der Erreichbarkeit (insbesondere des Fischereihafens) sowie städtebaulichen Veranlassungen resultiert. Vorbereitende Planungen liegen bereits vor. Die Maßnahme ist wie folgt zu charakterisieren:

- *Sinnvolle Maßnahme mit positiven Beiträgen zu acht Zielen (des MOPS),*
- *Kosten in Höhe von ca. 5 Mio. € (Stand Vorplanung),*
- *Umsetzungszeitraum kurzfristig (bis 5 Jahre),*
- *Priorität hoch, zügige Weiterplanung bis Herstellung Planrecht vorgeschlagen“.*

Die der Planaufstellung zu Grunde liegende städtebauliche Zielstellung der Entwicklung eines innerstädtischen urbanen Quartiers beinhaltet als wesentlichen Baustein ein zeitgemäßes Mobilitätskonzept, welches die o. g. übergeordneten Zielstellungen antizipiert. So wird durch die vorgesehene Neuordnung der Verkehrsführungen bzw. Strukturen sowohl für den motorisierten wie auch den nichtmotorisierten Individualverkehr sowie der Weiterentwicklung des ÖPNV-Angebots den Hauptzielen I und II entsprochen. Durch die mit der Planung verfolgte Attraktivitätssteigerung des ÖPNV sowie Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs, insbesondere durch die Einführung eines quartiersweiten Car-Sharing-Modells und der Schaffung der infrastrukturellen Voraussetzungen für den vorzugsweisen Einsatz von E-Mobilen und E-Bikes, wird auch den Hauptzielen III und IV des MOPZ in besonderer Weise entsprochen. Weiterhin wurde im Rahmen der vorliegenden Planaufstellung und auch bereits parallel zum vorgelagerten informellen Planungsprozess (Wettbewerb, Funktionsplan) die Verkehrsplanung zum Bereich Werftdreieck auch unter Berücksichtigung der Anforderungen des MOPZ vorangetrieben. Das der Planung zu Grunde liegende Verkehrs- und Mobilitätskonzept ist unter nachfolgendem Punkt dieses Kapitels „Städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb“ und unter Kapitel 3.6 detailliert erläutert.

Eine Berücksichtigung des MOPZ im Rahmen vorliegender Planung ist damit gegeben.

2.3.4 Lärmaktionsplanung

Für die Hanse- und Universitätsstadt wurde in den Jahren 2008 bis 2014 gemäß der Umgebungslärmrichtlinie der Europäischen Union ein Lärmaktionsplan erarbeitet, welcher alle fünf Jahre fortzuschreiben ist (1. Stufe: PB Dr. Dietmar Hunger SVU, Dresden/Berlin 08.2008; 2. Stufe: LK Argus GmbH, Berlin 08.2014; 3. Stufe: LK Argus GmbH, Berlin 16.08.2018).

Im Rahmen der Lärmaktionsplanung gilt es, Bereiche mit potenziell gesundheitsgefährdenden Lärmbelastungen oberhalb von LDEN (*über den ganzen Tagzeitraum gemittelter Pegel*) 65 dB(A) und LNight (*Lärmpegel Nachtzeitraum*) 55 dB(A) aufzuzeigen und geeignete Maßnahmen zu entwerfen, um diese Belastungen zu vermeiden oder zu verringern. Durch Straßenverkehrslärmpegel im potenziell gesundheitsgefährdenden Bereich (LDEN > 65 dB(A) und LNight > 55 dB(A)) sind in Rostock gemäß Lärmkartierung am Gesamttag 2.820 Personen und nachts 2.730 Personen betroffen. Für den Straßenbahnlärm liegen die Betroffenheiten in diesem Bereich bei 340 Personen am Gesamttag und 690 Personen in der Nacht. Vom Eisenbahnlärm auf den Gleisen der Deutschen Bahn sind 870 Personen am Gesamttag und 1.250 Personen in der Nacht an ihrem Wohnort betroffen.

Hauptlärmverursacher in Rostock ist der Straßenverkehr, gefolgt vom Schienenverkehrslärm ausgehend von den Gleisen der Deutschen Bahn. Die Lärmsituation entlang von Straßenbahntrassen hat sich aufgrund der Vielzahl an Maßnahmen deutlich verbessert. Ausgehend von Industrie- und Hafenanlagen wurden keine Betroffenheiten i.S. der EU Umgebungslärmrichtlinie festgestellt.

Die mit dem Lärmaktionsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock empfohlenen Maßnahmen und Prüfeempfehlungen zur Lärminderung wurden unter breiter Mitwirkung der Öffentlichkeit erarbeitet. Ergänzend zur Bürgerbeteiligung gab es zwei planungsbegleitende Expertengespräche mit Vertretern der Wohnungsbaugesellschaften, von Verbänden (ADAC, IHK etc.), der Politik und Vertretern der Fachämter. Des Weiteren wurden alle Planinhalte des Lärmaktionsplanes in einer projektbegleitenden Lenkungsgruppe „Lärmaktionsplanung“ diskutiert, erweitert und präzisiert. Im Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Abstimmungen in der projektbegleitenden Lenkungsgruppe werden mit

- Fahrbahnsanierungen,
- der Reduzierung von Geschwindigkeiten in stark lärmbelasteten Bereichen,
- der Umsetzung verkehrsverstetigender Maßnahmen durch den Bau von Kreisverkehrsplätzen,
- dem Bau von Lärmschutzwänden und
- straßenräumlichen Maßnahmen zur Erhöhung der Abstände zwischen Emissions- und Immissionsort sowie zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs

verschiedene Maßnahmen zur Lärminderung im Straßenverkehr zur Umsetzung bzw. zur weitergehenden Prüfung empfohlen. Die Umsetzung der Maßnahmen des Lärmaktionsplanes erfordert weitere Prüfungen sowie die Bereitstellung entsprechender personeller und finanzieller Mittel.

Durch die Maßnahmen kann die Anzahl der durch den Straßenverkehrslärm mit sehr hohen Lärmpegeln > 65 dB(A) im Tagesmittel und > 55 dB(A) in den Nachtstunden belasteten Personen deutlich gesenkt werden. Für die verbleibenden Lärm-Brennpunkte besteht weiterhin ein Handlungsbedarf für lärmindernde Maßnahmen. Für diese Straßenabschnitte sollte geprüft werden, ob ein Förderprogramm für passiven Schallschutz bzw. ein Schallschutzfensterprogramm realisiert werden kann. Neben dem strategischen Ansatz der Verringerung vorhandener Lärmprobleme durch die o.g. Maßnahmen ist der Lärmvermeidung in der Stadt- und Verkehrsplanung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ein größeres Gewicht einzuräumen. Entsprechende Handlungsmöglichkeiten zeigt der Lärmaktionsplan auf, mit

- Handlungsstrategien zur Vermeidung von Kfz-Verkehr durch eine immissionsgünstige Stadtentwicklung (Stadt der kurzen Wege), betriebliches Mobilitätsmanagement und Parkraummanagement und
- Möglichkeiten der Verkehrsverlagerung vom Kfz-Verkehr auf den Umweltverbund mit Hilfe angebotsverbessernder Maßnahmen zur Förderung des Fuß-, Rad- und Öffentlichen Verkehrs.

Diese bedeutenden strategischen Ansätze, Vermeidung von Kfz-Verkehr und Verlagerung des Kfz-Verkehrs auf den Umweltverbund, sind mit Maßnahmen zu untersetzen, umzusetzen und in der integrierten Gesamtverkehrsplanung, der Luftreinhalteplanung, der Flächennutzungsplanung, dem Energie- und Klimaschutzkonzept sowie der kommunalen verbindlichen Bauleit- und Verkehrsplanung noch stärker zu berücksichtigen. Die mit der Elektromobilität zu erwartenden neuen Impulse für einen klima- und umweltschonenden Stadtverkehr, sind auch zur Förderung des öffentlichen Verkehrs und im Sinne des Lärm- und Gesundheitsschutzes zu nutzen. Voraussetzung hierzu ist jedoch eine Förderung der Elektromobilität durch städtische, infrastrukturelle Projekte (Ladestationen, Mobilstationen) vor allem in Verbindung mit alternativen und an den öffentlichen Verkehr gekoppelten Mobilitätskonzepten wie Bikeshaaring und Carsharing. Im Bereich der Straßenbahn hat die RSAG in den vergangenen Jahren zahlreiche Sanierungsmaßnahmen wie Bettungsverbesserungen, Schienenstegdämpfungen, die Erneuerung von Unterbau und den Einbau von Rasengleisen vorgenommen. Außerdem wurde auf die leiseren Niederflurfahrzeuge umgestellt. Der Prozess der Lärminderung im Straßenbahnnetz der letzten Jahre wird weiter fortgeführt.

An den Eisenbahnstrecken in Rostock soll es langfristig durch Maßnahmen am Fahrzeug- und Güterwagenmaterial insgesamt leiser werden. Beispielsweise wird das Eisenbahnverkehrsunternehmen DB Schenker bis 2020 seine Güterwagen von Grauguss-Bremssohlen auf Bremssysteme mit K-Sohlen (Komposit-Bremssohlen) oder LL-Sohlen (Low-Low-Sohlen) umrüsten. Um auch bei anderen Eisenbahnverkehrsunternehmen eine Umrüstung voran zu treiben, hat die DB Netz AG das lärmabhängige Trassenpreissystem eingeführt. An wenigen Streckenabschnitten, an denen die Auslösewerte überschritten werden, plant die DB Netz AG voraussichtlich Neubaumaßnahmen und/oder wesentliche Änderungen. Damit würden nach 16. BImSchV Maßnahmen der Lärmvorsorge notwendig. Eine Umsetzung erfolgt nach aktuellem Planungsstand ab dem Jahr 2020/2021.

Inhalt der Lärmaktionsplanung ist nicht nur die Entwicklung von lärmmindernden Maßnahmen in lauten Bereichen, sondern auch der vorsorgende Schutz von bislang ruhigen Gebieten. Im Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Abstimmungen in der projektbegleitenden Lenkungsgruppe wurde eine Gebietskulisse für ruhige Gebiete in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock entwickelt. Diese beinhaltet die Landschaftsräume „Diedrichshagen“ und „Rostocker Heide“ sowie 20 „Stadtoasen“.

Die Lärmaktionsplanung ist ein stetig fortlaufender Prozess. Der Gesetzgeber schreibt turnusmäßig spätestens alle fünf Jahre eine Überprüfung und Überarbeitung der Lärmkarten und Aktionspläne vor. Dies beinhaltet auch eine Information über den Stand der Umsetzung der vorherigen Maßnahmen und Konzepte zur Lärminderung.

Bezogen auf die vorliegende Planaufstellung zum B-Plan Nr. 10.W.63.1 sind die stark befahrene Lübecker Straße, die Bahnanlagen der Bahnstrecke zum Fischereihafen und die Straßenbahn wesentliche Immissionsquellen. Im vorliegenden Planungsprozess finden die Zielstellungen der Lärmaktionsplanung gebietsbezogen Berücksichtigung. So sieht das städtebaulich-funktionale Gesamtkonzept einen urbanen Stadtteil der kurzen Wege vor. Das quartierseigene Mobilitätskonzept baut auf der hervorragenden Kernstadtanbindung durch den ÖPNV auf und ergänzt diesen durch verstärkte Angebote für Radfahren, Carsharing und E-Mobilität. Neben der Verkehrsreduzierung bzw. Vermeidung wird somit auch der Verkehrslärm reduziert bzw. vermieden. Darüber hinaus sieht die Planung die Schaffung eines immissionsarmen Raumes im Zentrum des Quartiers in Form des Quartiersparks vor. Zur detaillierten Darlegung der Immissionsschutzbelange siehe Kapitel 3.13 der Begründung.

2.3.5 Städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb

Im Zeitraum des 4. Quartals 2015 bis Ende des 1. Quartals 2016 fand ein einphasiger städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb zur möglichen Ausgestaltung der geplanten Quartiersentwicklung am Werftdreieck statt. Ausgelobt wurde der Wettbewerb von der WIRO Wohnungsgesellschaft mbH im Einvernehmen mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, vertreten durch das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft.

Im Vorfeld des Wettbewerbes wurde den Bürgerinnen und Bürgern der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in Form eines Bürgerdialogs, in dessen Rahmen auch ein Internet-Portal eingerichtet wurde, die Möglichkeit eingeräumt, Hinweise und Anregungen zum geplanten Projekt zu formulieren, welche im Rahmen des städtebaulich-freiraumplanerischen Entwurfs besondere Berücksichtigung finden sollten. 17 Architektur- und Stadtplanungsbüros haben Entwürfe eingereicht. In einem zweiten Bürgerdialog im März 2016, unmittelbar nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens, wurden die Ergebnisse und das weitere Verfahren der Öffentlichkeit erläutert.

Von der Jury wurde der Entwurf des Wiener Architekturbüros Albert Wimmer ZT GmbH und des Londoner Landschaftsarchitekturbüros Martha Schwartz Partners Ltd (vgl. folgende Abbildung) mit dem ersten Preis prämiert und diese Arbeit unter Berücksichtigung der Hinweise des Preisgerichts als Grundlage für die weitere Planung empfohlen.

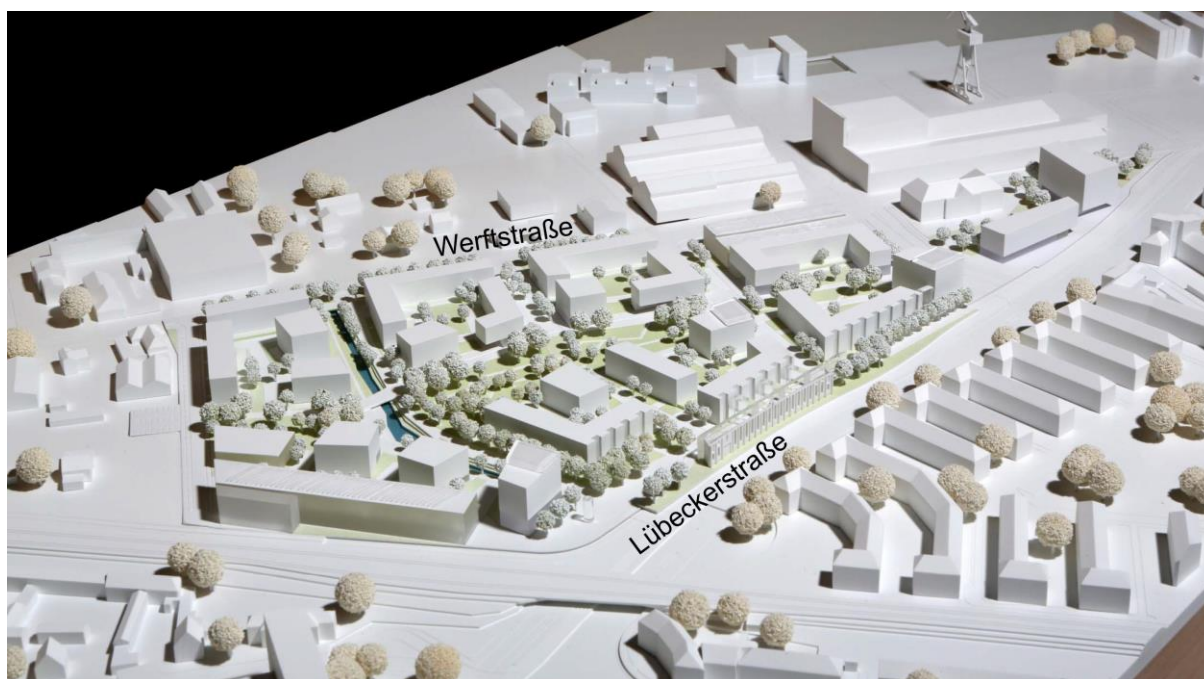


Abbildung 3: Modell Werftdreieck Blickrichtung Nord-Süd (Quelle Albert Wimmer ZT-GmbH, 2016)

Der erstplatzierte städtebauliche Entwurf wird von an den Rändern geschlossenen und zu einem inneren Grünzug hin geöffneten Quartiersblöcken mit 4 bis 7 Geschossen, Terrassen und kleinen Gärten, urbanen und grünen Wegen und Plätzen, Kinderspielbereichen und quartiersbelebenden Einrichtungen wie einer KITA, einer Bäckerei mit Café, Biomarkt, Stadtteiltreff, E-Mobilitätscentern mit Ladestationen, Carsharing-Angebot und Fahrradwerkstatt sowie einem WIRO-KundenCenter bestimmt. Das Wohnangebot umfasst rund 700 WE unterschiedlichster Größen und Organisationsformen für rund 1.500 Bewohner sowie ein Studentenwohnheim im Anschluss an die bestehende EUFH med.



Abbildung 4: Zukunftsvision Grünzug/offener Wasserlauf (Quelle Albert Wimmer ZT-GmbH, 2016)

Wichtiges strukturelles Merkmal des Entwurfes ist der zentrale öffentliche, bis zu 50 m breite Grünzug (ca. 2,5 ha große, hier als Werftpark bezeichnete Fläche) mit großzügigen Rasen- und Kinderspielflächen, hohen Gräsern sowie Bäumen, an dem sich die Wohngebäude ausrichten.

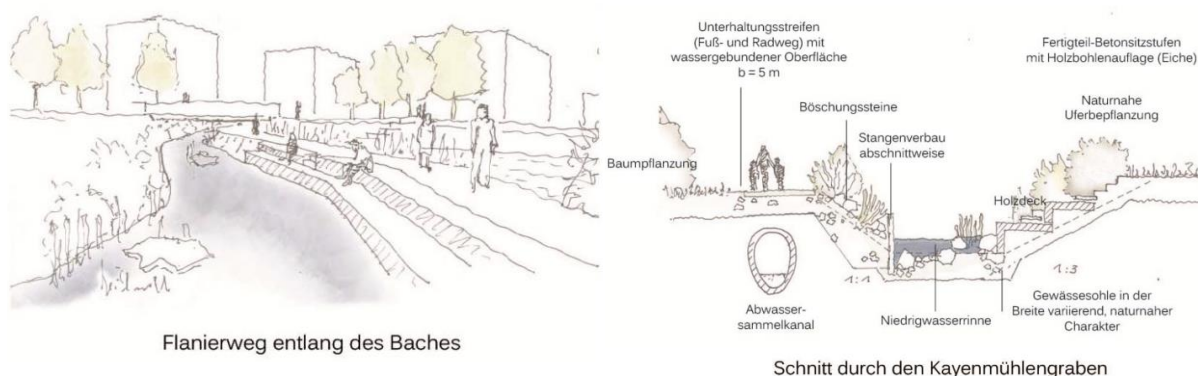


Abbildung 5: Details Offener Wasserlauf (Quelle Albert Wimmer ZT-GmbH, 2016)

Ein weiteres zentrales Element des Freiraumkonzepts ist die Wiederherstellung des Kayenmühlengraben, welcher in Form eines offenen Wasserlaufes mit teilweise terrassierten Uferbereichen als attraktiver Aufenthaltsort und Treffpunkt der Bewohner und der im Quartier Arbeitenden aber auch für Bewohner der angrenzenden Quartiere dienen soll. Die Freiflächen um den Graben und seine Uferbereiche sollen möglichst naturnah gestaltet werden, um den Eindruck einer grünen Oase im verdichteten Innenstadtbereich zu schaffen.

Die geschlossene Blockrandbebauung an der Lübecker Straße und an der Werftstraße bilden einen „Rücken“ für den „Werftpark“, der sich so zur grünen Lunge entwickeln kann. Dar-

über hinaus dient die geschlossene Randbebauung als Lärmabschottung gegen den vorwiegend von der Lübecker Straße und der Werftstraße ausgehenden Verkehrslärm (Pkw, Lkw, Bus, Bahn etc.).

50% der Dachflächen im Geltungsbereich sollen begrünt werden und als rezessiver Puffer für Starkregenereignisse dienen. Auf den in Südrichtung orientierten Flachdächern entlang der Werftstraße ist geplant, Solarkollektoren/Solarthermie zu installieren. Neben den ökologisch-nachhaltigen Aspekten ist der sorgsame Umgang mit dem historischen Erbe, u.a. die Einbeziehung des Platzes des 17. Juni in das städtebauliche Konzept, wichtiger Bestandteil des Freiraumkonzeptes.

ALBERTWIMMER PLAN



Abbildung 6: Detailkonzeption Ruhe Schallschutz (Quelle Albert Wimmer ZT-GmbH, 2016)

Weiteres zentrales Thema ist die Reduzierung des Pkw-Verkehrs sowohl innerhalb des Gebietes als auch für die Fahrten ins übrige Stadtgebiet, wozu entsprechende städtebauliche sowie organisatorische Lösungen vorgeschlagen werden. Dazu zählen Infrastrukturen für die Schaffung von Car-Sharing- und E-Mobilitätsangeboten, durchgehende Fuß- und Radwegnetze sowie die Einordnung eines Grundangebots an Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen zur grundsätzlichen Vermeidung entsprechender Fahrten zu vorgenannten Angeboten.

Der ruhende Verkehr wird auf zwei Hochgaragen mit rund 700 Stellplätzen konzentriert. Durch deren Platzierung an den Quartiersaußenkanten wird kaum Verkehr in das Quartier hineingezogen. Dreiviertel aller Wege sollen mit öffentlichem Personennahverkehr, zu Fuß oder mit dem Rad erledigt werden (vgl. Abbildung 7).

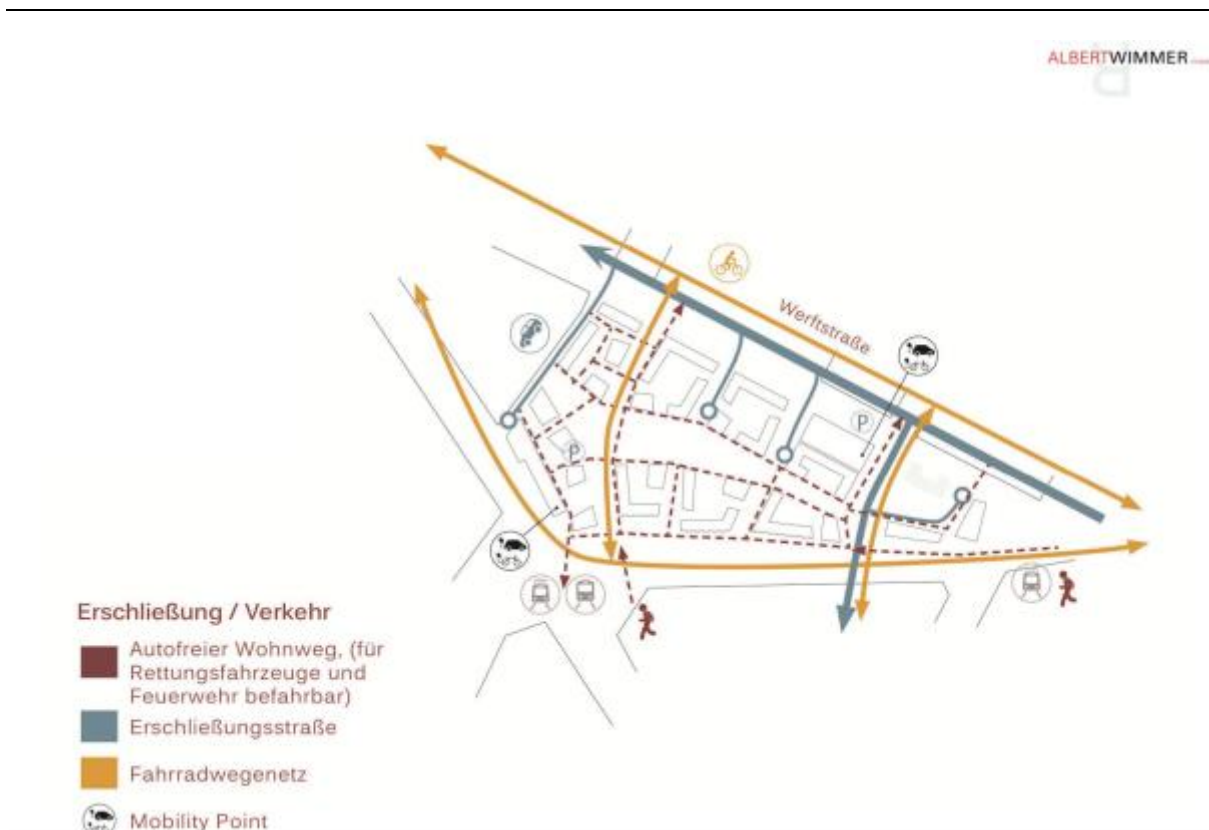


Abbildung 7: Detailkonzeption Erschließung/Verkehr (Quelle Albert Wimmer ZT-GmbH, 2016)

2.3.6 Funktionsplan

Der Funktionsplan ist ebenfalls von der Albert Wimmer ZT-GmbH erstellt worden. Im Funktionsplan ist das im Siegerentwurf dargestellte städtebaulich-funktionale Konzept durch vertiefende Aussagen zur räumlichen Gesamtstruktur, Nutzungsverteilung, Art und Maß der baulichen Nutzung und Höhenentwicklung weiterentwickelt worden. Darüber hinaus trifft der Funktionsplan vertiefende Aussagen zur verkehrlichen Anbindung, zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs, zu Mobilitätsangeboten sowie zur Freiraumgestaltung inklusive erster Aussagen zur Anordnung von Spielplätzen für verschiedene Altersgruppen, zum Umgang mit dem Baumbestand sowie zu möglichen Pflanzkonzepten. Er dient inhaltlich als Grundlage für den Vorentwurf des B-Plans Nr. 10.W.63.1.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Funktionsplanung thematisch geordnet zusammengefasst. Die vollständigen Planunterlagen sind der Öffentlichkeit auf der eigens eingerichteten Internetseite „Das neue Werftdreieck“ (www.Werftdreieck-Rostock.de) zur Verfügung gestellt worden.

Nutzung

Der Planteil „Nutzung“ der Funktionsplanung trifft vertiefende Aussagen dazu, wie die geplanten Gebäude genutzt werden sollen (Wohnen, Gewerbe, Parken etc.). Um ein lebendiges Quartier mit Nutzungsmischung zu erreichen, sind vorrangig in den Erdgeschossen der Gebäude bzw. zu den wesentlichen öffentlichen Aufenthaltsbereichen hin Einzelhandels- und/oder kleinere Gewerbeeinheiten sowie Gemeinbedarfsnutzungen wie Bibliothek, Bürgertreffpunkt und KITA sowie ein Ärztehaus mit Apotheke vorgesehen.

Einzelhandels- und Kleingewerbestruckturen befinden sich schwerpunktmäßig unmittelbar westlich des Platzes des 17. Juni sowie entlang des nördlich an den zentralen Grünzug angrenzenden Fußweges. Zudem werden westlich an der Planstraße A angrenzend, ein Ärzte-

zentrum sowie Kleingewerbe- bzw. Einzelhandelsstandorte und angrenzend an das Parkhaus Ost ein großer Mobility Point sowie ein kleinerer Mobility Point am Parkhaus am Holbeinplatz vorgeschlagen. Eine größere Bildungseinrichtung ist östlich der Planstraße A, südlich der EUFH med., auch als optionale Erweiterung dieser bestehenden Hochschule, vorgesehen. An weiteren gewerblichen bzw. öffentlichen Einrichtungen sind ein WIRO-KundenCenter sowie weitere Dienstleistungs- und Büronutzungen in den Obergeschossen im Eingangsbereich am Holbeinplatz sowie eine KITA nördlich des Parkhauses am Holbeinplatz geplant.

Struktur

Der Plan „Struktur“ trifft insbesondere Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung. Dies umfasst Aussagen über die avisierten Grundflächen- und/oder Geschossflächenzahlen (GRZ/GFZ), die Höhe der baulichen Anlagen in Meter über Höhennull (m über HN), die Höhe des Erdgeschossfußbodens in m über HN sowie über die notwendigen Abstandsflächen, die Geschossflächen (GF) und die Brutto-Geschossflächen (BGF). Zudem wird die Unterteilung von privaten und öffentlichen Grünflächen anhand des Planes ersichtlich. Hinsichtlich der **Höhenentwicklung/Geschossigkeit** sieht der Funktionsplan drei Höhenakzente (Gebäude mit ≥ 8 Geschossen) vor. Hierbei handelt es sich um das Gebäude im Eingangsbereich am Holbeinplatz (WIRO-KundenCenter) und das Wohngebäude an der Ecke der Planstraße A/Lübecker Straße (beide 8 Geschosse) sowie um Teile des Gebäudes unmittelbar am Platz des 17. Juni, bei dem bis zu 10 Geschosse zulässig sein sollen. Die restlichen Gebäude weisen zwischen 4 und 6 Geschosse auf, einzig das geplante KITA-Gebäude sowie ein Teil des südlich an das Parkhaus an der Werftstraße angrenzenden Gebäudes werden ein- bis zweigeschossig ausgebildet (vgl. nachfolgende Abbildung).



Abbildung 8: Plan der Funktionsplanung „Höhenentwicklung“ (Quelle Albert Wimmer ZT-GmbH, 2017)

Der Höhenbezug im Funktionsplan ist Meter über Höhennull (m ü. HN). Die Höhen des vorhandenen Geländes liegen zwischen 8,00 m ü. HN am westlichen und 9,50 m ü. HN am östlichen Plangebietsrand. (Dem Bebauungsplan liegt eine aktuelle Vermessung mit einem Höhenbezug auf NHN zugrunde). Analog zur Geschossigkeit entwickelt sich die Höhenstaffelung der Gebäude im Plangebiet. Deutliche Hochpunkte stellen das 10-geschossige Gebäude mit bis zu 47,50 m ü. HN sowie der Achtgeschossiger an der Planstraße A mit bis zu 38,30 m ü. HN und das ebenfalls achtgeschossige Gebäude des WIRO-Kundencenters am Quartierseingang zum Holbeinplatz mit 36,70 m ü. HN dar. Die übrigen Wohngebäude ent-

lang der Lübecker Straße sollen nach den Aussagen des Funktionsplans maximale Höhen von 24,00 bis 31,70 m ü. HN aufweisen. Das sechsgeschossige Gebäude östlich der Planstraße A (mit der Zweckbestimmung Bildung) wird hingegen mit einer maximalen Höhe von nahezu 30,00 m ü. HN einen Höhepunkt in dem straßenbegleitenden Gebäuderiegel darstellen.

Die dahinter befindlichen Punkthäuser, die nördlich und südlich an den zentralen Grünstreifen angrenzen, variieren hinsichtlich Geschossigkeit zwischen 4 und 6 Geschossen und in der maximalen Höhe der baulichen Anlagen zwischen 24,70 m ü. HN und 34,95 m ü. HN, was einer Höhe über Geländeniveau von ca. 15 bis 20 m entspricht. Richtung Werftstraße sind die Wohngebäude zumeist 5-geschossig (mit Höhen zwischen 26,75 m bis 28,25 m ü. HN) ausgebildet.

Um eine unverhältnismäßige **Beschattung** hinreichend sicher auszuschließen, wurde eine Schattenstudie angefertigt, die exemplarisch am 21. März und 21. Juni deutlich macht, dass sowohl die Gebäude als auch die gebäudenahen Freiflächen hinreichend besonnt werden.

Im Funktionsplan wurden zudem erste Aussagen zur zu erwartenden maximalen Versiegelung getroffen. Die errechneten **Grundflächenzahlen (GRZ)** reichen von 0,27 (KITA) bis 0,82 (Parkhaus Ost). In den Baufeldern mit Blockrandstruktur bewegt sich die errechnete GRZ im Bereich zwischen 0,35 bis 0,51; die errechneten **Geschossflächenzahlen (GFZ)** bewegen sich hier zwischen 1,6 und 2,36. In den Baufeldern östlich der Planstraße A, für die vorrangig Büro-, Gewerbe- bzw. Bildungseinrichtungen geplant sind, werden selbst die in § 17 der BauNVO genannten Obergrenzen für urbane Gebiete teilweise überschritten, was jedoch hauptsächlich auf die hohe Geschossigkeit zurückzuführen ist (vgl. Kapitel 3.2). Ebenfalls sehr hohe Geschossflächenzahlen weisen die beiden Parkhäuser (4,4 bzw. 4,51) auf, was aber durch die annähernde Vollüberbauung und bei gleichzeitig hoher Geschossigkeit bedingt ist.

Die Funktionsplanung trifft darüber hinaus erste Aussagen zur möglichen Grundrissgestaltung der zukünftigen Wohnungen. Grund für diese frühzeitigen, konkretisierenden Planungsaussagen zu den Wohneinheiten ist die bestehende, sehr hohe Schallbelastung von den Rändern her (stark frequentierte Straßen und Bahnstrecke), welche die Anordnung von Räumen mit besonderem Schutzbedürfnis wie Schlafzimmer oder Kinderzimmer auf der lärmabgewandten Seite der geplanten Gebäude notwendig macht. Ferner werden erste Aussagen zur Ausstattung der Wohneinheiten (2- bis 5-Zimmerwohnungen) in den Obergeschossen mit Balkonen und/oder Loggien getroffen. Entlang der Lübecker Straße werden bei den nach Süden ausgerichteten, durchgesteckten Wohneinheiten Schallschutzloggien vorgeschlagen. Bei den zum Park hin ausgerichteten Wohneinheiten werden halb in das Gebäudevolumen integrierte Balkone aufgezeigt. An den restlichen Fassaden werden sowohl Balkone als auch Loggien vor den Wohnzimmern und/oder Küchen angeordnet.

Mobilität und Verkehr

Der Planteil „Mobilität und Verkehr“ der Funktionsplanung, der die Ergebnisse der aktualisierten verkehrstechnischen Untersuchung (BDC DORSCH CONSULT, 2017) berücksichtigt, trifft erste Aussagen zur Klassifizierung und Dimensionierung der geplanten Verkehrsflächen sowie deren Nutzerkreise. Zudem werden Aussagen zum Stellplatzbedarf getätigt. Die Darstellungen zur Neuordnung der Hauptverkehrsstraßen erfolgen dabei entsprechend der Vorgaben der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.



Abbildung 9: Plan der Funktionsplanung „Mobilität und Verkehr“ (Quelle Albert Wimmer ZT-GmbH, 2017)

Demnach bilden die Lübecker, die Werft- und die neue Planstraße A die Hauptverkehrsstraßen. Die Planstraßen B und E, die der Anbindung der beiden Parkhäuser an die Werftstraße dienen, werden als öffentliche Anliegerstraßen eingestuft. An allen drei Knotenpunkten (Anbindung der Anliegerstraßen und Planstraße A) sowie im Einmündungsbereich der Planstraße A auf die Lübecker Straße regeln Lichtsignalanlagen ein gefahrloses Abbiegen (vgl. Abbildung 9).

Die Verkehrsströme im Bereich der Planstraßen C und D werden mittels versenkbaren Pollern reguliert; ein unkontrolliertes Einfahren von Pkw/Lkw ist nicht erwünscht. Die Befahrbarkeit der Wege für Rettungs-, Lösch- und/oder ggf. auch Entsorgungsfahrzeuge muss jedoch gewährleistet werden.

Der ruhende Verkehr wird auf die zwei Parkhäuser sowie einen Parkplatz westlich der Planstraße E (im Bebauungsplan entfallen, siehe Kapitel 3.7.5) und den Bestandsparkplatz auf dem Grundstück der EUFH med. beschränkt. Der Parkplatz der EUFH med. sowie der Gewerbe/Dienstleistungsstandort westlich des Platzes des 17. Juni erhalten eine Zufahrt (ohne Lichtsignalanlage aber mit Abbiegespur) von der Werftstraße aus.

Aufgrund des verfolgten Konzepts einer reduzierten Verkehrserschließung erfolgt der Ansatz eines relativ moderaten Stellplatzschlüssels von 0,7 Stellplätzen pro Wohneinheit. Bei Ansatz dieses Schlüssels wird die Summe der erforderlichen Stellplätze in Höhe von 725 mit 878 geplanten Stellplätzen deutlich überschritten. Vorstehend ist lediglich die Aussage des Funktionsplans zusammengefasst; Im Kapitel 3.7.5 erfolgt eine überschlägige Ermittlung des Stellplatzbedarfs auf Grundlage der aktuellen Stellplatzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Der Radverkehr ist laut Plan „Radverkehr“ sowohl in Form separater Radwege entlang der Hauptschließungsstraßen wie Werftstraße und Planstraße A, als Radschnellweg (nahezu parallel zur Lübecker Straße) oder auf den Anliegerstraßen bzw. als gemeinsamer Fuß- und Radweg geplant. E-Bike-Ladestationen werden in den Mobility-Points an den Parkhäusern vorgehalten, wo sich auch Ladestationen für E-Autos befinden.

Grün- und Freiflächenkonzept

Das geplante Grün- und Freiflächenkonzept wird in der vorgelegten Funktionsplanung in unterschiedlichen Plänen u.a. „Grünraum“, „Freiflächenzonierung“, „Spielräume“, „Leitbaum-

konzept“, „Kayenmühlengraben“, „Oberflächengestaltung“ und „Regenentwässerung“ dargelegt.

Das Konzept beruht im Wesentlichen auf der Idee eines zentralen, bis zu 50 m breiten öffentlichen Parks als grüne Hauptachse, welcher, der Gesamtgeometrie folgend, trichterförmig zum Platz des 17. Juni hin zusammenläuft. Die Parkfläche wird in drei unterschiedlich bepflanzte Zonen unterteilt, wobei der Bewuchs in der Höhe gestaffelt ist. Im nördlichen Abschnitt wird durch einen üppigen Laub- und Nadelbaumbestand ein mischwaldartiger Charakter erzielt. Hieran schließen sich großflächige Rasenflächen an, in deren Bereich größere Spielplatzflächen für die Altersgruppen 7-13 Jahre eingeordnet werden. Eine Spielfläche für die Altersgruppe 14-19 Jahre wird auf dem Dach des Parkhauses Ost vorgesehen. Im südlichen Teilbereich der zentralen Parkfläche sind Pflanzungen mit hohen Gräsern vorgesehen.

Der Park kann durch zwei gepflasterte Hauptwege (Planstraße F und die den Park südlich begrenzende Wegeführung) mit Ost-West-Ausrichtung und mehrere schmale (Fuß)Wege mit wassergebundener Wegedeckung durchquert werden.

In den Innenhöfen, die sich nördlich und südlich an den zentralen Park bzw. die an Planstraße F oder an die südlich des Parks verlaufende Wegeführung anschließen, befinden sich jeweils eine zentrale halböffentliche Grünfläche mit einem Kleinkinderspielplatz (0-6 Jahre), die den „Blockbewohnern“ zur Verfügung steht. Den Wohnungen im EG (Punkthäuser und geschlossene Randbebauung) sind zudem private Gärten vorgelagert, die zur „Blockidentität“ beitragen und das Entstehen einer „Hofgemeinschaft“ befördern sollen. In den Innenhöfen werden ausschließlich robuste, bewährte Baumarten aus der Rostocker Straßenbaumliste verwendet/gepflanzt. Entlang der Werftstraße und Lübecker Straße sind Alleenpflanzungen (aus verschiedenen Lindenarten) vorgesehen.

Der Ort des Gedenkens am Platz des 17. Juni und die beiden Eingangsplätze zum Werftquartier werden als städtische Plätze konzipiert und spiegeln aufgrund der dort implantierten „Industriekunstwerke“ die industriegeschichtliche Bedeutung des Standortes wider.



Abbildung 10: Plan der Funktionsplanung „Kayenmühlengraben“ (Quelle Albert Wimmer ZT-GmbH, 2017)

Ein weiteres wichtiges Gestaltelement der öffentlichen Grün- und Freiflächen ist die ~~Renaturierung~~ Wiederherstellung des Kayenmühlengrabens als offenes Gewässer, der das Plangebiet im westlichen Teilbereich in Nord-Süd-Richtung quert. Der bisher unterirdisch verlaufende Wasserlauf soll zurück an die Oberfläche geholt werden. Die Machbarkeit wurde im Vorfeld im Rahmen eines hydrologischen Fachgutachtens nachgewiesen (siehe Hydrologisches Konzept zur Wiederherstellung des Kayenmühlengrabens, WASTRA-Plan 2016). Die Uferausbildung des geöffneten Kayenmühlengrabens erfolgt auf der Westseite (Böschung bis zu 1:3) zwischen den beiden Verbindungsbrücken an der Planstraße F und in Verlängerung des den zentralen Grünzug südlich begrenzenden Weges terrassiert, um das Wasser erlebbar zu

machen. Die vorgeschlagenen Terrassen bestehen aus Beton und sind tlw. mit Holzdecks (Eiche oder Lärche) versehen. Den Rücken bilden geneigte Rasenflächen. Die östliche Böschung soll mit einer Neigung von ca. 1:1 ausgebildet werden. Die nördlichen Uferabschnitte des Kayenmühlengrabens werden durch naturnahe Uferausbildungen (Verhältnis 1:3) geprägt. Im südlichen Abschnitt wird das östliche Ufer voraussichtlich durch eine verkleidete und rückverankerte Spundwand eingefasst (vgl. Abbildung 11).



Abbildung 11: Plan der Funktionsplanung „Kayenmühlengraben“ (südlicher Abschnitt) (Quelle: Albert Wimmer ZT-GmbH, 2017)

Die Wasserspeisung des Kayenmühlengrabens erfolgt aus dem aktuell bestehenden Wasserdargebot aus dem Einzugsbereich um den Holbeinplatz, ergänzt um das unbelastete, im Plangebiet zukünftig anfallende Dach- und Regenwasser, welches durch das geplante Regenentwässerungssystem (wegbegleitende offene Rinnen, die über Einläufe in die vier Hauptkanäle in Ost-West-Richtung entwässern) in Richtung Kayenmühlengraben geführt wird. An das Regenentwässerungssystem sind sämtliche öffentliche und private Flächen angebunden. Im Bereich der Frei- und Grünflächen versickert das Regenwasser ortsnahe, bei Starkregenereignissen wird das überschüssige Wasser über die Kanäle in den Kayenmühlengraben geleitet.

2.4 Angaben zum Bestand

2.4.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des Stadtteils Kröpeliner-Tor-Vorstadt (KTV), angrenzend an die Stadtteile Hansaviertel und Reutershagen. Der Stadtteil KTV im Zentrum der Hanse- und Universitätsstadt, westlich des mittelalterlichen Stadtkerns und südlich der Unterwarnow gelegen, ist mit fast 19.500 Einwohnern der einwohnerreichste Stadtteil Rostocks. Ursprünglich war dieser Stadtteil ein gründerzeitliches Wohngebiet, welches vorrangig von Arbeitern bewohnt wurde. Heute ist der Stadtteil stark durch junge Bewohner, insbesondere Studenten, geprägt. Im Laufe der (Nachwende)Jahre haben sich in der KTV eine hohe Anzahl an Bars, Kneipen und Restaurants etabliert. Daneben finden sich hier viele individuelle Einzelhändler und Dienstleister, mehrere Fachkliniken der Universitätsklinik, weitere medizinische Einrichtungen und das Volkstheater. Im gewerblichen Bereich ist zudem die Rostocker Brauerei zu erwähnen.

Südlich der Lübecker Straße besteht eine Wohnsiedlung aus den 1930-iger Jahren, welche sich um einen begrünten städtischen Freiraum, den Thomas-Münzer-Platz, gruppiert.

Das Plangebiet selbst weist aus städtebaulicher Sicht eine monotone Struktur auf. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von einer regelmäßig gemähten, aber nicht landschaftsarchitektonisch gestalteten Grünfläche mit lockerem Einzelbaumbestand geprägt.

Eine Naherholungsfunktion weist das Plangebiet aufgrund seiner fehlenden Infrastruktureinrichtungen und der teilweise Umzäunung des Geländes bisher nur im untergeordneten Maße auf.

An der Ecke Lübecker Straße/Max-Eyth-Straße bestand bis zu deren Anfang 2018 erfolgten Abriss die sogenannte „Heinkel-Wand“, ein freistehendes, ca. 80 m langes Ziegelmauerwerk mit entsprechend raumbildender Wirkung. Weitere Informationen zur Heinkel-Wand können Kapitel 2.2, verbindliche Vorgaben, Denkmalschutz, entnommen werden.

Nach Abbruch der Industrie- und Gewerbegebäude sind lediglich zwei Bestandsgebäude (Autohaus und EUFH med.) im östlichen Plangebiet verblieben, welche einen solitären Charakter aufweisen.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch verschiedenartige Bebauungs- und Nutzungsstrukturen gekennzeichnet. Südlich des Plangebietes besteht eine vorwiegende Wohnnutzung. Einzelne Dienstleistungs- und Kleingewerbeeinrichtungen sind auch hier insbesondere in den Erdgeschossen vorhanden. Bei den Gebäuden handelt es sich vorwiegend um dreigeschossige Backsteinbauten mit ausgebautem Dachgeschoss und Steildach. Nördlich, im Bereich zwischen Werftstraße und Warnow, schließt eine Mischnutzung aus Einzelhandel, sonstigem Gewerbe und Wohnen an (B-Plan Nr.10.MI.138 „Ehemalige Neptunwerft“), wobei in direktem Anschluss zum Geltungsbereich des B-Plans Nr. 10.W.63.1 fast ausschließlich Einzelhandelseinrichtungen und sonstige gewerbliche Nutzungen bestehen.

Hier befinden sich u. a. einige historische Gebäude der ehemaligen Neptunwerft, wie z.B. die ehemalige große Schiffbauhalle, welche zwar nicht unter Denkmalschutz steht, aber dennoch ein Zeitzeugnis der vormaligen industriellen Nutzung darstellt. Nachdem die Schiffbauproduktion 1991 eingestellt wurde, beherbergt die Halle heute das Neptun-Einkaufcenter. Die Halle an der Werftstraße dient als zugehöriges Parkhaus. Ebenfalls von besonderer Bedeutung für die städtebauliche Silhouette und als Zeitzeugnis der früheren Neptunwerftgeschichte ist der Helling-Kran („Neptun PWK B40“) auf dem ehemaligen Schiffsbauplatz der Neptunwerft nördlich der ehemaligen Schiffbauhalle.

Westlich des Neptun-Einkaufcenters schließen sich auf der Nordseite der Werftstraße, zwischen der Straße ‚An der Kesselschmiede‘ und der ‚Neptunallee‘, die 1898 erbauten denkmalgeschützten Hallen 204 und 206 an. Diese Hallen werden anders als die Schiffsbauhalle bis heute von der Montagebau Neptun Rostock GmbH (MNR) für die Herstellung von Stahlbauteilen genutzt. Weitere gewerblich genutzte Strukturen, wie z. B. eine Tankstelle, das Abwasserpumpwerk (APW) Werftstraße sowie ein Autohaus, erstrecken sich weiter nordwestlich des Plangebietes entlang der Werftstraße bzw. der Carl-Hopp-Straße bis Bramow und weiter bis zum Schmarler Damm in Marienehe.

Im Bereich zwischen Werftstraße und Unterwarnow wurden auf dem ehemaligen Gelände der Neptunwerft in den vergangenen Jahren zudem moderne Wohnkomplexe bzw. Apartments am Wasser errichtet. Die bauliche Entwicklung in diesem Areal ist noch nicht abgeschlossen. Weitere Vorhaben befinden sich derzeit im Bau (z.B. Wohnkomplex „Werftkristalle“, Hellingstraße 3-6) bzw. in Planung. In diesem Bereich fällt das Gelände von der Werftstraße bis zur Warnow um ca. 6,5 m ab. Die entlang der Warnow errichtete Uferpromenade ist unmittelbar mit dem östlich angrenzenden Stadthafen, einem wichtigen maritim-touristischen Bereich der Stadt, verbunden.

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich der im Jahr 1983 errichtete S-Bahn-Haltepunkt Holbeinplatz, welcher mit einem Umsteigepunkt an das Nahverkehrsnetz der Rostocker Straßenbahn AG angeschlossen ist. Die S-Bahn-Strecke wird hier über ein großes Brückenbauwerk über die Hamburger Straße bzw. die Lübecker Straße geführt. Im weiteren Verlauf nach Nordwesten liegt die Bahntrasse in Dammlage, zunächst ca. 5 m über dem Geländeniveau des angrenzenden Plangebiets, dann mit abnehmender Tendenz.

Am Holbeinplatz befindet sich das „Haus des Bauens und der Umwelt“ als ein Verwaltungssitz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Der 8-geschossige Gebäudekörper stellt mit

einer Höhe von ca. 27,5 m ü. HN eine weithin sichtbare städtebauliche Dominante dar. In unmittelbarer Nähe des Holbeinplatzes, südwestlich des Plangebietes, schließt der Botanische Garten der Hanse- und Universitätsstadt Rostock an.

2.4.2 Nutzung und Bebauung

Das vom Geltungsbereich umfasste Areal wird derzeit fast ausschließlich durch eine großteils abgezaunte Grünfläche gekennzeichnet. Diese zeichnet sich durch ausgedehnte Zierrasenbereiche mit lockerem Baumbestand aus.

Das Plangebiet wurde bis zum Jahr 1989 überwiegend von der Neptunwerft als Betriebsgelände genutzt. Die ehemalige Bebauung wurde, aufgrund ihrer teilweise schlechten Bausubstanz, bis auf einzelne Gebäude vollständig zurückgebaut und liegt seitdem brach. Lediglich im südöstlichen Plangebiet (im Dreieck zwischen Lübecker und Werftstraße) ist noch Gebäudebestand erhalten. Dieser umfasst das eingeschossige Autohaus der ehemaligen IKN GmbH (heute Autohaus Goldbach) und die westlich des Autohauses gelegene zweigeschossige, denkmalgeschützte, ehemalige Handelsschule, die heute eine medizinische Bildungseinrichtung (EUFH med.) beherbergt. Beide Gebäude sind zudem von großflächigen versiegelten Nebenflächen (Parkplätzen, Zufahrten etc.) geprägt.

Die Fläche im südöstlichen Plangebiet, die von Lübecker Str., Werftstraße und Verlängerung der Maßmannstraße eingeschlossen wird, weist eine stadtplatzartige Ausprägung mit einer Haltestelle der Straßenbahn sowie gepflasterter Freiflächen und einen Zierrasenbereich auf.

2.4.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Soziale Infrastruktur

Die nachfolgende Darstellung zur Versorgung mit sozialen Einrichtungen bezieht sich betreffend der Entfernungen zu einzelnen Einrichtungen auf Entfernungen in Luftlinie, sodass einige Einrichtungen auch auf der gegenüberliegenden Warnowseite im Stadtteil Gehlsdorf mit berücksichtigt werden. Aufgrund der bestehenden Fährverbindung ist deren Mitberücksichtigung grundsätzlich gerechtfertigt.

Kinderbetreuung: Das Plangebiet befindet sich in einem städtebaulichen Umfeld mit einer angemessenen sozialen Infrastruktur.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet (bis 1 km Luftlinie) befinden sich 7 Kindergärten mit Kinderkrippenfunktion und tlw. Horteinrichtungen (4 Stk.). Darüber hinaus befinden sich 12 Kindertagespflegeeinrichtungen (Tagesmütter) im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes. An Kinderbetreuungs- und Jugendstätten sind 9 Einrichtungen im Umkreis von 1 km (Luftlinie) verzeichnet.

Schulen: Das Amt für Jugend und Sport führt in seiner Stellungnahme vom 11.06.2018 aus, dass unmittelbar im Planungsgebiet keine Vorhaltung von zusätzlichen Infrastrukturflächen zur Abdeckung des Bedarfs an Schulplätzen besteht. Gemäß der 4. Fortschreibung und Aktualisierung des Schulentwicklungsplans der Schulnetze der allgemein bildenden Schulen für den Planungszeitraum der Schuljahre 2015/16 bis 2019/20 und für den Prognosezeitraum 2020/21 bis 2025/26 stehen im für das Plangebiet relevanten Stadtbereich, der Kröpeliner-Tor-Vorstadt aktuell insgesamt zwei kommunal getragene Grundschulen („Werner-Lindemann-Grundschule“, Elisabethstraße 27 und „Grundschule am Magaretenplatz“, Barnsdorfer Weg 11), eine kommunal getragene weiterführende Schule (IGS mit Gymnasialer Oberstufe „Borwinschule“, Am Kabutzenhof und Elisabethstraße 27) sowie eine frei getragene Schule weiterführender Schulart (IGS mit Grundschule „Universitas“, Patriotischer Weg 120) mit den entsprechenden Schulsporteinrichtungen zur Verfügung.

Zur zukünftigen Beschulungssituation wird vor dem Hintergrund der prognostizierten demographischen Entwicklung und der am Standort Werftdreieck geplanten Ergänzung des

Wohnangebots um ca. 700 WE, festgestellt, dass die Ertüchtigung der Bestandssituation durch entsprechende bauliche Optimierungen bzw. Ergänzungen zur Deckung des Bedarfs an Schulplätzen geeignet ist.

Sport- und Spielstätten: Für die Freizeitgestaltung stehen im Umkreis von 1 km (Luftlinie) 7 Sporthallen, 10 Feldsportanlagen sowie 6 öffentliche Gerätespielanlagen zur Verfügung, wobei viele Sporthallen und einige Feldsportanlagen bis zum frühen Nachmittag von den Schulen genutzt werden. Die Gerätespielanlagen sind alle öffentlich nutzbar. Im erweiterten Umfeld (2 km Luftlinie) kommen nochmals 14 Sporthallen, 16 Feldsportanlagen und 13 Gerätespielanlagen hinzu.

Das Amt für Jugend und Sport weist in seiner Stellungnahme vom 11.06.2018 darauf hin, dass die vorstehend aufgeführten Sport- und Spielflächen in der Umgebung des Plangebiets kapazitätsmäßig sehr begrenzt sind bzw. sich nicht im kommunalen Besitz befinden, sodass sie nur einen begrenzten Nutzerkreis zur Verfügung stehen können. Entsprechend können die durch die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans entstehenden Mehrbedarfe allein aus den in der Umgebung bestehenden Einrichtungen nicht abgedeckt werden. Dies gilt insbesondere für gedeckte und ungedeckte Sporteinrichtungen für den organisierten Sportbetrieb im Rahmen von Sportvereinen. Nach der vom Amt geführten aktuellen Statistik sind 25,4 % aller Bürgerinnen und Bürger in Rostocker Sportvereinen organisiert, bei den männlichen Kindern im Alter von 7 bis 14 Jahren sind es sogar 91,9 %.

Es besteht nach Einschätzung des Amtes entsprechend Handlungsbedarf in Zusammenhang mit der vorliegenden Planung, sowohl was das Plangebiet selbst als auch was dessen nähere Umgebung betrifft. Die entsprechend vorgesehenen Maßnahmen sind in den nachfolgenden Kapiteln zur Planung dargelegt.

Gesundheitseinrichtungen: Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes (1 km Luftlinie) sind 5 Klinikstandorte (der Universitätsklinik Rostock zugehörig), 2 Sanitätshäusern und 4 Apotheken verzeichnet. Im erweiterten Umfeld von 2 km (Luftlinie) kommen 11 Klinikstandorte (Universitätsklinik Rostock), 6 Sanitätshäuser und 9 weitere Apotheken hinzu. Weiterhin besteht im näheren Umfeld eine große Anzahl an Hausarzt- und Zahnarztpraxen. Facharztpraxen aller wesentlichen Fachrichtungen sind gleichfalls vertreten.

In der folgenden Tabelle sind die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Plangebiet bzw. dessen unmittelbarer Umgebung zusammenfassend dargestellt. Die Daten wurden dem Geoport der Hanse- und Universitätsstadt Rostock entnommen:

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ - Begründung Satzungsfassung

Tabelle 1: Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Einrichtungen der Sozialen Infrastruktur	Anzahl der Einrichtungen im Umkreis von 1 km (Luftlinie)	Verortung im Stadtgebiet	Weitere Einrichtungen im Umkreis von 2 km (Luftlinie)	
KINDERBETREUUNGSEINRICHTUNGEN				
Kindergarten	7	Integrative Kita „Spielkiste“ Waldemarstr., Kita „Waldemarstr.“ Waldemarstr., Integrative Kita „Tierhäuschen“ Schweriner Str., Kita „Am Schwanenteich“, Kuphalstr. Kita „Humperdinckstr.“ Humperdinckstr., Kita „Butzemannhaus.“ Kopernikusstr., Kita „Kastanienhaus“ Ottostr.	10 Stk.	Kita „Kinderwelt“ Patriotische Weg, Universitas Patriotischer Weg, Kita „Pustebume“ Im Garten, Kita „Gewächshaus“ Ernst-Heydemann-Str., Montessori-Kinderhaus Schliemannstr., Waldorf-Kindergarten Albert-Einstein-Str. Integrative Kita „Lindenpark“ Feldstr., Kita „Muschelkorb“ Feldstr. Integrative Kita „Schneckenhaus“ Lagerstr., Evangelischer Inklusiver Kindergarten Fährstr.
Kinderkrippe	7	Integrative Kita „Spielkiste“ Waldemarstr., Kita „Waldemarstr.“ Waldemarstr., Integrative Kita „Tierhäuschen“ Schweriner Str., Kita „Am Schwanenteich“ Kita „Humperdinckstr.“ Humperdinckstr., Kita „Butzemannhaus.“ Kopernikusstr., Kita „Kastanienhaus“ Ottostr.,	5 Stk.	Kita „Gewächshaus“ Ernst-Heydemann-Str., Kita „Pustebume“ Im Garten, Montessori-Kinderhaus Schliemannstr., Kita „Kinderwelt“ Patriotischer Weg
Horteinrichtung	4	Integrative Kita „Spielkiste“ Waldemarstr., Hortcampus Ulmenstr Ulmenstr., Hort „Margarete“ Barnstorfer Weg Hort „Am Schwanenteich“ Kuphalstr.	6 Stk.	Hort „Fritz-Reuter“ John-Schehr-Str., Hort „Universitas „ Patriotischer Weg, Integr. Kita „Lindenpark“ Feldstr., Hort der Waldorfschule Feldstr., Hort „Goethestr. Außenstelle St.-Georg-Grundschule“ St.-Georg-Str., Schulhort „Kindervilla Cords“ Pressinstr.
Kindertagespflegeeinrichtung (Tagesmutter)	12	Kuphalstr. (1Stk.) Lübecker Str. (1 Stk.) Hamburger Str. (1 Stk) Weberstr. (1 Stk.) Ulmenstr. (1 Stk.) Waldemarstr. (3 Stk.)	17 Stk.	Ottostr. (1 Stk.) Feldstr. (2 Stk.) Friedrichstr. (1 Stk.) Fischerstr. (1 Stk.) Bei der Tweel (1 Stk.) Schliemannstr. (2 Stk.)

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ - Begründung Satzungsfassung

		Borwinstr. (1 Stk.) Fritz-Reuter-Str. (1 Stk.) Klosterbachstr. (1 Stk.) Margaretenstr. (2 Stk.)		Fliederweg (1 Stk.) Ulrich-von-Hutten-Str. (3 Stk.) Anton Saefkow-Str. (1 Stk.) Ernst-Thälmann-Str. (1 Stk.) Graf-Schwerin-Str. (1 Stk.) Upundalsprung (1 Stk.) Gehlsheimer Str. (1 Stk.)
Kinder- und Jugendbetreuungsstätten	9 Stk.	Waldemarstr. (2 Stk.) Budapester Str. (1 Stk.) Doberaner Str. (1 Stk.) Patriotischer Weg (1 Stk.) Kuphalstr. (3 Stk.) Robert-Schumann-Str. (1 Stk.)	7 Stk.	Wismarsche Str. (2 Stk.) Leonhardstr. (1 Stk.) Doberaner Str. (1 Stk.) Luisenstr. (1 Stk.) Stampfmüllerstr. (1 Stk.) Arnold-Bernhard-Str. (1 Stk.)
SCHULEN				
Grundschulen	1 Stk.	„Werner-Lindemann-Grundschule“ Elisabethstr.	5 Stk.	Grundschule am Margaretenplatz, Universitas (Integrierte Gesamtschule mit Grundschule in freier Trägerschaft), Patriotischer Weg CID Christophorusschule (Staatlich anerkanntes Sportgymnasium mit Grundschule), Groß Schwaßer Weg Türmchenschule, John-Schehr-Straße Waldorfschule mit Grundschule: Feldstraße (Privater Träger)
weiterführende Schulen: Regionalschulen, Gymnasium, Gesamtschulen	2 Stk.	Heinrich-Schütz-Schule (Regionale Schule, Eliteschule des Sports), Heinrich-Schütz-Str. Borwinschule Rostock (Integrierte Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe), Am Kabutzenhof	7 Stk.	Universitas (Integrierte Gesamtschule mit Grundschule in freier Trägerschaft), Patriotischer Weg Waldorfschule Rostock, Feldstraße Innerstädtisches Gymnasium, Goetheplatz CID Christophorusschule (Staatlich anerkanntes Sportgymnasium mit Grundschule), Groß Schwaßer Weg
Berufsschulen, Berufsfachschulen und -Kollege	3 Stk.	Pädagogisches Kolleg Rostock (Ausbildung Sozialassistent, Erzieher, Sozialpädagogik/Management B.A., Heil- und Inklusionpädagogik B.A., in freier Trägerschaft), Lohmühlenweg Fachschule für Technik (freie Trägerschaft), Carl-Hopp-Str. GfG Gesellschaft für Gesundheitsfachberufe gGmbH, Bremer Str.	3 Stk.	Berufliche Schule für Technik Fritz-Triddelfitz-Weg Medien colleg rostock Friedrichstr. Designakademie Lagerstr.
Weiterbildungsschule	1 Stk	Am Kabutzenhof/Warnowufer (VHS Rostock)	1 Stk.	Astronomische Station „Tycho Brahe“, Nelkenweg

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ - Begründung Satzungsfassung

Uni/ Fachhochschule	5 Stk.	EUFH med., Werftstraße Medica Akademie Werftstr. Hotel- und Wirtschaftsschule, Am Kabutzenhof, Schulträgergesellschaft für Bildung und Beruf Am Kabutzenhof, Uni Rostock Wirtschafts- und Sozialwiss. Fakultät Ulmenstr. Uni Rostock Universitätsmedizin Schillingallee	2 Stk.	Uni Rostock Mathematisch-Naturwissenschaftl. Fakultät ALIAS Weiterbildungsakademie Goerdelstr.
Förder- und Sonderschule	1 Stk.	Förderzentrum am Schwanenteich Rostock (Schule mit Förderschwerpunkt Lernen), Kuphalstr.	1 Stk.	Heinrich-Hoffmann-Schule (Schule mit Förderschwerpunkt Unterricht kranker Schülerinnen und Schüler), Gehlsheimer Str., „Michaelshof“ Grundschule (freie Trägerschaft, Nebenstelle der Michaelschule), Fährstr.
BEHINDERTENEINRICHTUNGEN UND BEGEGNUNGSTÄTTEN				
Behinderteneinrichtung	2 Stk.	Integrat. Kita „Tierhäuschen“ Schweriner Str. , Integrat. Kita „Spielkiste“ Waldemarstr.	2 Stk.	Integrat. Kita „Lindenpark“ Feldstr., Integrat. Kita „Anne Frank“ Goerdelstr.
Begegnungsstätte	1 Stk.	Waldemar Hof Waldemarstr.	1 Stk.	Stadtteil- und Begegnungszentrum Reutershagen Kuphalstr.
GESUNDHEITSEINRICHTUNGEN				
Klinik	5 Stk.	Kuphalstraße (1 Stk.) Strepelstraße (2 Stk.) Schillingallee (2 Stk.)	11 Stk.	Doberaner Str. (3 Stk.) Gertrudenplatz (1 Stk.) Wismarsche Str. (1 Stk.) Ernst-Heydemann-Str. (4 Stk.), Clara-Zetkin-Str. (1 Stk.) Goerdelstr. (1 Stk.)
Sanitätshaus	2 Stk.	Neptunallee (1 Stk.) Ulmenstr. (1 Stk.)	6 Stk.	Ernst-Thälmann-Str. (1 Stk.) Goerdelstr. (1 Stk.) Dethardingstr. (1 Stk.) Wismarsche Str. (1 Stk.) Doberaner Str. (1 Stk.) Am Vögenteich (1 Stk.)
Apotheke	4 Stk.	Hans-Sachs-Allee (1 Stk.) Werftstraße / Neptuncenter (1 Stk.) Schillingallee (1 Stk.) Doberaner Str. (1 Stk.)	9 Stk.	Parkstr. (1 Stk.), Wismarsche Str. (2 Stk.) Doberaner Str. (1 Stk.) Leonhardstr. (1 Stk.) Kröpeliner Str. (1 Stk.) Ernst-Thälmann-Str. (1 Stk.)

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ - Begründung Satzungsfassung

				Schulenburgstr. (1 Stk.) Goerdelstr. (1 Stk.)
SPORT- UND SPIELSTÄTTEN, FREIZEITEINRICHTUNGEN				
Sporthalle	7 Stk.	Warnowufer (Halle 603) Elisabethstraße (1 Stk.) Am Kabutzenhof (1 Stk.) Hans-Sachs-Allee (1 Stk.) Tschaikowskistr. (1 Stk.) Heinrich-Schütz-Str. (1 Stk.) Kuphalstr. (1 Stk.)	14 Stk.	Fährstr. (1 Stk.) Barnstorfer Weg (1 Stk.) Wismarsche Str. (1 Stk.) Feldstr. (1 Stk.) St.-Georg-Str. (1 Stk.) Schillingallee (2 Stk.) Kopernikusstr. (4 Stk.) CJD Sporthalle (1 Stk.) John-Schehr-Str. (1 Stk.) Fritz-Triddelfitz-Weg (1 Stk.)
Feldsportanlage	10 Stk.	Neptunallee (Klettersport), Elisabethstraße (Kleinfeld- und Schulsportanlage), Am Kabutzenhof (Kleinfeld- und Schulsportanlage), Hans-Sachs-Allee (3 Großfeld-, 1 Kleinfeld-, 1 Kleinstfeldanlage), Heinrich-Schütz-Str. (Kleinfeld- und Schulsportanlage), Kuphalstr. (Kleinstfeldanlage Rostocker Freizeitzentrum)	16 Stk.	Fritz-Triddelfitz-Weg (Großfeld), John-Schehr-Str. (Kleinfeld- und Schulsportanlage), Linzer Str. (Kleinstfeldanlage) Edelweißweg (Kleinstfeldanlage Rodelberg), Kopernikusstr. (5 Großfeldanlagen Hansa Rostock), Trotzenburger Weg (2 Großfeldanlagen, 1 lauffallenkomplex), Barnstorfer Weg (Kleinfeld- und Schulsportanlage), Feldstr. (Kleinstfeldanlage Lindenpark), Gertrudenstr. (Kleinstfeldanlage Beim Grünen Tor), Haedgestr. (Kleinstfeldanlage Haedgestr.)
Gerätespielanlage	6 Stk.	Hamburger Str. (2 Stk.) Spielplatz öffentlich Hans-Sachs-Allee (1 Stk.) Spielplatz öffentlich Patriotischer Weg (1 Stk.) Spielplatz öffentlich Thomas-Müntzer-Platz (1 Stk.) Gr. Rutschkugel Gewettstr. (1 Stk.) Spielplatz öffentlich	13 Stk.	Haedgestraße Spielplatz öffentlich Zochstr., Aalstecherstr. Spielplatz öffentlich Lastadie Waldemarstr. Spielplatz öffentlich Borwinstr., Hundertmännerstr. Spielplatz öffentlich Lindenpark, Laurembergstr. Spielplatz öffentlich Laurembergstr., Bei den Polizeigärten Spielplatz öffentlich Bei den Polizeigärten., Schillingallee Kletterspielkombination öffentlich, Spielanlage Platz der Jugend, Kastanienplan Spielplatz öffentlich Kastanienplatz, Tiergartenallee Spielgeräte und Spielplatz öffentlich Barnstorfer Anlagen,

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ - Begründung Satzungsfassung

				Fliederwer Spielplatz öffentlich Im Garten Linzer Str. Spielplatz öffentlich Linzer Str. Kärtner Str. Spielplatz öffentlich Kärtner Str., Jung-Jochen-Weg Spielplatz öffentlich Spielplatz öffentlich Jung-Jochen-Weg
Fitnessstudio	3 Stk.	Doberaner Straße (2 Stk.) Maßmannstraße (1 Stk.)		Fritz-Triddelfitz-Weg (1 Stk.) Friedhofsweg (2 Stk.) Bergstr. (1 Stk.) Kuphalstr. (1 Stk.)
Bibliothek	1 Stk.	Neptunallee (BSH)		
Theater/Bühne	2 Stk.	Hellingstraße (1 Stk.) Halle 207 (nur temporär) Warnowufer (1 Stk.) Bühne 602	4 Stk.	Patriotischer Weg Volkstheater Margaretenstr. Heiligen-Geist-Kirche Doberaner Str. Peter-Weiß-Haus Klosterhof Schliemannstr. (1 Stk.) Tiergartenallee (1 Stk.)

Ein umfassendes Angebot an Läden und Dienstleistern des täglichen Bedarfs besteht durch das unmittelbar benachbarte Neptun-Einkaufcenter und diverse Supermärkte, Discounter, Nahversorger und Drogerien in der KTV bzw. dem Hansaviertel. Zudem existieren mehrere Bäckereien im Umfeld des Plangebietes bzw. im Neptuneinkaufscenter.

Verkehrliche Infrastruktur

Motorisierter Individualverkehr

Die Fläche des Werftdreiecks (Geltungsbereich) wird von der Lübecker Straße mit der parallel verlaufenden zweigleisigen Straßenbahntrasse und der Werftstraße (einschließlich der nördlichen Verlängerung der Maßmannstraße) umgeben sowie von der Max-Eyth-Straße durchquert.

Sowohl bei der Werftstraße als auch bei der Lübecker Straße handelt es sich um Straßen mit sehr hoher Verkehrsbelastung. Das Verkehrsaufkommen der Werftstraße liegt laut aktuellen Zahlen des Amtes für Verkehrsanlagen (10/2015), was den Abschnitt nordwestlich des Abzweigs Max-Eyth-Str. betrifft, bei 14.000 Kfz/Tag, für den Abschnitt südöstlich davon bei 12.000 und für deren südlichen bzw. östlichen Abzweig am Platz des 17. Juni beträgt die Belegung 7.400 bzw. 6.200 Kfz/Tag. Auf der Lübecker Straße verkehrten 2015 auf Höhe des Plangebiets durchschnittlich 36.200 Kfz/Tag; östlich der Einmündung der Werftstraße gar 39.500 Kfz/Tag. Die vierspurig ausgebaute, ca. 12 m breite Lübecker Straße zählt zu den am meisten befahrenen Straßen im Stadtgebiet Rostocks und ist Bestandteil der L 22, der wichtigsten innerstädtischen Ost-West-Verbindung. Sie übernimmt für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen der Stadtmitte und dem Umland sowie nach Warnemünde und zu den großen Wohngebieten im Nordwesten des Stadtgebietes bzw. zwischen der Bundesautobahn BAB 19 und der Bundesstraße 103.

Die Werftstraße ist zweispurig ausgebaut und weist eine Fahrbahnbreite von ca. 7,00 m bis 7,50 m auf. Sie stellt zusammen mit der Max-Eyth-Straße eine wichtige Verkehrsverbindung zwischen dem Stadtzentrum und dem Nordwesten der Hanse- und Universitätsstadt Rostock dar. Die Max-Eyth-Straße ist ebenfalls zweispurig ausgebaut und weist eine max. Fahrbahnbreite von ca. 7,50 m auf. Auf ihr verkehrten zum Zeitpunkt der Verkehrsermittlung (10/2015) ca. 5.500 Kfz/Tag.

Innerhalb der Plangeietsgrenzen sind verschiedene Fahrbeziehungen unterbunden. So kann z.B. die Werftstraße an ihrem östlichen Ende nur als Einbahnstraße in Ost-West-Richtung befahren werden. Weiterhin ist ein Abbiegen von der Lübecker Straße in die verlängerte Maßmannstraße nach Norden nicht möglich.

Der unter Kapitel 2.3 zusammengefasste Mobilitätsplan Zukunft (MOPZ) weist bereits auf Schwachpunkte bzw. Verbesserungserfordernisse in der Straßeninfrastruktur im Bereich Werftdreieck hin. Bezogen auf die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte ergeht aus den bisherigen Begutachtungen, dass diejenige des Knotens Max-Eyth-Str./Lübecker Str. und hier speziell diejenige des Linksabbiegers in die Max-Eyth-Straße den Anforderungen nicht entspricht. Durch die begrenzte Länge der Abbiegespur, welche sich aufgrund des geringen Abstands zum vorherigen Knotenpunkt am Holbeinplatz auch nicht verlängern lässt, kommt es zu den Stoßzeiten auch zu Beeinträchtigungen der vorausgehenden Knotenpunkte.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das Busnetz der RSAG angeschlossen. Die Buslinien 34 und F1 durchqueren das Plangebiet. Die F1 fährt entlang der Lübecker Straße. Die Linie 34 biegt von der Lübecker Straße auf die Max-Eyth-Straße, an deren nördlichem Ende sie wiederum in die Werftstraße Richtung Bramow abbiegt. Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet am Haltepunkt Holbeinplatz (Linie 34, F1) Maßmannstraße (Linie F1) und Haltstelle Carl-Hopp-Straße (Linie 34). Die Linie 34 verkehrt montags bis freitags zwischen 5:30 Uhr und 17:00 Uhr halbstündig. Die Linie F1 bedient die Nachtstunden montags

bis freitags zwischen 0:00 Uhr und 4:00 Uhr täglich im Stundentakt, am Samstag zusätzlich von 4:00 Uhr bis 6:00 Uhr bzw. sonntags zwischen 4:00 Uhr und 8:00 Uhr im Halbstundentakt.

Ferner weist das Plangebiet einen Anschluss an das Straßenbahnnetz auf. Die Linien 1, 2 und 5 verlaufen entlang der Lübecker Straße. Es bestehen zwei Straßenbahnhaltstellen innerhalb der Plangebietsgrenzen; „Maßmannstraße“ und „Holbeinplatz“. Montags bis freitags verkehren die Straßenbahnlinien 1 und 5 zur Haupttageszeit (ca. 6:00-18:00 Uhr) jeweils alle 10 Minuten und zu den Nebentageszeiten (4:00-6:00 Uhr und 18:00-0:00 Uhr) jeweils alle 15 bzw. 30 Minuten. Am Samstag verkehren die Straßenbahnlinien 1 und 5 zur Haupttageszeit (ca. 8:00-20:00 Uhr) alle 15 Minuten und zu den Nebenverkehrszeiten (5:00-8:00 Uhr und 18:00-1:00 Uhr) sowie sonn- und feiertags zwischen 8:00 Uhr und 0:00 Uhr jeweils alle 30 Minuten. Die Linie 2 verkehrt nur zu den Haupttageszeiten und hier montags bis freitags alle 20 Minuten und samstags im halbstündigen Takt.

Am Holbeinplatz befindet sich zudem ein S-Bahnhalte der Linie S1, die zum Rostocker Hauptbahnhof sowie in entgegengesetzter Richtung nach Warnemünde führt, sowie der S-Bahn-Linien 2 und 3, die zwischen Güstrow und Warnemünde verkehren. Während der Hauptberufsverkehrszeiten ist, betrachtet man die 3 Linien zusammen, mit Abfahrten alle 7 bis 8 Minuten eine sehr kurze Taktung gewährleistet, während der übrigen Haupttageszeit (4:30-22:00 Uhr) besteht eine Verbindung alle 15 Minuten (nur Linie 1) und anschließend besteht ein 30-Minuten-Takt. An Samstagen, Sonn- und Feiertagen besteht eine weitere Taktung mit Verbindungen alle 15 Minuten zwischen ca. 8:00 Uhr und 22:00 Uhr bzw. alle 30 Minuten ab 4:30 Uhr und nach 22:00 Uhr.

Ferner befindet sich ein Fähranleger (Personenfähre Kabutzenhof – Gehlsdorf) in ca. 750 m Entfernung nordöstlich des Plangebiets. Von diesem Fähranleger weitere, ca. 200 m in östliche Richtung entfernt, befindet sich ein Taxistand mit 2 Stellplätzen.

Fuß- und Radwegenetz

Das Plangebiet ist über straßenbegleitende Fuß- und Radwege entlang der Lübecker Straße, Werftstraße und Max-Eyth-Straße in das städtische Wegenetz eingebunden und damit grundsätzlich auch für den nicht motorisierten Verkehr gut erreichbar. Die Fuß- und Radwegeverbindungen sind jedoch teilweise nur einseitig oder auch nur abschnittsweise ausgebildet bzw. ausgebaut.

Die Lübecker Straße ist beidseitig mit einem Radweg ausgestattet. Am südlichen Fahrbahnrand befindet sich ein gemeinsamer Geh- und Radweg, während sich am nördlichen Fahrbahnrand nur ein separater Radweg im Richtungsverkehr zwischen Fahrbahn und dem Gleiskörper der Rostocker Straßenbahn befindet. Ein straßenbegleitender Gehweg fehlt hier.

Innerhalb der Plangebietsgrenzen befinden sich am nördlichen Fahrbahnrand der Werftstraße jeweils ein separater Geh- und ein Radweg (Gehwegweg 1,70 m, Radweg 2,00 m breit) mit Sicherheits- und Begrenzungstreifen von insgesamt 1,05 m Breite. Durch eine entsprechend unterschiedliche Pflasterung bzw. Kennzeichnung werden die beiden Nutzergruppen in dem gemeinsamen Bereich von einander separiert. Dieser Radwegabschnitt, der laut Kennzeichnung ausschließlich von den Radfahrern aus Richtung Innenstadt kommend genutzt werden soll, wurde erst im Verlauf des Jahres 2016 eingerichtet und Anfang November 2016 freigegeben.

Für die Radfahrer, die aus Richtung Schmarl/Marienehe in die Innenstadt fahren, besteht innerhalb der Plangebietsgrenzen im Straßenraum der Werftstraße ein separater Radweg. Fußgänger können auf dieser Seite der Werftstraße einen separaten Fußweg (vorwiegend mit Betonplatten befestigt) entlang des Zaunes nutzen. Zwischen Fußweg und Straße sind tlw. ein aufgelassener Grünstreifen und/oder (teil)versiegelte Flächen mit Lager- und Parknutzung ausgebildet.

Die Max-Eyth-Straße weist einen zumeist aus Betonplatten befestigten beidseitigen Fußweg auf. Ein Radweg ist lediglich auf der westlichen Seite vorhanden, so dass der Fahrradverkehr derzeit teilweise im Mischverkehr mit dem Kraftfahrzeugverkehr geführt werden muss. Dies ist insofern problematisch, als dass die Max-Eyth-Straße insbesondere für Fußgänger und Fahrradfahrer von hoher Bedeutung als Verbindungsachse zwischen der Kröpeliner-Tor-Vorstadt und dem Neptun-Einkaufcenter bzw. der Promenade an der Warnow ist. Darüber hinaus stellt die Max-Eyth-Straße eine Verbindung zwischen dem Holbeinplatz als ÖPNV-Verknüpfungspunkt und dem Gelände der ehemaligen Neptunwerft sowie den nordwestlich angrenzenden Gewerbegebieten dar.

Ruhender Verkehr

Am „Haus des Bauens und der Umwelt“ am Holbeinplatz existiert ein gebührenpflichtiger öffentlicher Parkplatz mit 36 Kfz-Stellplätzen für zeitlich begrenztes Parken (1 Stunde). Die zum Neptun-Einkaufcenter zugehörigen Kfz-Stellplätze sind lediglich während der Geschäftsöffnungszeiten für die Kunden nutzbar. Weitere öffentliche Stellplatzanlagen sind im näheren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

Der Freibereich nordwestlich der EUFH med. (ehemalige Handelsschule) wird derzeit als Parkplatz genutzt. Eine Widmung als öffentlicher Parkplatz besteht jedoch nicht. Darüber hinaus besteht eine (teil)befestigte Fläche im westlichen Bankettbereich der Max-Eyth-Straße, welche ebenfalls zum Parken von Kfz (ca. 10-15 Stellplätze) genutzt wird. Weiterhin wird bisher der südwestliche, teilweise unbefestigte Randstreifen der Werftstraße zum „wildem“ Parken genutzt.

Stadttechnische Infrastruktur

Aufgrund seiner zentralen Lage im Innenstadtbereich der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, der angrenzenden (Wohn)Nutzungen sowie der Vornutzungen ist das Plangebiet nahezu vollständig mit allen wichtigen Hauptmedien (Trinkwasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation) erschlossen.

Abwasser

Laut Bestandsplan der Nordwasser GmbH (vormals EURAWASSER Nord GmbH) vom September 2015 befinden sich Anlagen der Mischwasserkanalisation in der Lübecker Straße, Max-Eyth-Straße, Maßmann- und Werftstraße.

Der Sammler unter der Max-Eyth-Straße weist ein Haubenprofil mit einer Breite von ca. 2,5 m und einer Höhe von ca. 2,75 m auf. Die vorhandenen Sohlthiefen liegen bei bis zu 4,8 m. In der Werftstraße wird das Abwasser in einem Kastenprofil mit einer Breite von ca. 1,5 m und einer Höhe von ca. 2,1 m transportiert. Die Sohlthiefen betragen hier bis zu 5,2 m. Beide Sammler haben eine große Bedeutung innerhalb des Rostocker Entwässerungssystems und sind langfristig zu erhalten.

Trinkwasser

Der von der Nordwasser GmbH im September 2015 übergebene Bestandsplan zeigt im Verlauf der Lübecker Straße, Maßmann- und Werftstraße einen Trinkwasserleitungsbestand auf. In der Werftstraße verläuft eine Trinkwasserleitung HW 400, von der aus die nördlich an die Werftstraße angrenzenden Grundstücke bzw. Gebäude mit Trinkwasser versorgt werden.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes, im Straßenabschnitt der Maßmannstraße, zwischen Lübecker und Werftstraße, verläuft eine Trinkwasserleitung HW 500.

Im südlichen Bereich der Lübecker Straße verläuft im Abschnitt zwischen Maßmannstraße bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze eine Trinkwasserleitung da 225 x 13,4 PE 100. Diese dient der Trinkwasserversorgung der südlich an die Lübecker Straße angrenzenden Wohnbebauung. Im Abschnitt zwischen Maßmannstraße und östlicher Geltungsbereichs-

grenze, südlich des Platzes des 17. Juni, verläuft eine PVC 200 Wasserleitung. Von ihr gehen die Hausanschlüsse der südlich angrenzenden Wohnbebauung ab.

Strom

Nach den von den STADTWERKEN Rostock AG im August 2015 übergebenden Bestandplänen „Strombestand“ befinden sich im nördlichen Bankettbereich der Werftstraße zwei 20-kV-Kabel. Auf Höhe der Neptunallee kreuzen diese die Werftstraße und verlaufen bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze südlich der Werftstraße. Darüber hinaus verläuft südlich der Werftstraße, parallel zu dieser, ungefähr auf Höhe der EUFH med., ein weiteres 20-kV-Kabel, welches an die Trafostation („TrSt Werftdreieck“) im Bereich der Freifläche nordwestlich der EUFH med. angeschlossen ist.

Entlang der Max-Eyth-Straße verläuft ausschließlich im östlichen Bankettbereich ein 20-kV-Kabel. Ungefähr auf Höhe der Biegung/Kurve zweigt die Leitung in Richtung Osten ab und verläuft innerhalb der Freifläche in einer unbekannten Trasse. Im Kreuzungsbereich Max-Eyth-Straße/Lübecker Straße quert das 20-kV-Kabel die Lübecker Straße. Es verläuft im südlichen Bankettbereich der Lübecker Straße weiter in Richtung Westen. Darüber hinaus verläuft im südlichen Bankettbereich der Lübecker Straße (im Gehwegbereich) ein 0,4-kV-Kabel der Stadtwerke Rostock. Auf Höhe des Platzes des 17. Juni quert das 0,4-kV-Kabel die Lübecker Straße und im späteren Verlauf auch die Werftstraße bzw. verlängerte Mannstraße auf Höhe des Autohauses Goldbach. Im Weiteren verlaufen zwei 0,4-kV-Kabel parallel zum Straßenverlauf der Werftstraße.

Telekommunikation

Laut Bestandsplan der TELEKOM Deutschland GmbH vom August 2015 verlaufen in den Bankettbereichen der Werftstraße, der Max-Eyth-Straße sowie der Lübecker Straße Telekommunikationsleitungen des Unternehmens.

Entlang der Lübecker Straße verläuft die Bestandsleitung ausschließlich im südlichen Bankettbereich. Sie versorgt die südlich an die Lübecker Straße angrenzende Wohnbebauung. Im Bereich der Max-Eyth-Straße verläuft das bestehende Leitungsnetz der Telekom ausschließlich im westlichen Bankettbereich. Im Bereich der Werftstraße befinden sich laut Bestandsplan im südlichen Bankettbereich durchgehend Telekommunikationsleitungen der Telekom, von denen aus u.a. die nördlich angrenzenden Gewerbegrundstücke bzw. Gebäude erschlossen werden. Abschnittsweise, u.a. im Bereich des Neptun-Centers, befinden sich auch Telekommunikationsleitungen im nördlichen Bankettbereich der Werftstraße.

Innerhalb des Plangebietes, d.h. im nicht (mehr) bebauten Bereich, befinden sich Teile eines aufgegebenen Kabelschachtes mit aufgegebenen Erdkabel und aufgegebener Verbindungsstelle. Dies betrifft zum einen die Freifläche östlich des Autohauses Goldbach, die heute als befestigte Stellfläche für Pkw (Ausstellungsfläche) genutzt wird. Zum anderen befinden sich entsprechende Teile von Kabelschächten, Erdkabeln und/oder Verbindungsstellen im Bereich der Freifläche westlich bzw. südwestlich neben der EUFH med.. Hierbei handelt es sich um die Reste der Leitungsbestände, die das inzwischen zurückgebaute Verwaltungsgebäude, die abgerissene Berufsschule der ehemaligen VEB Schiffswerft Neptun und tlw. die ebenfalls zurückgebauten angrenzenden Werkshallen versorgt haben.

Im Bereich Werftstraße Nr. 50 (Neptun-Center) befindet sich eine Mobilfunkantenne. Der Abstand der Antennenunterkante zum Erdfußboden beträgt ca. 37 m. Der vertikale Sicherheitsabstand zur Antennenunterkante beträgt 1,46 m, der horizontale Sicherheitsabstand beträgt 8,97 m.

Darüber hinaus verlaufen laut Bestandsplan „Informationskabel“ vom August 2015 Fernmeldekabel der Stadtwerke Rostock AG innerhalb des Plangebietes. Hierbei handelt es sich um ein bis zwei Fernmeldekabel (A-2YF(L)2Y20x2 x0,8) parallel südlich der Werftstraße verlaufend. Teilweise wird dieses Kabel durch ein HDPE-Rohr geschützt. Darüber hinaus verläuft im westlichen Bankettbereich der Max-Eyth-Straße ein durch ein HDPE-Rohr geschütztes

Fernmeldekabel. Im östlichen Bankettbereich der Max-Eyth-Straße befinden sich zwei weitere, ungeschützte Fernmeldekabel. Ähnlich wie das Stromkabel der Stadtwerke Rostock AG zweigt die Leitung im Kurvenbereich in Richtung Osten ab und verläuft innerhalb der Freifläche. Im Kreuzungsbereich Max-Eyth-Straße/Lübecker Straße kreuzt eine der Leitungen die Max-Eyth-Straße und verläuft in einem HDPE-Rohr weiter Richtung Westen. Daneben befindet sich eine stillgelegte Fernmeldeleitung der Stadtwerke Rostock AG.

Straßenbeleuchtung

Eine den Erfordernissen entsprechende Straßenbeleuchtung ist im Bereich der Werftstraße sowie der Lübecker Straße gegeben. Für die Max-Eyth-Straße besteht bisher keine durchgängige Straßenbeleuchtung. Ein Erdkabel befindet sich laut Bestandsplan der STADTWERKE Rostock AG vom August 2015 jedoch im östlichen Bankettbereich der Max-Eyth-Straße.

Fernwärme

Der Geltungsbereich liegt im Vorranggebiet der Fernwärmesatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Im Bereich der Werftstraße befinden sich bereits Fernwärmeleitungen der Stadtwerke Rostock AG. Von der östlichen Geltungsbereichsgrenze bis zur EUFH med. verlaufen zwei Leitungen im nördlichen Bankettbereich der Werftstraße. Dann kreuzen sie die Straße und verlaufen südlich der Werftstraße bis zur Einmündung der Neptunallee. Von der Neptunallee aus bis zur Tankstelle in der Werftstraße verlaufen die Leitungen wiederum im nördlichen Bankettbereich. Im Folgenden verlaufen sie innerhalb der Werftstraße bis in den Kreuzungsbereich zur Max-Eyth-Straße, wo sie wiederum im nördlichen Bankettbereich verlegt sind.

Die freien Kapazitäten der vorhandenen Fernwärmesysteme sind nach Einschätzung der Stadtwerke Rostock AG derart verfügbar, dass jegliche Art und Größe der möglichen zukünftigen Bebauung im Plangebiet aus diesen Systemen mit Wärme für Heizung und Warmwasseraufbereitung versorgt werden kann.

Gas

Innerhalb des Plangebietes verlaufen Gasleitungen (MD Leitungen) der Stadtwerke Rostock AG. Südlich der Werftstraße, parallel zu dieser, verläuft eine Gasleitung (DN 200 PE), an die einige der nördlich angrenzenden Gewerbegrundstücke bzw. -gebäude angeschlossen sind. Im Zusammenhang mit der Erneuerung des Geh- und des Radwegs nördlich der Werftstraße wurde 2016 vor der Carl-Hopp-Straße bis in Höhe der Tankstelle eine Gas-Hochdruckleitung nach DN 300 St verlegt. Darüber hinaus verläuft eine Gasleitung (DN 200 PE) im östlichen Bankettbereich der Max-Eyth-Straße (im Gehweg). Diese quert im Kreuzungsbereich Max-Eyth-Straße/Lübecker Straße den Straßenverlauf der Max-Eyth-Straße und im Folgenden die Gleisanlage der Straßenbahn und die Lübecker Straße. Dort erfolgt ein Anschluss an die bestehende Wohnbebauung des Thomas-Müntzer-Platzes.

2.4.4 Eigentumsverhältnisse

Mit insgesamt ca. 7,9 ha Fläche befinden sich wesentliche Anteile des Plangebiets seit Dezember 2014 im Eigentum der WIRO Wohnungsgesellschaft mbH bzw. wurden durch die WIRO von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock erworben. Dabei handelt es sich um die zentralen Flächen sowie die Grundstücke westlich der Max-Eyth-Straße mit den Flurstücksnummern 418/1, 418/3, 419/1, 420/1, 421/3, 421/4, 421/5, 422/1, 423/1, 425/1, 426/1, 447/8, 447/10, 447/13, 447/14, 447/16, 447/17 und 447/20 der Flur 1, Flurbezirk IV.

Die Verkehrsflächen sowie weitere Einzelflächen (westlich der EUFH med. sowie im Einmündungsbereich der Max-Eyth-Straße/Lübecker Straße) befinden sich im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Im Einzelnen sind dies folgende Flurstücke: 370/11,

Die bebauten Bereiche im östlichen Teil des Plangebietes (EUFH med. und Autohaus Goldbach) mit den Flurstücken 447/6, 427/7, 438/5, 439/4 sowie 454/3 der Flur 1, Flurbezirk IV befinden sich in Privateigentum.

Innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen befinden sich nach Angaben des Amtes für Umweltschutz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock mehrere Altlastenstandorte, bei denen im Rahmen früherer Untersuchungen im Zeitraum zwischen 1992 und 2005 Boden- und Grundwasserverunreinigungen festgestellt wurden. Da die vorliegenden Untersuchungsergebnisse nach Einschätzung des Amtes für Umweltschutz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock nicht ausreichen, um verwertbare Aussagen darüber zu treffen, ob bzw. unter welchen Bedingungen eine Nutzung des Areals als Wohnbaustandort möglich ist, wurde im September 2016 eine Erstbewertung der Altlastensituation von der Baugrund Stralsund Ing. GmbH erarbeitet. In der Erstbewertung werden sämtliche vorliegende Untersuchungsergebnisse zusammengefasst und bewertet sowie Empfehlungen für weiterführende Altlastenuntersuchungen gegeben. Im Folgenden werden die Ergebnisse der Erstbewertung zusammenfassend dargestellt.

Die folgende Abbildung stellt die im Kataster der Hanse- und Universitätsstadt Rostock aufgeführten Altlastenstandorte und weitere altlastenverdächtige Standorte überblicksartig dar. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Lagezuordnungen teilweise mit Unsicherheiten behaftet sind.

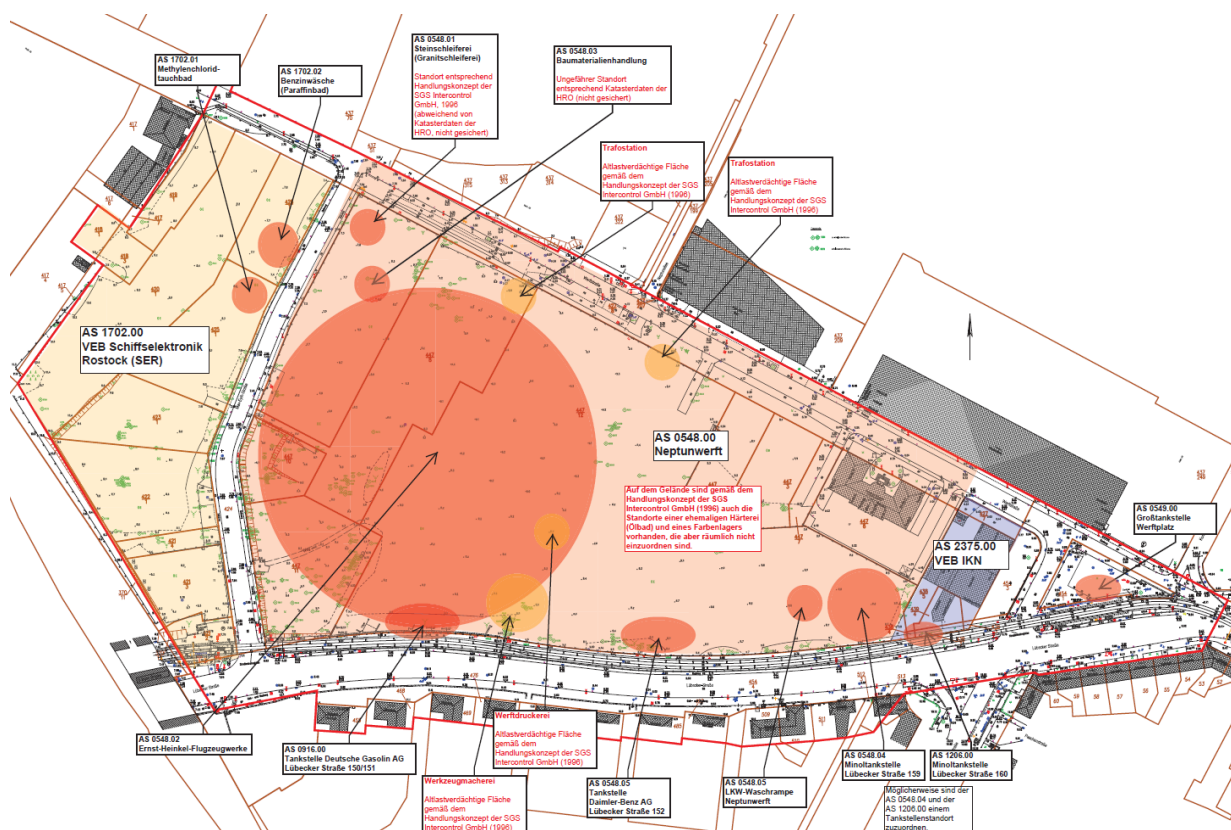


Abbildung 12: Lageplan mit Darstellung der Altstandorte aus dem Altlastenkataster der HRO und weitere altlastenverdächtige Flächen (rote Schrift) Quelle: Baugrund Stralsund 09/2016

Ergebnisse der Erstbewertung

Westlich der Max-Eyth-Straße befindet sich das ehemalige Betriebsgelände des VEB Schiffselektronik Rostock (SER), welches in Gänze als Altstandort **AS 1702.00** im Kataster der Hanse- und Universitätsstadt Rostock geführt wird. Hier werden insbesondere folgende Teilstandorte innerhalb des ehemaligen Betriebsgeländes als Altstandorte ausgewiesen: **AS 1702.01** Methylenchloridtauchbad, **AS 1702.02** Benzinwäsche.

Bisher liegen ausschließlich für diese beiden Bereiche des ehemaligen Betriebsgeländes des VEB Schiffselektronik Untersuchungsergebnisse aus dem Jahr 1992 vor. Dabei wurden die Untersuchungen auf die vermuteten Kontaminanten CKW und MKW beschränkt. Im Ergebnis wurden ab der Geländeoberkante bis in Tiefen von 6,0 m u. GOK teilweise erhebliche Bodenbelastungen festgestellt, die als schädliche Bodenveränderung im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) einzustufen sind. Für das übrige ehemalige Betriebsgelände wurden bislang keine Untersuchungen durchgeführt, so dass eine Aussage über das Vorhandensein schädlicher Bodenverunreinigungen im Sinne des BBodSchG hierfür nicht möglich ist.

Nahezu der gesamte Geltungsbereich des B-Plans östlich der Max-Eyth-Straße war Teil des ehemaligen Betriebsgeländes der Neptunwerft und wird im Altlastenkataster der Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Altstandort **AS 0548.00** geführt. Im westlichen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes befanden sich bis 1945 Produktionsstätten der Ernst-Heinkel-Flugzeugwerke. In dessen südlichem Teil wurden Tankstellen betrieben. Innerhalb des ehemaligen Betriebsgeländes der Neptunwerft sind folgende Teilstandorte als Altstandorte ausgewiesen: **AS 0548.01** Steinschleiferei, **AS 0548.02** Ernst-Heinkel-Flugzeugwerke, **AS 0548.03** Baumaterialienhandlung, **AS 0548.04** Tankstelle Lübecker Straße 159 (VEB Minol), **AS 0548.05** LKW-Waschrampe der Neptunwerft, **AS 0548.06** Tankstelle Lübecker Straße 152 (Daimler Benz AG), **AS 0916.00** Tankstelle Lübecker Straße 150/151 (Deutsche Gasolin AG).

Für das ehemalige Betriebsgelände der Neptunwerft liegen nur wenige Untersuchungsergebnisse vor. Die Ergebnisse der 1992 ausgeführten Bodenuntersuchungen zeigen keine relevanten Schadstoffgehalte. Aufgrund der geringen Anzahl der Aufschlüsse und des geringen Analyseumfangs können hieraus aber keine verlässlichen Angaben über das Vorhandensein schädlicher Bodenverunreinigungen im Sinne des BBodSchG abgeleitet werden. Dies gilt insbesondere für die bislang nicht untersuchten Standorte ehemaliger Tankstellen, Trafostationen und weiterer Betriebseinrichtungen der Neptunwerft.

Im östlichen Teil des B-Plangebietes, aber noch westlich der Maßmannstraße, befindet sich zudem das ehemalige Betriebsgelände des VEB IKN, das im Kataster der Hanse- und Universitätsstadt als Altstandort **AS 1273.00** geführt wird. Hier wurden in den bisherigen Untersuchungen in diesem Bereich oberflächennahe Sanierungsmaßnahmen in Form von Bodenaushub im Zuge von Pflasterarbeiten durchgeführt. Unmittelbar südlich an das Gelände des ehemaligen VEB IKN grenzt das Betriebsgelände einer ehemaligen „Minoltankstelle Lübecker Straße 160“ an, welches im Kataster als Altstandort **AS 1206.00** geführt wird. Es ist möglich, dass die Altstandorte „Minoltankstelle Lübecker Straße 160“ und „Minoltankstelle Lübecker Straße 159“ (AS 0548.04) auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Neptunwerft zusammengehören. Gemäß den Angaben der vorliegenden Untersuchungen in diesem Bereich sind vermutlich noch Tankanlagen vorhanden, die bis unter die Gleise der Straßenbahn reichen. Ob diese Tankanlagen ordnungsgemäß stillgelegt, d.h. geleert, gereinigt und entgast wurden, ist nicht bekannt.

Bei der im Grenzbereich zwischen dem ehemaligen Betriebsgelände der Neptunwerft und des VEB IKN befindlichen Brunnenbohrung B2 wurden im Untersuchungszeitraum 2002 bis 2004 erhebliche Grundwasserverunreinigungen beim Parameter MKW festgestellt. Da sich der Brunnen B2 im Abstrom des ehemaligen Betriebsgeländes des VEB IKN und der Minoltankstelle(n) Lübecker Straße 159/160 befindet, ist es wahrscheinlich, dass die bei B2

festgestellten Grundwasserverunreinigungen auf Einträge aus diesen Altstandorten zurückzuführen sind.

Für den Bereich des Betriebsgeländes des ehemaligen VEB IKN und der südlich gelegenen Minoltankstelle liegen die Ergebnisse vertiefender Bodenuntersuchungen für den Parameter MKW aus dem Jahr 1992 vor. Diese zeigen ab der Geländeoberkante bis in Tiefen von 7 m u. GOK zum Teil erhebliche MKW-Gehalte, die als schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des BBodSchG einzustufen sind. Der im unmittelbaren Bereich der ehemaligen Tankstelle ausgebaute Brunnen B1 zeigte im Untersuchungszeitraum 1993 bis 2004 dementsprechend sehr hohe Grundwasserbelastungen an MKW und BTEX.

Östlich der Werftstraße ist im Kataster der Altstandort einer ehemaligen Großtankstelle auf dem ehemaligen Werftplatz unter **AS 0549.00** erfasst. Für diesen Altstandort wurden bislang keine Untersuchungen ausgeführt. Insofern können keine Angaben über das Vorhandensein schädlicher Bodenverunreinigungen im Sinne des BBodSchG gemacht werden.

Empfehlungen zu weitergehenden Untersuchungen

Seitens des Baugrund Stralsund Ing. mbH (09/2016) wird empfohlen, die ehemaligen Betriebsflächen des VEB SER und der Neptunwerft durch eine Rasterbeprobung zu untersuchen. Vor dem Hintergrund der berührten Wirkungspfade, der Flächengrößen und der geplanten Nutzungen wird seitens des Gutachterbüros ein Aufschluss bis 1,0 m u. GOK je 1.000 m² empfohlen. Die entnommenen Bodenproben sind zu untersuchen. An Teilstandorten innerhalb der ehemaligen Betriebsflächen, auf denen eine besondere Nutzung (Tankstellen, LKW-Waschrampe, Trafostationen) bestanden hat, sind größere Aufschlusstiefen auszuführen und es sind neben Bodenproben bei Antreffen von Grund- oder Stauwasser auch Wasserproben zu entnehmen und zu untersuchen. Dies gilt auch für den bislang nicht untersuchten Standort der ehemaligen Großtankstelle auf dem ehemaligen Werftplatz (inzwischen Platz des 17. Juni).

Die für die Teilstandorte „Methylenchloridtauchbad“ und „Benzinwäsche“ auf dem ehemaligen Betriebsgelände des VEB SER und die auf dem Standort des ehemaligen VEB IKN und der Minoltankstelle vorliegenden Bodenuntersuchungen genügen im Wesentlichen den Anforderungen an eine orientierende Untersuchung im Sinne der BBodSchV. Auf Grundlage der ausgeführten Untersuchungen ist in diesen Teilbereichen von schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG auszugehen. Aufgrund des Alters der jeweiligen Untersuchungen (teilweise stammen die Untersuchungen aus den Jahren 1992 und 1993) wird seitens der Baugrund Stralsund Ing. GmbH empfohlen, die ausgeführten Bodenuntersuchungen zumindest an den bislang festgestellten Kontaminationsschwerpunkten zu wiederholen und auch die vorhandenen Grundwassermessstellen im Bereich des Betriebsgeländes von IKN zu beproben.

Tabelle 2: Empfohlener Umfang weitergehender Untersuchungen

Teilstandort	Aufschlüsse	Analytik
<u>Ehemaliges Betriebsgelände VEB SER</u>		
Ehemalige Betriebsfläche ca. 26.000 m ²	Orientierende Untersuchung Rasterbeprobung 26 BS zu 1 m	Mischproben Boden: 13 x MKW, PAK, SM, OCP
Methylenchloridtauchbad	Ergänzende Untersuchung 2 BS zu je 7 m	Boden: 6 x LHKW, VC, SM
Benzinwäsche	Ergänzende Untersuchung 2 BS zu je 7 m	Boden: 6 x MKW, LHKW, BTEX

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ - Begründung Satzungsfassung

<u>Ehemaliges Betriebsgelände der Neptunwerft</u>		
Ehemalige Betriebsfläche ca. 61.000 m²	Orientierende Untersuchung Rasterbeprobung 60 BS zu 1 m	Mischproben Boden: 30 x MKW, PAK, SM, OCP
Tankstelle Lübecker Straße 150/151	Orientierende Untersuchung 3 BS zu je 7 m 1 GWM 2" / Wasserprobe	Boden: 12 x MKW, PAK, BTEX Wasser: 1 x MKW, PAK, BTEX
Tankstelle Lübecker Straße 152	Orientierende Untersuchung 3 BS zu je 7 m 1 GWM 2" / Wasserprobe	Boden: 12 x MKW, PAK, BTEX Wasser: 1 x MKW, PAK, BTEX
Tankstelle Lübecker Straße 159	Orientierende Untersuchung 3 BS zu je 7 m 1 GWM 2" / Wasserprobe	Boden: 12 x MKW, PAK, BTEX Wasser: 1 x MKW, PAK, BTEX
LKW Waschrampe Neptunwerft	Orientierende Untersuchung 3 BS zu je 7 m	Boden: 12 x MKW, PAK, BTEX
Werkzeugmacherei, Werftdruckerei, Steinschleiferei, Baumaterialienhandlung	Orientierende Untersuchung, über Rasterbeprobung abgedeckt	--
Trafostation 1	Erstuntersuchung 3 BS zu je 3 m	Boden: 6 x PAK, MKW, PCB
Trafostation 2	Erstuntersuchung 3 BS zu je 3 m	Boden: 6 x PAK, MKW, PCB
<u>Ehemaliges Betriebsgelände des VEB IKN und Minoltankstelle</u>		
Ehemalige Betriebsfläche	Ergänzende Untersuchung 3 BS zu je 7 m 2 x Wasserprobe (aus B1, B2)	Boden: 9 x MKW, PAK, BTEX Wasser: 2 x MKW, PAK, BTEX
<u>Werftplatz</u>		
Großtankstelle Werftplatz	Erstuntersuchung 3 BS zu je 7 m 1 GWM 2" / Wasserprobe	Boden: 9 x MKW, PAK, BTEX Wasser: 1 x MKW, PAK, BTEX

Die vorliegenden historischen Analyseergebnisse aus den Jahren 1991-2005 wurden im Zuge der anschließenden orientierenden Untersuchung (H.s.w., 11.2017) den aktuell gültigen Prüfwerten der BBodSchV und der LAWA gegenübergestellt. Dabei wurden die aktuellen wohnbaulichen Nutzungsabsichten mit bereichsweise anzulegenden Kinderspielstätten zu Grunde gelegt. Danach sind insbesondere Prüfwertüberschreitungen beim Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Grundwasser sowie stellenweise beim Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze zu erkennen. Die vorliegenden historischen Analyseergebnisse sind jedoch nicht belastbar und dienen lediglich als unverbindliche Abschätzung. Durch die rezenten Verlagerungs- und Abbauprozesse kann sich ein davon abweichendes Belastungsbild ergeben. Daher wurden im Rahmen der Erkundungs- und Probenahmekampagne im Oktober 2017 die bislang festgestellten Kontaminationsschwerpunkte sowie weitere Verdachtsflächen erneut beprobt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Zugrundelegung der derzeitigen parkähnlichen und geplanten wohnlichen Nutzung die Wirkungspfade Boden-Mensch sowie Boden-Nutzpflanze eröffnet sind. Ebenfalls ist festzustellen, dass durch die vorhandenen Bodenbelastungen der Wirkungspfad Boden-Grundwasser eröffnet wird. Es werden aus gutachterlicher Sicht auf der Grundlage der hier vorliegenden Untersuchungen und für die beprobten Punkte in dieser Untersuchungsphase jedoch nur Teilbereiche als sanierungsbedürftig angesehen. Mit den schädlichen Bodenveränderungen kann, bis auf den gefundenen BTEX-Schaden am AS 1206.00 (Minoltankstelle), aus gutachterlicher Sicht minimalinvasiv umgegangen werden. Das bedeutet, dass durch die Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch und die weitere Verminderung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser eine sicherungsähnliche Wirkung, wie in § 2 (7) Pkt. 2 BBodSchG beschrieben, eintritt. Damit ist durch

die zu erwartende Versiegelung der Fläche im Untersuchungsraum, den zu erwartenden Bodenaustausch im Rahmen der Erdbau- und Gründungsarbeiten sowie bei Einhaltung der weiter gegebenen Hinweise keine umfangreiche Sanierung der oberflächennahen Bodenschichten durch Dekontamination erforderlich. Davon ausgenommen sind Teilbereiche die sich erst im Rahmen der Erdarbeiten als stärker belastet darstellen.

Bezüglich der geplanten Wiederherstellung des Kayenmühlengrabens ist die hydrogeologische Situation am Standort detailliert zu prüfen. Es ist davon auszugehen, dass zumindest lokal für das oberflächennahe Grundwasser ein Abstrom zum ehemaligen Vorfluter (Kayenmühlengraben) auftritt. Temporäre Wasserstandsschwankungen des Kayenmühlengrabens, verursacht durch Regenereignisse und Rückhaltung, führen zu einer Pumpwirkung im angrenzenden belasteten Bodenwasser und damit zu einer erhöhten Stoffmobilisation. Im Bereich des Kayenmühlengrabens wird durch das Amt für Umweltschutz, Abteilung Wasser und Boden, auf erhebliche Schrott- und Bauschuttreste, organoleptische Auffälligkeiten sowie festgestellte erhöhte PAK-Konzentrationen an der Sohle und Böschung des Grabens verwiesen. Im Zuge der Renaturierung wird daher ein großzügiger Austausch der belasteten Bodenschichten im Einzugsgebiet des Kayenmühlengrabens erforderlich.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass sich im Geltungsbereich des B-Plans Altlasten befinden, die wegen ihrer Lage und Mobilisierbarkeit über die Grenzen des Gebietes wirksam werden können. In Anbetracht der Gesamtumstände wird daher vorgeschlagen, die gefundenen Altlasten einer Detailuntersuchung zu unterziehen.

Die durchgeführte Detailuntersuchung beinhaltete die drei Altstandorte AS 1702.01 (Methylenchloridtauchbecken), AS 1702.02 Benzinwäsche (Paraffinbad) und AS 1206.00 (Milotankstelle Lübecker Str. 160). Für letztgenannten Standort wird empfohlen, diesen im Rahmen der Gleisverlegung bzw. bei möglichen Erdbauarbeiten zu untersuchen. Aufgrund bisheriger Untersuchungsergebnisse mit im Boden festgestellten Schadstoffkonzentrationen (Überschreitungen unter Prüfwert bis oberer Maßnahmewert gem. LAW für BTEX, PAK und Naphthalin im Tiefenbereich 3,0-6,0 m unter GOK an der Grundstücksgrenze zu den Gleisen und im Grundwasser festgestellten Überschreitungen unter Prüfwert bis oberer Maßnahmewert gem. LAWA für BTEX, Benzol, MKW und Naphthalin in der GWMB B1) ist von einer Sanierungswürdigkeit des Standortes auszugehen. Die in der Detailuntersuchung genauer überprüften Altlastenstandorte AS 1702.1 und AS 1702.02 konnten in ihrer räumlichen Ausdehnung noch nicht abschließend bestimmt werden, was ergänzende Untersuchungen im Rahmen der Sanierungsuntersuchung notwendig macht. Beim AS 1702.01 ist die südliche bzw. südwestliche Ausdehnung für den Teilparameter Naphthalin nicht abschließend geklärt und bei AS 1702.2 die Tiefenausdehnung sowie die nördliche bzw. nordöstliche Ausdehnung der BTEX-Belastung. Ausschließlich die PAK-Konzentration konnte auf die anthropogenen Auffüllungssubstrate eingegrenzt werden. Daher ergibt sich als Handlungserfordernis für den Kayenmühlengraben die Ausweisung von sanierungsbedürftigen Teilgebieten im Grabenverlauf. Bezüglich des Altlastenstandortes AS 0548.06 (Tankstelle Daimler-Benz AG, Lübecker Str. 152) konnte der im Rahmen der Orientierenden Untersuchung (H.s.w. 11/2017) aufgekommene Verdacht auf BTEX und MKW Überschreitung nicht bestätigt werden.

Im Ergebnis der nachfolgend erfolgten Sanierungsuntersuchung bzw. der Erarbeitung des Vorentwurfs zum Sanierungsplan (H.s.w., Rostock 12.2019) wird für den **AS 0548.06** (ehemalige Tankstelle Daimler Benz AG Lübecker Str. 152) kein weiterer Sanierungsbedarf empfohlen, da tankstellentypische Bodenbelastungen nicht festgestellt, die analysierten Schwermetallbelastungen im Grundwasser als gebietstypisch bewertet werden, das gesamte Gebiet im Bereich der vorhandenen Aufschüttungen durch hohe Schwermetallbelastungen gekennzeichnet ist, der Grundwasserabstrom nach den vorliegenden Stichtagsmessungen in ost-nordöstliche Richtung abfließt und damit von der unmittelbar südlich der Grundwassermeßstelle (GWMS) 1/19 gelegenen Grundstücksgrenze abfließt sowie dadurch die, für die Umsetzung der geplanten Bebauung erforderlichen Baumaßnahmen wesentlichen Mengen der belasteten Böden entnommen und der gesetzeskonformen Entsorgung zugeführt werden. Damit in Verbindung steht eine wesentliche Minderung des Quellterms für die Schwermetall-

belastungen im Grundwasser. Die zusätzlich geplante weitgehende Versiegelung der Flächen vermindert weiterhin das Eindringen von Niederschlagswasser in den Boden und damit eine weitere Mobilisierung von Schadstoffen.

Im Bereich des **AS 1702.01** (Methylenchloridtauchbad) und der südlich davon gelegenen **AS 1702.02** (Paraffinbad/ Benzinwäsche) bestätigten sich die bereits bekannten großflächigen Schwermetallbelastungen im Boden und es wurden zudem zusätzlich organische Schadstoffe (BTEX, PAK₁₆ und LHKW) untersucht und festgestellt. Der im Bereich des **AS 1702.02** schon bekannte BTEX-Schaden kann nun mit Lastschwerpunkt im Bereich der Rammkernsondierung (RKS) 17/18 (nördlicher Abschnitt geplanter Kayenmühlengraben) verortet werden; hier wurden mit 26,9 mg/kg Trockensubstratanteil (TS) bis in die Teufe von 4,3 m BTEX-Feststoffkonzentrationen analysiert, die über dem unteren Maßnahmeschwellenwert der LAWA-Empfehlungen (1994), Tabelle 3 (10 mg/kgTS) liegen. Lage und Abgrenzung der im südlichen Bereich des **AS 1702.01** lokalisierten PAK₁₆-Belastung konnten ebenfalls genauer bestimmt werden. Hier waren im Bereich der RKS 6/18 bis RKS 9/18 PAK₁₆-Konzentrationen zwischen 11,3 bis 401 mg/kgTS analysiert worden. Zur besseren Aushaltung der Grenzen dieser z.T. sehr hohen Stoffkonzentrationen im Boden wurden die RKS 7/19 bis RKS 10/19 abgeteuft und die Bodenproben entnommen, nach dem vorgegebenen Untersuchungsprogramm analysiert und ausgewertet. Die hier analysierten Konzentrationen liegen im gebietstypischen Bereich zwischen 2,0 bis 34,9 mg/kgTS. Damit liegt die Grenze der sehr hohen PAK₁₆-Stoffkonzentrationen in der RKS 9/18 zwischen dieser und den RKS 7/19 und RKS 8/19 (nordöstliche Ecke südöstliches Baufenster MU 2b).

Betreffend der **Belastung des Grundwassers** wird, was die Schadstoffgruppe LHKW betrifft, aufgrund der sehr geringen Schadstoffkonzentration und des Fehlens von Auffälligkeiten an den GWMS 3/18 und 4/19 trotz permanenter Erschütterungen durch den LKW-Verkehr der benachbarten Werftstraße, das Mobilisierungsrisiko relevanter Schadstoffmengen als sehr gering eingeschätzt. Beim vorliegenden BTEX-Schaden handelt es sich nach gutachterlicher Expertise vermutlich um einen relativ kleinräumigen Hochlastbereich, der nach den vorliegenden Analyseergebnissen keine deutliche Fahnenbildung zeigt. Die bisher angetroffenen Grundwasserhöhen bewegen sich im Bereich des BTEX-Schadens zwischen 4,0 und 5,0 m unterhalb des Geländes und damit deutlich unterhalb der geplanten Ausbautiefe des Kayenmühlengrabens. Für den Verlauf der Grundwasserstände im Gebiet existieren jedoch keine langfristigen Aufzeichnungen, so dass eine hinreichende Sicherheit, nach nassen Jahren nicht auch deutlich höhere Grundwasserstände verzeichnen zu müssen, nicht vorhanden ist. Bei Aufrechterhaltung des Planungskonzeptes gemäß der Entwurfsfassung des B-Plans (06.02.2019) ist mit dem Neubau des Kayenmühlengrabens auch der Ausbau der dort vorhandenen kontaminierten Böden bis in die geplante Ausbautiefe des Gewässers verbunden. Darüber hinausgehende Sanierungsmaßnahmen werden wegen der Kleinräumigkeit der Belastungen *und* der vermutlich nur eng begrenzten Wirkweite aus gutachterlicher Sicht nicht vorgeschlagen. Für die PAK₁₆-Belastung gelten sinngemäß die Erläuterungen zu BTEX. Allerdings unterscheidet sich dieser Gewässerschadstoff von den BTEX insofern, als dass die hier analysierten Konzentrationen in der GWMS 17/18 mit ca. 11,5 µg/l für PAK₁₆ den oberen Maßnahmewert der LAWA-Empfehlungen (1994), Tabelle 2 um das ca. 6-fache übersteigt und die Naphthalinkonzentration von 5,4 µg/l knapp oberhalb des unteren Maßnahmewertes der LAWA-Empfehlungen (1994), Tabelle 2 liegt. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Belastungen werden aus gutachterlicher Sicht keine weiteren parameterspezifischen Sanierungsmaßnahmen wegen der PAK₁₆- und Naphthalin-Belastungen vorgeschlagen. Die nachgewiesene MKW-Konzentration fiel bei der Beprobung im November 2019 deutlich niedriger aus als noch bei der Februar-Probenahme. Im Übrigen treffen hier die gleichen Zusammenhänge zu, wie sie für die BTEX/PAK₁₆-Belastung ausgeführt wurden.

Die bereits durch die orientierende Untersuchung nachgewiesene, verschiedene Parameter betreffende Schwermetallbelastung des Bodens hat sich auch auf das Grundwasser ausgewirkt. So zeigen sämtliche im Februar und November 2019 durchgeführten Grundwasser-Beprobungen die Überschreitung von Prüf- bzw. Maßnahmenwerten, der für die Beurteilung

herangezogenen LAWA-Empfehlungen (1994), Tabelle 2 an. Für den unmittelbaren Bereich des AS 1702.01 und des AS 1702.02 und die dort vorhandenen GWMS wird deutlich, dass die Parameter Zink, Bor und Chrom die Schwermetalle mit den höchsten Konzentrationen sind; aber auch die weiteren Schwermetalle, wie Blei, Arsen, Kupfer und Nickel sind in Konzentrationen vorhanden, die in den Maßnahmenbereich der LAWA-Empfehlungen einzuordnen sind. Durch die Wiederherstellung des Kayenmühlengrabens wird das, im südlichen Bereich des AS 1702.01 sehr hoch anstehende, belastete Grundwasser aufgeschlossen. Der Graben wird durch seine Tiefe und die hydraulisch offenen Böschungen zwangsläufig eine Drainagewirkung erzeugen. Es erfolgt damit, bei entsprechenden Grundwasserständen, die Einleitung des belasteten Grundwassers in den Kayenmühlengraben. Dadurch besteht für sich dort aufhaltende Personen die Möglichkeit, mit diesem Wasser unmittelbar in Kontakt zu treten. Weiterhin wird das Grundwasser über den Kayenmühlengraben der Warnow als WRRL- Gewässer I. Ordnung zugeführt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Einleitungen, welche eine Verschlechterung des ökologischen Zustands des WRRL-Gewässers am Einleitpunkt bedeuten können, nicht genehmigungsfähig sind.

Der Stand der B-Planung sieht für das im Anstrom des Kayenmühlengrabens liegende Gebiet eine wesentliche Überbauung und damit Versiegelung vor. Gleichzeitig ist mit dieser Neubebauung und Versiegelung der Ausbau nur der oberen Schicht der als Hauptquelle zu verortenden Aufschüttungen anzunehmen. Durch den Einbau von Fundamenten, Tragpfählen und dem Oberbau von Straßen und Wegen im Zuge der Umsetzung des B-Planes werden daher aus gutachterlicher Sicht nicht die Voraussetzungen geschaffen, die zu einer tatsächlichen nachhaltigen und im Hinblick auf die notwendigen Anforderungen an das Oberflächenwasser im Kayenmühlengraben dauerhaften Qualitätsverbesserung des Grundwassers führen werden. Der Ausbau der kompletten belasteten Bodenschichten mit dem Ziel der dauerhaften Dekontamination der Flächen erscheint angesichts der Mächtigkeit der Aufschüttungen finanziell nicht umsetzbar zu sein. Aus diesem Grunde wird aus gutachterlicher Sicht, zwecks Erhaltung dieser zentralen städtebaulichen Entwurfsidee empfohlen, den Kayenmühlengraben dauerhaft gegenüber dem Zutritt von Grundwasser abzudichten. Als mögliche Varianten kommen dazu

- die Errichtung einer durchgehenden Betonauskleidung, welche im Bereich der zentralen Aufweitung des Kayenmühlengrabens durch Treppenanlagen mit integrierten Grüninseln aufgeweitet werden kann,
- die Verlegung in einer Betonrohrleitung, der Kayenmühlengraben wird oberhalb der Betonrohrleitung als flache, begrünte Mulde ausgebildet, die für die Ableitung von Niederschlagswasser nur im abgedichteten Zustand geeignet ist,
- der Erhalt des Kayenmühlengrabens in seiner jetzigen Entwurfsidee, dabei jedoch Ausbildung von gedichteten Böschungen, die den Zutritt von Grundwasser in den Kayenmühlengraben dauerhaft wirksam verhindern

in Frage. Bei allen möglichen Varianten sind die durchgängige Abdichtung des Oberflächenwassers gegenüber dem zudrängenden Grundwasser, die Auftriebssicherheit der Abdichtung, sowie bei Tiefgründungsmaßnahmen die Verhinderung von hydraulischen Wegsamkeiten zwischen den belasteten Aufschüttungen und dem Grundwasserleiter zu gewährleisten.

Den auch im sonstigen Geltungsbereich des B-Plans bestehenden Schwermetallbelastungen kann durch geeignete bauliche Maßnahmen hinreichend begegnet werden, sodass die Anforderungen nach § 10 Abs. 1 BBodSchG erfüllt und die in der Entwurfsfassung des B-Plans enthaltenen Planinhalte umgesetzt werden können. Laut Gutachten sind als Maßnahmen hierfür geeignet

- der seitens des Vorhabenträgers geplante Verzicht auf die Errichtung von Kellern unterhalb der Gebäude,

- ein Auftrag oder Bodenaustausch für die Innenhöfe zwischen den Gebäuden in einer Mächtigkeit von mindestens 65 cm im endverdichteten Zustand (im B-Plan für sämtliche unversiegelte Aufenthaltsbereiche im Freien bereits festgesetzt).

Die ausgekofferten belasteten Böden sind für eine Verwendung im Plangebiet grundsätzlich nicht geeignet; sie sind ordnungsgemäß zu deklarieren und auf dieser Grundlage der gesetzeskonformen Entsorgung zuzuführen.

Die vorgelegte ergänzende Sanierungsuntersuchung beinhaltet zudem den Vorentwurf des Sanierungsplans. Dieser benennt die einzelnen zur ergreifenden Sanierungsmaßnahmen, welche im Rahmen der Vorhabenumsetzung umzusetzen sind. Der Sanierungsplan wird, entsprechend der fortgeschrittenen Erkenntnislage, projektbegleitend fortgeschrieben.

Die Durchführung der erforderlichen Altlasten-Sanierungsmaßnahmen erfolgt unter Fachaufsicht des StALU Mittleres Mecklenburg sowie des Amtes für Umweltschutz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die weitere fachgutachterliche Begleitung erfolgt entsprechend der gesetzlichen Vorgaben und entsprechend der seitens vorstehender Behörden getroffenen Vorgaben.

3 PLANUNGSGEHALT

Der Bebauungsplan baut inhaltlich und funktional auf dem einphasigen städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb sowie dem darauf basierenden Funktionsplan der Albert Wimmer ZT-GmbH (Stand 07/2017) auf.

Die vorliegende Planung überplant in großen Teilen des Geltungsbereichs bestehendes Planungsrecht in Form des Bebauungsplans Nr.10.MK.63 für das „Kerngebiet Werftdreieck“. Eine Darstellung der gegenüber dem bisherigen Planungsrecht erfolgenden Änderungen und inwieweit diese Änderungen bestehende private Belange betreffen bzw. mit diesen vereinbar sind, wurde bereits in Kapitel 2.2.4 „Tangierte Bebauungspläne und sonstige beachtliche Verfahren“ unter Punkt 2.2.4.1 behandelt. Im Ergebnis ist die Überplanung aus den dort dargelegten Gründen mit den betroffenen privaten Belangen vereinbar.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

Die Baugebiete, welche nicht als Kerngebiete (MK) nach § 7 BauNVO bzw. aufgrund eines speziellen Nutzungszwecks als Sondergebiete nach § 11 BauNVO festgesetzt sind, werden als urbane Gebiete (MU) entsprechend § 6a BauNVO festgesetzt. Mit der vorliegenden Planung wird die vorrangige Zielstellung verfolgt, ein belebtes, verdichtetes innerstädtisches Quartier zu schaffen, das sich an dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ orientiert. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist zudem die Schaffung eines attraktiven Wohngebiets in „konventioneller“ Form mit durchgehend geringen Immissionen im Freiraum und beschränkter Verkehrsbelastung im Umfeld nicht machbar. Es wird daher eine neue Qualität innerstädtischen Wohnens und Lebens für das Quartier Werftdreieck angestrebt. Dazu wird eine Nutzungsmischung aus einem vielfältigen Wohnungsangebot für möglichst breite Nutzergruppen anvisiert. Durch unterschiedliche Wohnungsgrößen und Wohnungstypen sollen verschiedenste Nachfragegruppen angesprochen werden (Studenten, Singles und Paare, Familien, Menschen mit Beeinträchtigungen, Senioren). Darüber hinaus werden Nutzungen in den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung, Handwerk, Kleingewerbe sowie Bildung und sonstigem Gemeinbedarf angestrebt.

Dem Charakter des urbanen Gebietes soll jedoch nicht nur durch die angestrebte Nutzungsdurchmischung, sondern auch insbesondere durch das Verkehrs- und Mobilitätskonzept sowie durch das Freiraum- und Grünkonzept entsprochen werden.

Bereits die bestehende Umgebung ist von einer vielfältigen Nutzungsstruktur geprägt. So besteht südlich der Lübecker Straße eine Wohnnutzung kombiniert mit einzelnen Dienstleistungs- und gewerblichen Nutzungen. Nordöstlich schließen im Bereich der ehemaligen Neptunwerft mehrere größere Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen an. Nordwestlich anschließend besteht eine weit überwiegend gewerbliche Nutzung mit einzelnen Wohnnutzungen. Nördlich der Einzelhandelseinrichtungen zum Warnowufer hin bestehen wieder überwiegend Wohn- und einige Büronutzungen. Auf der Fläche selbst besteht mit der Europäischen Fachhochschule für Gesundheit (EUFH med.) eine Hochschuleinrichtung von überörtlicher Bedeutung.

Um die angestrebte Quartiersbelebung und Gebietscharakteristik zu erreichen, ist es erforderlich, dass angrenzend an die wesentlichen öffentlichen Räume entsprechend öffentlichkeitswirksame Nutzungen auch im Rahmen des B-Plans gesichert werden. Zu den wesentlichen öffentlichen Räumen gehören der gesamte Bereich östlich der Planstraße A sowie auch deren westliche Straßenseite, die hier startende, das gesamte Quartier durchquerende zentrale Fußgängerzone (Planstraße F), die Umgebung der nördlich Richtung nordöstliches Quartiersparkhaus mit Mobility-Point abzweigenden Planstraße B sowie der Bereich des

Quartierseingangs vom Holbeinplatz aus (im Funktionsplan „Hugo-Junkers-Platz“). Im Sinne der Attraktivität und Funktionsfähigkeit der angestrebten Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen und zum Erreichen der angestrebten Quartierbelebung ist dabei eine Konzentration bzw. Clusterbildung angestrebt. Folgende Nutzungsschwerpunkte (Cluster) sind in Vorbereitung/Prüfung bzw. bieten sich für die mittelfristige Entwicklung an:

1. Der quartiersübergeordneten Versorgung dienende Läden- und Dienstleistungseinrichtungen im östlichen Teilbereich des Kerngebiets MK 2 (MK 2b), direkt gegenüber dem Neptun-Einkaufszentrum. Hier lassen sich aufgrund der räumlichen Nähe Synergieeffekte im Hinblick auf eine attraktive Versorgungsstruktur zu Gunsten der Bewohner/Nutzer des Plangebiets bzw. des gesamten Stadtteils erzielen.
2. Bildungs-/Hochschulcluster im westlichen MK 2 (MK 2a), im nördlich angrenzenden, als MK 1 festgesetzten Bereich der bestehenden EUFH med. sowie im anschließenden Teilbereich des MU 5 mit ergänzenden Einrichtungen für vorgenannte Hochschule aber auch weitere Bildungsträger einschließlich der Universität Rostock. Unter diese ergänzenden Einrichtungen fallen insbesondere Bibliothek, ergänzende Seminar- sowie Arbeitsräume für Studenten und Doktoranden, Mensa, Buchhandlung, Copyshop und weitere auf den Bildungsbereich abzielende Läden und Dienstleistungen sowie temporäres Wohnen z. B. für Gaststudenten und Doktoranden.
3. Gesundheitscluster in Eckbebauung im östlichen Teil des MU 8 mit Apotheke, Arztpraxen, Physiotherapie und ggf. auch Fitnessstudio.
4. Quartiersbezogene Läden- und Dienstleistungsangebote im Bereich der Planstraße B, MU 5, und MU 6 ggf. unter Einbeziehung des SO „Parkhaus Ost“ mit z.B. Minimarkt, Bio/Reformhaus, Blumen, Schreibwaren, Frisör.
5. Daran westlich anschließend können entlang der Werftstraße ein Angebot für Existenzgründer und mit dem Wohnen verträgliches Kleingewerbe wie Co-Working-Spaces, aber auch Angebote für Selbstständige mit kombinierten Gewerbe- und Wohneinheiten (Gewerbe in EG und Wohnen darüber) eingeordnet werden.
6. Schwerpunktbereich für Finanz-, Versicherungs-, Immobilien-, Beratungsdienstleistungen am Quartierseingang vom Holbeinplatz her mit WIRO-KundenCenter für den Stadtbereich, Bankfiliale oder Servicepoint, Versicherungs-, Vermögens- und Immobiliendienstleistungen aber auch Einrichtungen der Rechts-, Steuer- und Unternehmensberatung sind denkbar.
7. Zentraler Kommunikationsbereich längs der Planstraße F, welcher die Funktionsbereiche verbindet. In diesem Bereich sind Gastronomie, Pension und/oder Bording-House, Bürgertreff mit Gemeinschaftsräumen, die Kinderbetreuungseinrichtung sowie im Freibereich Spielplätze und Außengastronomie konzentriert.

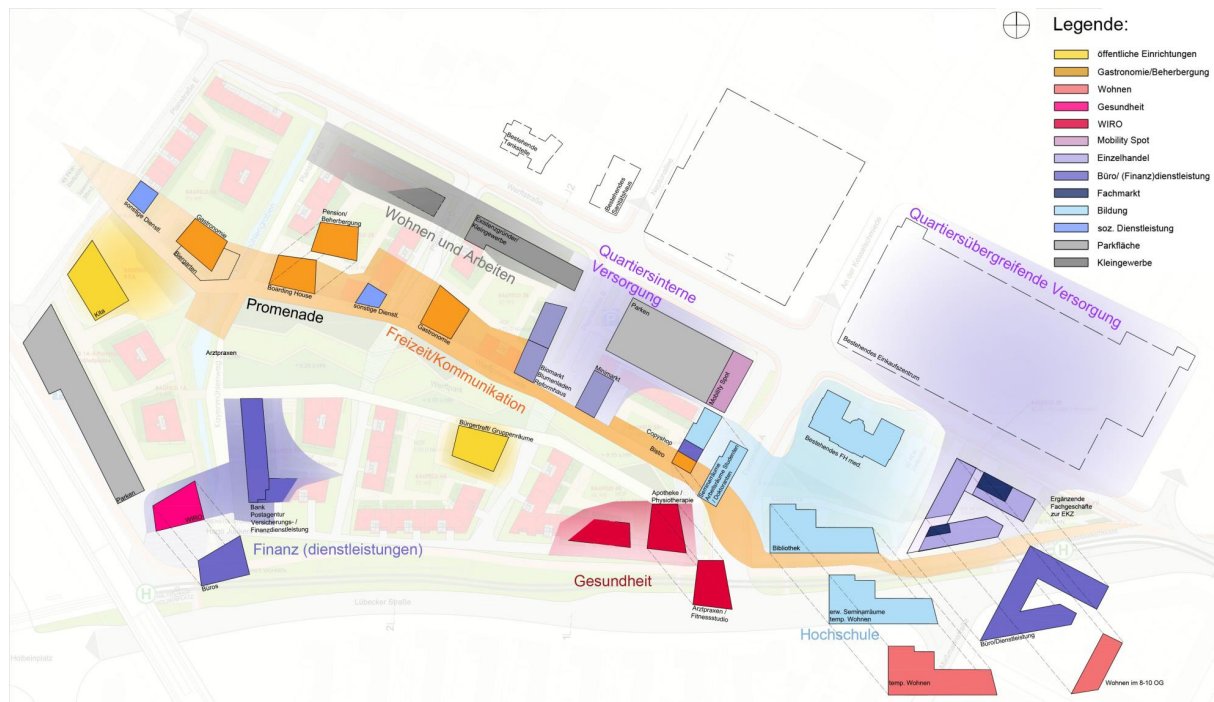


Abbildung 13: Strategie Urbanes Gebiet, siehe auch Anlage 3

Neben der vorstehend dargelegten Nutzungsmischung, verfolgen auch die weiteren Aspekte der Planung die Schaffung eines urbanen und qualitätsvollen innerstädtischen Quartiers. So wird mit der dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Verkehrskonzeption auf weitgehende Verkehrsfreiheit des Quartiers sowie insbesondere eine Reduktion des motorisierten Individualverkehrs gesetzt, was durch weitgehende Befahrungsbeschränkungen kombiniert mit der Entwicklung eines attraktiven Angebots in den Bereichen ÖPNV, Radfahrerinfrastruktur, Car-Sharing und Elektromobilität erreicht werden soll.

Zudem sind, insbesondere auch als Ausgleich für eine dem Quartierskonzept folgenden verdichteten Bebauung, attraktive Freiräume in Form des durchgehenden zentralen Grünzugs mit sich zu diesem öffnenden Innenhöfen und begleitender Fußgängerpromenade, des geöffneten Kayenmühlengrabens mit begleitendem Grünzug sowie in Form von großzügigen weitgehend verkehrsfreien Platzräumen an den Quartierseingängen vom Holbeinplatz und von der Planstraße A her sowie am Platz des 17. Juni geplant.

Da die Planung, was die konkreten Einzelvorhaben betrifft, noch in einem frühen Stadium steht und um dennoch mögliche, heute sich noch nicht abzeichnende Nutzungsoptionen offenhalten zu können, wird, der unter § 6a Abs. 2 BauNVO abgebildete Katalog der zulässigen Nutzungen nur bedingt eingeschränkt. Lediglich die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässig benannten Nutzungen werden gänzlich ausgeschlossen. Dies betrifft nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten und Tankstellen. Diese Nutzungen sind überwiegend mit erheblichen Lärmimmissionen, gerade auch im Nachtzeitraum, verbunden. In Anbetracht der beabsichtigten Schaffung eines attraktiven innerstädtischen Quartiers mit hohem Wohnanteil, werden die ausgeschlossenen Nutzungen als nicht verträglich mit den Planungsinhalten eingestuft. Zudem ziehen diese Nutzungen Verkehr an und benötigen eine große Anzahl an Stellplätzen, was sich als unvereinbar mit der angestrebten weitgehenden Verkehrsfreiheit des Quartiers darstellt. Hinsichtlich der Tankstellen besteht zudem auch kein Erfordernis, da unmittelbar angrenzend an das Baugebiet eine Tankstelle besteht bzw. auf den gewerblichen Flächen nördlich des Geltungsbereichs die Errichtung von Tankstellen uneingeschränkt möglich ist. Die Tankstellen werden entsprechend ebenfalls ausgeschlossen.

Zur Funktionssicherung o.g. öffentlichkeitswirksamer, das Quartier belebender Strukturen ist es erforderlich, dass in diesen zentralen öffentlichen Bereichen, insbesondere in den Erdgeschosszonen, auch eine öffentlichkeitswirksame Nutzung verbindlich festgeschrieben wird. Dies bedingt hier den Ausschluss der Wohnnutzung im Sinne von § 6a Abs. 1 BauNVO. Im Einzelnen erfolgt auf Grundlage vorstehend dargelegter städtebaulicher Überlegungen und unter Anwendung von § 1 Abs. 7 bzw. § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ein Ausschluss des (dauerhaften) Wohnens im MU 1b durchgehend, im MU 2 im südöstlichen Baufenster sowie im südwestlichen Baufenster zur Planstraße F hin im EG, im MU 3 in dessen südwestlichem Bereich im EG, im MU 4 im südwestlichen Baufenster bis zum 1. OG und im südöstlichen Baufenster zur Planstraße F hin orientiert im EG, im MU 5 in den Gebäuderiegeln parallel zu Planstraße A und B im EG, im MU 6 in dessen südwestlichen, südöstlichen und nordöstlichen Baufenster, im Abschnitt zur Werftstraße hin orientiert, im EG, im MU 7 im nordöstlichen Baufenster im EG sowie im MU 8b durchgehend. Im Bereich der Kerngebiete MK 1 und MK 2a und b wird das dauerhafte Wohnen in Anbetracht der hier sehr hohen Verkehrslärmbelastung generell ausgeschlossen. Die Angaben zu den Geschossen mit Ausschluss der Wohnnutzungen sind jeweils einschließlich des aufgeführten höchsten Geschosses. Eine weitergehende Feindifferenzierung der in einzelnen Bereichen und Geschossen zulässigen Nutzungen ist zur Absicherung vorstehend dargelegter Zielsetzung nicht erforderlich. Diese findet daher auch im Sinne einer höheren Flexibilität und erweiterten Möglichkeiten einer langfristigen dynamischen Quartiersentwicklung keine Anwendung.

3.1.2 Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Durch Festsetzung des Bereichs der ehemaligen Handelsschule, aktuell durch die EUFH med. genutzt, als Kerngebiet (MK 1) soll für die Zukunft eine flexible Entwicklung dieses Grundstücks mit kerngebietstypischen Nutzungen ermöglicht werden. Auch wenn aktuell von Eigentümer und Mieter keine Absichten für eine Nutzungsänderung bestehen, so lässt sich deren Erfordernis für die weitere Zukunft nicht ausschließen. Der Ursprungsplan setzt hier bereits ein Kerngebiet fest.

Der Katalog der zulässigen Nutzungen berücksichtigt neben der städtebaulichen Situation und der Zielsetzung, für das gesamte Plangebiet ein lebendiges und attraktives innerstädtisches Quartier zu entwickeln, die beachtlichen denkmalpflegerischen Belange. Entsprechend werden die nach § 7 BauNVO zwar allgemein bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen, welche aber mit vorstehenden Anforderungen nicht konform gehen, ausgeschlossen. Dieser Ausschluss trifft für Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, sowie Tankstellen zu. Bei den sonstigen, nicht störenden Gewerbebetrieben werden aus vorgenannten Gründen, unter Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO, zudem die Nutzungsarten Lagerhäuser und Lagerplätze sowie bei den Einrichtungen für sportliche Zwecke Sportplätze ausgeschlossen.

Für die Zulassung von dauerhaftem Wohnen ist der Bereich aufgrund der denkmalpflegerischen Anforderungen des unter Schutz stehenden Gebäudes der ehemaligen Handelsschule als auch aufgrund der bestehenden und auf längere Zeit zum Weiterbetrieb vorgesehenen, das Baugebiet dominierenden Nutzung durch die Hochschule, mit entsprechender Nutzung auch der Treppenhäuser und Freiflächen, nicht geeignet. Zudem hat die vorliegende schalltechnische Untersuchung ergeben, dass der gesamte Bereich durch die starke Verlärmung für das dauerhafte Wohnen ~~ungeeignet~~ ist nur im Falle sehr großer baulicher Aufwendungen und unter Verfügung von erheblichen Nutzungsbeschränkungen nutzbar gemacht werden kann (siehe dazu auch Punkt 3.13.1). Entsprechend wird von der Möglichkeit nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO, allgemeines Wohnen zuzulassen, kein Gebrauch gemacht.

Der südlich anschließende Bereich ist entsprechend der hier angestrebten Nutzungsstruktur ebenfalls als Kerngebiet festgesetzt (MK 2a und MK 2b). So soll in diesem Bereich, wie bereits unter Punkt 3.1.2, Aufzählung Nr. 1 und 2 dargelegt, insbesondere eine Entwicklung

ergänzender Hochschuleinrichtungen wie z. B. Mesa, Bibliothek, Seminarräume sowie solcher für Doktoranten und Studenten ermöglicht werden. Dazu kommen im Hinblick auf das bestehende Angebot im Neptun-Einkaufcenter ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen und aufgrund der innerstädtischen Lage bieten sich auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie Gastronomie und Hotellerie an. Aufgrund des im Bereich östlich der Planstraße A infolge der dort vorgesehenen, nur mäßig geschlossenen Baustruktur erheblichen Schalleintrags und in dessen Folge dem Fehlen von Fassaden mit für das Wohnen geeigneten Außenlärmpegeln sowie damit verbunden der Erfordernis hoher baulicher Aufwendungen und Nutzungseinschränkungen für schutzbedürftige Nutzungen (siehe dazu Kapitel 3.13.1 Immissionsschutz - Schallschutz), wird in den Kerngebieten auf die Zulassung sämtlicher Wohnnutzungen, auch in dem eingeschränkten Rahmen, wie sie nach § 7 Abs. 2 und 3 BauNVO ermöglicht werden könnten, abgesehen.

3.1.3 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Die beiden als **sonstiges Sondergebiet „Parkhaus West/Ost“** festgesetzten Baugebiete dienen jeweils der Errichtung eines Parkhauses zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern für die Nutzer der Baugebiete. Ferner ist jeweils die Einrichtung eines Mobility Points u.a. mit Ladestationen für E-Bikes und E-Autos sowie Carsharing-Station geplant. Entsprechende Einrichtungen und darüber hinaus alle mit der Zweckbestimmung wesensmäßig verbundenen baulichen und sonstigen Anlagen werden daher zugelassen. Die überschlägige Berechnung des Stellplatzbedarfs, basierend auf der Stellplatzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2017 ist in dem Kapitel 3.6.2 dargestellt.

Im Hinblick auf einen ggf. zukünftig rückläufigen Bedarf an Stellplätzen, (das für das vorliegende Baugebiet entwickelte Mobilitätskonzept zielt ja vorrangig auf eine deutliche Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs ab), soll auch die Einordnung von Läden und sonstigen Gewerbebetrieben im Erdgeschoss ermöglicht werden sowie sonstige Gewerbebetriebe ausnahmsweise in den übrigen Geschossen. Zudem wird die Unterbringung von Sport- und Freizeiteinrichtungen, insbesondere einer Spielfläche für die Altersgruppe 14-19 Jahre (ggf. Bolzplatz, Basketballplatz) im Bereich des Parkhauses im obersten Geschoss in Erwägung gezogen, um das Angebot an Spielplätzen, insbesondere für die Altersgruppen >13 Jahre, im unmittelbaren Wohnumfeld bzw. im Bereich der KTV zu verbessern. Denn bisher besteht im Umfeld ein Mangel an adäquaten Angeboten. Entsprechend werden Einrichtungen für sportliche Zwecke allgemein zugelassen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

In Anbetracht des erheblichen Bedarfs an Wohnungen und weiteren Nutzungen im Bereich Handel, Dienstleistung und an Räumlichkeiten für Büro-, Kleingewerbe und Bildung (insbesondere optionale zukünftige Erweiterung EUFH med.), der Anforderung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, gerade an kernstadtnahen Standorten, sowie der umgebenden verdichteten Siedlungsstruktur, wird eine verdichtete Bebauung des Plangebiets angestrebt.

Die Festsetzungen bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen und der zulässigen Geschossigkeit sind aus der von der Albert Wimmer ZT-GmbH im Juli 2017 vorgelegten Funktionsplanung (vgl. Kapitel 2.3) abgeleitet.

Ein Ausgleich für das durchgehend höhere, an den Vorgaben zum zulässigen Maß der Baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO für ein urbanes Gebiet orientierten Maß der baulichen Nutzung, erfolgt durch die städtebauliche Grundstruktur mit einem groß dimensioniertem zentralen Grünzug, begrünten Innenhöfen in den einzelnen Baublocks, einer strukturel-

len Öffnung der einzelnen Höfe zu vorstehendem zentralen Grünzug hin, eines weiteren den geöffneten Kayenmühlengraben begleitenden Grünzugs sowie nutzbare großzügige, weitgehend verkehrsfreie Platzräume an den Quartierseingängen und am Platz des 17. Juni. Weiterhin ist die Baustruktur so angelegt, dass eine Gliederung der Blockränder in mehrere Gebäudekubaturen erfolgt und zwischen den einzelnen Kubaturen hinreichende Abstandsflächen entsprechend der Anforderungen der Landesbauordnung (LBauO M-V) eingehalten werden können. Hierdurch wird eine hinreichende wohnungsnah extensive Erholung gewährleistet, ebenso durchgehend eine angemessene Belichtung und Belüftung aller Nutzungen. Zum Nachweis einer angemessenen Belichtungssituation wurden im Rahmen des Funktionsplans Besonnungsstudien für Frühjahr bis Herbst und zwar zum 21. März wie zum 21. Juni vorgelegt. Demnach sind auch zum 21. März, 12:00 Uhr die überwiegenden Flächen der Innenhöfe sowie über 90 % des zentralen Grünzugs besonnt.

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der GRZ in den urbanen Gebieten erfolgt differenziert nach Teilbereichen (Nummerierung der Baugebiete) entsprechend der jeweiligen situativen und nutzungsbezogenen Anforderungen; letzteres insbesondere was die Baustruktur betrifft (Blockrandbebauung erfordert größere GRZ als einzelne Punkthäuser). Für die Baugebiete MU 1 bis MU 3 ist die GRZ mit 0,4, für das Baugebiet MU 4 mit 0,45 für die Baugebiete 6 und 7 mit 0,5, für die Baugebiete MU 5 und MU 8 mit 0,55 sowie für das Baugebiet MU 9 mit 0,7, festgesetzt. Damit bleiben die Festsetzungen zur GRZ teilweise deutlich unter dem Höchstmaß für urbane Gebiete nach § 17 BauNVO von 0,8, was vorrangig durch das verfolgte Parkraumkonzept mit oberirdischen Parkhäusern und dem durchgängigen Verzicht von Tiefgaragen unter den Innenhöfen ermöglicht wird.

Die GRZ für das Kerngebiet MK 1 (im Bereich des durch die EUFH med. genutzten Gebäudes bzw. Grundstücks) wird aufgrund der denkmalpflegerischen Anforderungen und davon abzuleitenden Baubeschränkungen bestandsorientiert festgesetzt. Hierbei ist eine Erhöhung der im Ursprungsbebauungsplan Nr. 10.MK.63 festgesetzten GRZ von 0,4 auf 0,6 notwendig, um die bestehenden (versiegelten) Stellplatzbereiche planungsrechtlich abzusichern. Einer baulichen Erweiterung des Hauptgebäudes und/oder einer Ergänzung mit weiteren Gebäuden sind dagegen durch den Denkmalschutz Grenzen gesetzt; daher wird von einer nach den Vorgaben des § 17 Abs. 1 BauNVO möglichen höheren GRZ (bis 1,0) kein Gebrauch gemacht².

Die festgesetzte GRZ für das sonstige Sondergebiet „Parkhaus West“ hält die nach § 17 BauNVO definierte Obergrenze von 0,8 ein.

Dagegen wird diese Obergrenze beim sonstigen Sondergebiet „Parkhaus Ost“ mit einem Wert von 1,0 überschritten. Ausschlaggebend hierfür ist die geringe Größe des Bezugsgrundstücks, das allseitig von Verkehrsflächen umgeben ist. Da aber wie vorstehend dargelegt, durch die Parkhäuser der Verzicht auf Tiefgaragen in den Blockinnenbereichen durchgehend erfolgen kann, ist die GRZ-Überschreitung für das SO „Parkhaus Ost“ vertretbar.

Die Anhebung der Innenhöfe im Bereich der Baugebiete MU 3, 4, 6, 7 und 8 gegenüber den angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen soll maximal 70 bis 80 cm betragen. Aufgrund der Begrenztheit der Anhebung und der Tatsache, dass diese nicht mit Tiefgaragen oder anderen Nutzungen unterbaut sind, gelten diese nicht als bauliche Anlagen und sind entsprechend nicht auf die GRZ und auch nicht auf die Anlagen entsprechend § 19 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO anzurechnen.

² Das Gebäude der ehemaligen Handelsschule und heutigen EUFH med. ist ein Baudenkmal und der "Ehrenhof" mit der Treppenanlage ein konstituierender Bestandteil dieses Denkmals. Eine Überbauung des Hofes zwischen Gebäude und Werftstraße ist denkmalrechtlich ausgeschlossen.

3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für die einzelnen Baugebiete, wie auch schon die GRZ, differenziert nach der jeweilig geplanten Baustruktur und hier auch differenziert nach der Geschossigkeit festgesetzt. Dabei werden die in § 17 Abs. 1 BauNVO für die einzelnen Baugebietstypen festgelegten GFZ-Obergrenzen für das Kerngebiet und die urbanen Gebiete, mit Ausnahme des MK 2b (mit einer GFZ von 3,6), durchgehend eingehalten. Für die sonstigen Sondergebiete „Parkhaus West“ und „Parkhaus Ost“, die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt bei den sonstigen Sondergebieten 2,4, wird die Obergrenze mit 4,5 bzw. 5,3 deutlich überschritten.

Rechtsgrundlage für vorstehende Überschreitungen ist § 17 Abs. 2 BauNVO. Danach können die Obergrenzen überschritten werden wenn:

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Besondere städtebauliche Gründe

Wie bereits im Kapitel 2.3.5 und 2.3.6 erläutert, basiert der Bebauungsplan auf dem städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb zur möglichen Ausgestaltung des geplanten Wohnbauvorhabens am Werftdreieck sowie auf dem Funktionsplan, welcher auf dem Siegerentwurf aufbaut. Das städtebauliche Konzept sieht ein verdichtetes, schwerpunktmäßig dem Wohnen dienendes Gebiet mit zwei Parkhäusern und einer deutlichen Höhenbetonung am östlichen Quartiersende vor. Die Umsetzung ist für die sonstigen Sondergebiete „Parkhaus Ost und „Parkhaus West“, sowie für das Kerngebiet MK 2b nur bei Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO möglich.

Die Überschreitung der GFZ-Obergrenze für die sonstigen Sondergebiete ergibt sich aus der Festsetzung zur Art der Nutzung - Parkhäuser. Die Parkhäuser sind wesentlicher Bestandteil eines den städtebaulichen Entwurf mit tragenden Verkehrskonzepts, was den ruhenden Verkehr auf 2 Standorte beschränkt und damit die weitgehende Verkehrsfreiheit des Quartiers ermöglicht. Zudem ermöglicht die Konzentration auf 2 größere Parkhäuser, den durchgängigen Verzicht auf Tiefgaragen in den Innenhöfen bzw. unter den Freiflächen der Baugebiete, was wesentlichen ökologischen Aspekten wie der Innenhofbegrünung, der Regenwasserversickerung und den Bodenfunktionen insgesamt zu Gute kommt. Schließlich werden vor allem die östlich, westlich und südlich angrenzenden, bislang privaten Flächen, als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt und können somit nicht als Berechnungsgrundlage herangezogen werden.

Die Bebauung im MK 2b soll durch die angestrebte Höhenentwicklung eine städtebauliche Betonung des westlichen Endes des Platzes des 17. Juni bewirken, der als Quartierseingang von der Stadtseite aus fungiert. Wie auch bei den beiden Parkhäusern ist aufgrund der 3-seitig direkt angrenzenden Verkehrsflächen das Grundstück in der Größe stark eingeschränkt. Das direkte Angrenzen des Gebäudes an drei Seiten an den öffentlichen Raum gehört zudem zur städtebaulichen Grundkonzeption. Hier soll südlich und östlich des Baufensters ein zentraler Fußgängerbereich entstehen, welcher direkt ohne Vorgartenbereiche an Läden und sonstige publikumswirksame Nutzungen in der Erdgeschoßzone des Gebäudes angrenzt. Im Ergebnis von begrenzter, der Berechnung der GFZ zu Grunde liegender Baugebietsfläche und der gleichzeitig angestrebten großen Geschossigkeit ergibt sich ein

entsprechende Überschreitung der GFZ gegenüber der in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Grenze für ein Kerngebiet.

Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und ausgleichende Umstände und Maßnahmen

Aus städtebaulicher Sicht ist die Überschreitung der GFZ-Obergrenze in den Sondergebieten zu vertreten, da die Wandhöhen des Parkhauses sich an der angrenzenden bestehenden und geplanten Bebauung orientieren und durch die östlich und westlich unmittelbar angrenzenden breiten Straßenzüge (vgl. Schnitt Planstraße A und Planstraße B) mit teilweise Boulevardcharakter, Vorplatzsituation und Begrünung ausreichend Freiflächen im Umfeld vorhanden sind, die zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen beitragen. Hinzu kommt, dass Parkhäuser meistens aufgrund niedriger Geschoßhöhe letztendlich bei der städtebaulichen Wirkung nicht so ins Gewicht fallen wie Gebäude mit Wohn-, gewerblicher oder gemeinbedarfsorientierter Nutzung. So ermöglichen nach vorgelegter Funktionsplanung diese Parkhäuser, bei etwa gleicher Höhenentwicklung wie beim geplanten westlich benachbarten Wohngebäude an der Werftstraße, bis zu einem Geschoss mehr.

Das Kerngebiet MK 2b ermöglicht einen freistehenden Baukörper. In Folge der dreiseitig anliegenden öffentlichen Verkehrsräume, einschließlich des Fußgängerbereichs des 17. Juni und von festgesetzten deutlichen Abständen zur westlich folgenden Bebauung werden keine sonstigen Wohn- oder Arbeitsstädten beeinträchtigt und die eigenen Nutzungen werden hinreichend belichtet und belüftet.

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen betreffend vorstehender Überschreitungen bestehen zudem darin, dass das Plangebiet von einem landschaftsarchitektonisch gestalteten, zentralen Grünzug geprägt wird, der das Raumgefühl aufweitet und unmittelbar an die betreffenden Bereiche mit Überschreitungen der GFZ anschließt. Der Platz des 17. Juni wirkt in gleicher Weise zusätzlich für das Baugebiet MK 2b. Für die Bewohner und Beschäftigten in den geplanten Gebäuden ergibt sich durch die angrenzende öffentliche Grünfläche/Parkanlage ein attraktives Erholungspotential. Im Bebauungsplan sind entsprechende Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt worden. Die Festsetzung von Parkhäusern und der nahezu vollständige Ausschluss von motorisiertem Verkehr innerhalb des Plangebietes tragen zur Erholungsfunktion der Grün- und Freiflächen und zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Plangebiet bei.

Sonstige öffentliche Belange dürfen nicht entgegenstehen

Derzeitig sind keine entgegenstehenden öffentlichen Belange erkennbar. Da mit dem Bebauungsplan eine seit vielen Jahren brach gefallene Industrie- bzw. Gewerbefläche wieder genutzt und zu dringend benötigten Wohnbauentwicklung herangezogen werden soll, stehen Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegen. Naturschutzfachliche Belange stehen der baulichen Entwicklung ebenfalls nicht entgegen. Das Orts- und Landschaftsbild wird sich durch die geplante bauliche Entwicklung zwar verändern, die geplante Bebauung der Parkhäuser und auch diejenige im Bereich des MK 2b wird sich jedoch in die angrenzende Wohn- und Gewerbebebauung einfügen. Die Anlage und landschaftsarchitektonische Gestaltung des zentralen Grünzugs sowie die Herstellung und teilweise naturnahe Gestaltung ~~Renaturierung~~ des Kayenmühlengrabs werden das Landschaftsbild zudem aufwerten.

Das vorhandene Baudenkmal innerhalb des Geltungsbereichs (heutige EUFH med.) wird erhalten und durch die Planung nicht beeinträchtigt.

3.2.3 Höhe bauliche Anlagen (OK)

Die festgesetzten maximalen Höhen der baulichen Anlagen orientieren sich an der im Juli 2017 von der Albert Wimmer ZT-GmbH vorgelegten und mit den Fachämtern der Hanse-

und Universitätsstadt Rostock abgestimmten Funktionsplanung. Allerdings wurden unter Berücksichtigung des aus dem Funktionsplan weiterentwickelten Konzepts für ein mischgenutztes innerstädtisches Quartier (urbanes Gebiet) sowie aktueller wohnungswirtschaftlicher, bautechnischer und energetischer Anforderungen, die im Funktionsplan beispielhaft aufgezeigten Höhen überprüft und im Ergebnis der Überprüfung angemessen angehoben.

So werden seitens des Vorhabenträgers beim Neubau von Wohnungen lichte Raumhöhen von ca. 2,60 bis 2,80 m angestrebt; gegebenenfalls sollen diese sogar noch höher ausfallen. Durch den inzwischen angestrebten höheren Nichtwohnanteil ist zudem zu berücksichtigen, dass auch Büros, Arztpraxen und weitere Nichtwohnnutzungen ggf. in einem Teil der Obergeschosse realisiert werden. Moderne haustechnische Anlagen, z.B. zur Belüftung mit Wärmerückgewinnung, erhöhen zudem die Geschosshöhe. Entsprechend wird für die Regelgeschosse von bis zu 3,50 m Geschosshöhe (einschließlich Fußboden- bzw. Deckenaufbau und abgehängte Decken für v.g. haustechnische Anlagen) ausgegangen. In den publikumswirksamen Quartiersbereichen sind in den Erdgeschossen Läden, Praxen, gastronomische Einrichtungen aber auch Versammlungs- und Bildungsstätten vorgesehen, also Einrichtungen, die ein deutlich erhöhtes liches Raummaß erfordern oder bei denen eine entsprechend großzügige Raumhöhe vorstehende Nutzungen begünstigt. Weiterhin ist in Bezug auf die Höhenentwicklung des Erdgeschosses zu berücksichtigen, dass die Innenhöfe gegenüber dem Straßenraum um bis zu 80 cm angehoben werden. Entsprechend sind die Erdgeschosszonen mit bis zu 5,0 m Geschosshöhe berücksichtigt. Für Dachattika, Dämmung, Dachbegrünung und ggf. Geländer sind zudem bis zu 1,00 m bei der Höhenbemessung mit berücksichtigt.

Zu den äußeren Baufenstern an den maßgeblichen Schallquellen nördlich der Lübecker Straße, westlich der Planstraße A, südlich der Werftstraße und östlich der Planstraße E sind zusätzlich für die Oberkanten der Gebäude Mindesthöhen festgesetzt. Diese sollen gewährleisten, dass die im Schallschutzkonzept vorgesehene bzw. berücksichtigte schallabweisende Wirkung dieses äußeren Gebäuderiegels funktioniert (siehe dazu auch Punkt 3.13.1).

Zur Höhenentwicklung siehe auch nachfolgenden Punkt 3.2.4.

3.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Hier sind es v.a. die Anforderungen des Immissionsschutzes, die sich neben den Festsetzungen zu den Gebäudehöhen auch auf die Festsetzungen zur Geschossigkeit auswirken. So wird die Geschossigkeit der geplanten Wohngebäude entlang der Lübecker Straße als zwingend festgesetzt (IV Geschosse zuzüglich verbindliches Staffelgeschoss), da die Gebäude als „Lärmschutzriegel“ für die dahinter liegenden Wohngebäude und auch die dort befindlichen öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen fungieren. Aus gleichem Grund ist auch die Geschossigkeit längs der Werftstraße auf mindestens 4 Geschosse festgesetzt. Hier wird zudem längs der Werftstraße und auch der nördlichen Planstraße E ein fünftes Geschoss ermöglicht. Aufgrund der erheblichen Breite der Straßenräume der Lübecker Straße und auch der Werftstraße sowie der Geschossigkeit, Maßstäblichkeit und Struktur der jeweiligen gegenüberliegenden Bestandsbebauung ist ein Einfügen in den umliegenden Stadtraum gewährleistet. Aufgrund der Tatsache, dass die Bebauung an der Werftstraße sich am nördlichen Rand des Baugebiets befindet und dass für den Gebäuderiegel längs der Lübecker Straße das fünfte Geschoss als zur Straße orientiertes Staffelgeschoss festgesetzt ist, bleibt eine hinreichende Belichtung und Besonnung des zentralen Grünzugs und auch der Innenhöfe gewährleistet.

Um die in der Funktionsplanung gekennzeichneten Höhenakzente planungsrechtlich abzusichern, werden für die beiden geplanten 8-Geschosser im nördlich an die Lübecker Straße angrenzenden Gebäuderiegel und westlich an den Platz des 17. Juni angrenzend, entsprechende Geschossigkeiten festgesetzt. Bei letzterem wird im Sinne der gebotenen Flexibilität

in der Objektplanung eine Bandbreite von mindestens 8 und höchstens 10 Geschossen festgesetzt. Im Bereich der Baugebiete MK 2a und b werden, abgesehen von vorstehendem Bereich mit zulässiger 8 bis 10-geschossiger Bebauung, zwecks Ausbildung der dort städtebaulich wichtigen Raumkanten zu Lübecker Straße, Platz des 17. Juni und Werftstraße minimal 4 Geschosse vorgeschrieben; im Sinne einer hinreichenden Flexibilität aber auch bis zu 6 Vollgeschossen ermöglicht. Bei den übrigen Gebäuden wird auf eine zwingende Festsetzung der Geschossigkeiten zugunsten einer möglichen Bandbreite der Gestaltung mit jeweils aus der städtebaulichen Situation abgeleiteten Anforderungen bewusst verzichtet, um dem Entwicklungsträger/Grundstückseigentümer auch für die Zukunft den erforderlichen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. So bleibt die Möglichkeit, auf heute unvorhersehbare zukünftige Entwicklungen am Wohnungsmarkt zu reagieren (z.B. eine ggf. zurückgehende Wohnungsnachfrage), ohne den Bebauungsplan später ändern zu müssen.

Ähnlich verhält es sich auch bei der Festsetzung der Geschossigkeit der Parkhäuser, die den mit der avisierten Wohnbebauung einhergehenden Stellplatzbedarf vollständig abdecken sollen. Für das „Parkhaus West“ als auch für das „Parkhaus Ost“, die als sonstige Sondergebiete nach §11 BauNVO festgesetzt sind, werden ausschließlich Geschossigkeiten als Höchstmaß definiert. Damit wird bezweckt, auf den ggf. sich in Zukunft reduzierenden Stellplatzbedarf adäquat reagieren zu können, ohne die Festsetzungen des Bebauungsplans ändern zu müssen. Daneben bestehende Schallschutzanforderungen werden über die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen berücksichtigt.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sind ebenfalls von der im Juli 2017 vorgelegten Funktionsplanung abgeleitet. In der Funktionsplanung werden detaillierte Aussagen zu der Kubatur der geplanten Gebäude sowie zur Grundrissgestaltung getroffen. Insbesondere die vorgenommene Festsetzung von Baulinien zu den Straßenräumen sowie zu den Fußgänger- und Freibereichen mit öffentlichem Charakter hin, beruht auf den im Rahmen des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs und der anschließenden Funktionsplanung herausgearbeiteten, städtebaulich wichtigen Raumkanten. Diese berücksichtigen sowohl die städtebauliche Funktion der Raumbildung nach Außen und zum inneren Grünzug hin als auch, insbesondere was die geschlossene Bebauung an den Rändern aller Baugebiete zu den stark befahrenen Straßen hin betrifft, als „Abwehrlinie“ zur Reduzierung des Eindringens von Lärmimmissionen ins „Innere“ des Baugebiets, die immissionsschützende Komponente. Dagegen werden an den nicht zum zentralen Grünzug orientierten Fassaden im Baugebiet MU 1, zu den Wohnhöfen in den Baugebieten MU 2 bis MU 8 hin orientierten Fassaden sowie an den seitlichen Fassaden, welche die Öffnungen in die Innenhöfe hinein begrenzen, die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen begrenzt; gleiches gilt auch für die rückwärtigen dem Straßenraum abgewandten Fassaden der Baugebiete MK 2a und b. Dabei gehen die Tiefen der Baufenster in sämtlichen Bereichen teilweise bis zu 2 m über die im Funktionsplan vorgeschlagenen Bautiefen hinaus, wodurch eine hinreichende Flexibilität im Hinblick auf die Gestaltung der konkreten Bauprojekte und in diesem Zusammenhang auf ggf. kommende besondere Wohn- und Nutzungskonzepte gewährleistet wird. Die über die Vorschläge des Funktionsplans hinausgehende Dimensionierung der Baufenster erfolgt allerdings dort nicht, wo zu geringe Hoftiefen oder Gebäudeabstände zu einer ungebührlichen Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung führen würden. Dies ist insbesondere an einigen Gebäuden der Baugebiete MU 1 bis MU 3 und darüber hinausgehend bei einem Teil der die Blocköffnungen bildenden Seitenfassaden der Fall.

In den Baugebieten MU 2, 4 und 6 werden die Baufenster längs der Werftstraße zu den Hofflächen hin in den Erdgeschossen um 3 m erweitert, um die Einordnung von Nutzungen aus Gewerbe und Dienstleistung, besser zu ermöglichen.

In den Baugebieten MU 3, 7 und 8 wird für die zur Lübecker Straße hin zwingend festgesetzten 5 Geschosse durch Baugrenzen ein deutlicher Abstand zu den Hoffassaden gesichert, um die Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung der dahinterliegenden Innenhöfe und auch des Bereiches des zentralen Grünzugs zu beschränken.

Im Bereich der ehemaligen Handelsschule und heutige EUFH med. (festgesetztes Kerngebiet MK 1), werden aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten die Baugrenzen eng an den bestehenden Gebäudekanten festgesetzt.

Eine Änderung oder Erweiterung des Gebäudes ist nicht Bestandteil der Planung und wäre entsprechend § 7 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) genehmigungspflichtig. Der "Ehrenhof" mit der Treppenanlage, der sich nördlich zwischen Gebäude und Werftstraße erstreckt, ist ein konstituierender Bestandteil des Denkmals. Eine Überbauung dieses Bereiches ist nach Abstimmung mit der zuständigen Unteren Denkmalbehörde denkmalrechtlich ausgeschlossen.

In Ableitung von Wettbewerbsentwurf und Funktionsplan erfolgt weiterhin für die Baugebiete MU 1 bis MU 8 und MK 2a und b eine Regelung zur Zulässigkeit von Überschreitungen der Baulinien und Baugrenzen durch Balkone und Loggien. An den Fassaden, an denen Schallschutzloggien favorisiert werden (längs Lübecker Straße sowie West- und Ostfassade MU 1a, MU 3 zur Planstraße D, MU 8b und MK 2a zur Planstraße A) werden diese bei der Bemessung der Baufenstertiefen bereits berücksichtigt, sodass eine weitere Überschreitung hier nicht zugelassen wird. Zur Ermöglichung einer den Schall absorbierenden Fassade wird zudem an den entsprechenden, zur Lübecker Straße hin orientierten Fassaden das anteilige Zurückbleiben von Fassadenabschnitten hinter der Baulinie bis zu einem Meter zugelassen. Gleiches gilt zudem für die Schmalseiten des Baufensters des Baugebiets SO Parkhaus West, womit der nötige Gestaltungsspielraum für das hier zu errichtende Parkhaus hergestellt werden soll. Dieser Gestaltungsspielraum ist erforderlich, da das Baufenster infolge anderer, zu berücksichtigender Belange eine anspruchsvolle Geometrie aufweist. Durch Beschränkung der Abweichung auf max. 1 m bleibt aber gleichzeitig die schallabweisende Funktion des über die gesamte Länge des Baufensters zu errichtenden Parkhauses gewahrt.

Ansonsten wird eine Überschreitung für Balkone und Loggien zu den Hauptfußgängerwegen am zentralen Grünzug bis zu 1,0 m und ansonsten bis zu 1,7 m zugelassen; nur an den zu Werftstraße und Planstraße A hin orientierten Fassaden und den zu den quartiersinternen Straßen hin orientierten Fassaden im Bereich der lang gestreckten Baufenster wird aus stadtgestalterischen Gründen keine Überschreitung zugelassen. Weiterhin erfolgt eine Beschränkung auf insgesamt 1/3 der Fassadenfläche und der maximalen Breite einzelner Vorsprünge auf 15,0 m. Durch vorstehende Beschränkungen soll einerseits zu den Straßen- und Freiräumen mit öffentlichem Charakter hin die in der Regel durch die Baulinien gesicherte städtebauliche Grundstruktur erkennbar bleiben und zu den rückwärtigen Bereichen eine zu starke Reduzierung der Gebäudeabstände bzw. Innenhöfe vermieden werden. Zur Gewährleistung einer uneingeschränkten Befahrbarkeit der baugebietsinternen Verkehrsflächen mit Ver-, Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeugen wird in diesen Bereichen unter möglichen hervortretenden Gebäudeteilen eine hinreichende lichte Höhe durch Festsetzung gesichert (min. 4,5 m).

Da auch ebenerdige Terrassen, soweit direkt mit den Gebäuden verbunden, planungsrechtlich als Teil der Hauptanlage gelten, wird zur Ermöglichung eben solcher Terrassen die Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen zugelassen. Zu den Höfen bzw. straßenabgewandten und seitlichen Fassaden sind laut Funktionsplan großzügige Terrassen durchgängig vorgesehen. Daher wird hier mit zulässiger Überschreitung von bis zu 5 m ein entsprechend großzügiger Spielraum eingeräumt. Aber auch zur Straße hin soll, dort wo Vorgartenzonen vorgesehen sind, die Anlage von Terrassen optional ermöglicht werden. Mit Rücksicht auf die Qualität der Straßenraumgestaltung wird deren Tiefe aber auf maximal 3 m beschränkt. Es ist hier aber darauf hinzuweisen, dass aus Gründen des erforderlichen Im-

missionsschutzes in verlärmten Bereichen geschlossene Wintergärten vorzusehen sind. Näheres dazu siehe Kapitel 3.13 Immissionsschutz.

Für die Baugebiete MU 1-8 sowie MK 1 und 2b wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, sodass auch im Falle einer etwaigen späteren Grundstücksteilung eine geschlossene Bebauung innerhalb der einzelnen Baufenster gesichert ist. Für die Baugebiete MK 2a und SO Parkhaus West/Ost ist funktionsbedingt von der Realisierung eines Vorhabens auszugehen, sodass hier eine entsprechende Festsetzung nicht erforderlich ist.

3.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Zwischen der mit Baugrenze festgesetzten südlichen Fassade des Baugebiets SO „Parkhaus West“ und der ebenfalls mit Baugrenze festgesetzten nördlichen Fassade des Baugebiets 1b besteht an der engsten Stelle, sofern das Baufenster im MU 1b bis zur nördlichen Baugrenze genutzt wird, lediglich ein Abstand von 12,0 m. Da die Fassaden in einem Winkel von $< 75^\circ$ zueinander stehen, ist § 6 Landesbauordnung LBauO M-V anzuwenden. Bei festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen von 27,0 m bzw. 20,0 m über Gelände ergibt sich dann eine klare Unterschreitung der Abstandsfläche von $0,4 H ((27+20) \times 0,4 = 18,8 \text{ m}$ erforderlicher Gebäudeabstand insgesamt).

Vorgenannter enger Abstand ist jedoch aus städtebaulichen Gründen erforderlich und zwar, um den Anforderungen des Schallschutzes gerecht zu werden. An der Südwestecke des Plangebiets grenzt eine Bahnlinie mit auch nächtlichem S-Bahn- bzw. Güterverkehr, dazu noch in erhöhter Lage, direkt an das Plangebiet an. Es ist wesentlicher Bestandteil des Schallschutzkonzepts, das gegenüber dieser im Nahbereich maßgeblichen Lärmquelle ein möglichst geschlossenes Schallschutzbauwerk realisiert wird.

Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB können ausgeschlossen werden, da

- das Sondergebiet zur Errichtung eines Parkhauses dient und entsprechend hier schon mal gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht betroffen sein können,
- die Fassaden in einem Winkel von gut 70° zueinander stehen und somit die Unterschreitung sich nur auf einen Teil der Westfassade im MU 1b auswirkt,
- die Festsetzungen für das MU 1b ein frei stehendes punkartiges Gebäude vorschreiben, welches Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten von 4 Seiten mit sich bringt.

In Anbetracht der damit gegebenen städtebaulichen Erforderlichkeit und Nichtbetroffenheit gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, erfolgt die getroffene Festsetzung der Zulässigkeit der die Vorgaben des Bauordnungsrechts unterschreitenden Tiefe der Abstandsflächen, dass an der Südfassade des Parkhauses eine Unterschreitung bis zu einem Maß von minimal 5,0 m und an der Nordfassade der Bebauung des MU 1b bis zu einem Maß von minimal 7,0 m zulässig ist.

Die Festsetzung, dass für die Lärmschutzwände zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete MU 3a und MU 7a sowie zwischen MU 7a und MU 8a keine Abstandsflächen nach Landesrecht einzuhalten sind und zudem diese auch innerhalb der Abstandsflächen der angrenzenden Bebauung errichtet werden können, ist aus Gründen des Lärmschutzes erforderlich. Um den Eintrag des sehr hohen Straßenverkehrslärms von der Lübecker Straße in das Baugebiet hinreichend im Sinne der Schallschutzanforderungen zu unterbinden, ist der annähernd fassadenhohe, direkte Anschluss der Lärmschutzwände beiderseitig an die Fassaden entlang der Eingangswege in das Quartier von der Lübecker Straße aus im rechtem Winkel erforderlich. Zudem stehen die Lärmschutzwände zwecks der erforderlichen Schließung der gesamten Lücke zwischen o.g. Bebauungen teils in den Baugebieten, auf rechtlich gesehen privaten Grundstücken und teils im öffentlich gewidmeten

Straßenraum. Aufgrund vorstehender Umstände sichert nur ein Verzicht auf Einhalten der Abstandsflächen deren Umsetzbarkeit.

Einen negativen Einfluss auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann aufgrund der Vorgabe, dass die Lärmschutzwände transparent auszuführen sind und dass zudem durch deren Installation die Lärmbelastung vor den Gebäuden an den Baugebietszuwegungen erst auf ein mit der Wohnnutzung verträgliches Maß reduziert wird, ausgeschlossen werden.

3.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ dient der Errichtung von Gebäuden und Einrichtungen mit diesem Nutzungszweck, einschließlich der zugehörigen Freibereiche.

Ziel der Festsetzung ist, den mit der umgesetzten Wohnbauentwicklung einhergehenden Kinderbetreuungsanspruch ortsnahe abzudecken und die entsprechende soziale Infrastruktur der angrenzenden Kröpeliner-Vorstadt nicht zusätzlich zu belasten. Von den realisierbaren Gebäude- und Freiflächen sowie bei Ansatz der Vorgegebenen erforderlichen Pro-Kopf-Flächen her können ca. 140 bis 150 Kita-Betreuungsplätze angeboten werden.

Der Standort eignet sich aufgrund gegebener Straßenverkehrsanbindung durch Planstraße E in dem ansonsten verkehrsfreien Quartier sowie aufgrund der Lage direkt am zentralen Grünzug vorrangig.

3.6 Nebenanlagen

Kleinwindenergieanlagen, Antennenmasten sowie Einrichtungen zur Tierhaltung einschließlich Kleintierhaltungszucht im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO vertragen sich nicht mit den Qualitätsanforderungen an ein verdichtetes innerörtliches Quartier mit hohem Wohnanteil. Die mit diesen Anlagen verbundenen baulichen Ausformungen sind nicht im Sinne der angestrebten hochwertigen städtebaulichen und architektonischen Gestaltung. Weiterhin lassen vorgenannte Einrichtungen durch Lärm-, optische (bei den Kleinwindenergieanlagen) sowie auch Geruchsimmissionen (bei der Tierhaltung) Konflikte mit den Mitbewohnern im Quartier erwarten und werden daher ausgeschlossen.

Mit der Beschränkung der Installation von PV-Anlagen auf den Bereich der Dächer von Gebäuden wird bezweckt, dass auf den wohnungsnahen bzw. den Gebäuden zugeordneten Freiflächen keine entsprechenden Anlagen erstellt werden sollen. Damit stehen die Freiflächen erforderlichen Aufenthalts- und Erholungszwecken der Bewohner bzw. der im Quartier Arbeitenden zur Verfügung. Zudem wird auf diese Weise auch eine angemessene Begrünung der unbebauten Flächen mit gesichert.

Fahrradstellplätze in sehr großer, konzentrierter Anzahl beeinträchtigen die Erschließungsflächen im Quartier sowie die Gebäudevor- und Hofbereiche sowohl in funktionaler als auch gestalterischer Hinsicht. Daher werden entsprechend große Fahrradstellplatzanlagen, hier wird von einer Anzahl von > 50 Stellplätzen ausgegangen, nur in den Bereichen, in denen hierfür auch Bedarf besteht, zugelassen. Dies ist im Bereich der Sondergebiete Parkhaus West und Ost der Fall, da hier in Zusammenhang mit den Mobility-Points und den Umsteigemöglichkeiten in den ÖPNV eine sehr große Nachfrage zu erwarten ist. Ebenso eine große Nachfrage ist im Bereich des Kerngebiets MK 1, aufgrund dessen aktueller und auch zukünftiger Nutzung als Hochschule (EUFH med.) sowie im MK 2a, in dem für die die vorgenannte Hochschule ergänzende Einrichtungen geplant sind.

3.7 Verkehrserschließung

Wie bereits im Kapitel 2.4 „Angaben zum Bestand“ dargestellt, sind die im Plangebiet bestehenden Strukturen der Straßenverkehrserschließung, aber auch diejenigen des ÖPNV, wesentlicher Bestandteil des gesamtstädtischen Verkehrssystems. Der Mobilitätsplan Zukunft (MOPZ) stellt Neuordnungserfordernisse insbesondere für die Straßenverkehrserschließung dar. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden und zugleich die Verkehrserschließung für das Plangebiet sicherzustellen, ist das bestehende, allseitig an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10.W.63.1 angrenzende Straßensystem, bestehend aus Werftstraße, Lübecker Straße und Max-Eyth-Straße (entfällt im Rahmen der verkehrlichen Neuordnung), sowie das parallel nördlich zur Lübecker Straße verlaufende Gleisbett der Straßenbahn neu zu ordnen. Entsprechend der Verkehrsuntersuchung der BDC Dorsch Consult (08/2017, zuletzt aktualisiert 06/2018) sind die bedeutsamsten Veränderungen der bestehenden Verkehrserschließungsanlagen neben dem Rückbau der Max-Eyth-Straße und deren Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage (LSA), die abschnittsweise Umverlegung des Gleisbetts der Straßenbahnschienen im Bereich der Planstraße A und der Rückbau des Abschnitts der Maßmannstraße im östlichen Plangebiet. Innerhalb des Plangebietes ist ein gänzlich neues Straßen- und Wegenetz planungsrechtlich zu sichern und herzustellen. Neben der Festsetzung von Verkehrsflächen zur Erschließung des Plangebietes ist eine Trasse für den geplanten Radschnellweg planungsrechtlich zu sichern, die parallel zur Lübecker Straße verläuft und auf Höhe des Holbeinplatzes in nördliche Richtung, entlang der Geltungsbereichsgrenze, abzweigt.

Anlagen des ruhenden Verkehrs sind innerhalb der Plangebietsgrenzen ebenfalls neu herzustellen und planungsrechtlich zu sichern. Der mit der Umsetzung der Planinhalte einhergehende, stark steigende Stellplatzbedarf für ca. 750 neue Wohneinheiten sowie für Geschäfte, sonstige gewerbliche und öffentliche Nutzungen ist im Plangebiet zu decken. Im Hinblick auf den im BauGB verankerten sparsamen Umgang mit Grund und Boden und im Sinne einer ökologisch orientierten Stadtentwicklung, wird eine Beschränkung auf das erforderliche Minimum an Fläche angestrebt und notwendige Stellplätze auf Sammel- bzw. Gemeinschaftsanlagen, insbesondere 2 Parkhäuser, konzentriert.

Als rechtliche Grundlage für die Neuordnung der übergeordneten Verkehrsstrukturen der Lübecker Straße samt ihrem Knotenpunkt mit der Werft-/Maßmannstraße sowie der Entfall des Knotens mit der Max-Eyth-Straße wird ein Planfeststellungsverfahren gemäß FStrG erforderlich (siehe dazu Punkt 1.3).

3.7.1 Straßenverkehrsflächen

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der Umsetzung der Bebauung des Bereichs Werftdreiecks erzeugten Mehrverkehrs und der gleichfalls erfolgenden verkehrlichen Neuordnung, wird mit Prognosehorizont 2030 für die Werftstraße von einer Verkehrsbelastung von 17.800 Kfz/Tag nordwestlich des Plangebiets von 20.000 auf Höhe des Plangebiets nordwestlich der Planstraße A (neue Anbindung an Lübecker Straße) und von 7.500 Kfz/Tag südöstlich Planstraße A ausgegangen. Für die Planstraße A beträgt die prognostizierte Belegung 13.500 Kfz/Tag und für die Lübecker Straße ergeben sich hier 37.500 Kfz/Tag für den Abschnitt zwischen Holbeinplatz und Planstraße A sowie 44.000 für den Abschnitt zwischen den Abzweigen von Planstraße A und Maßmannstraße. Der prognostizierte Schwerverkehrsanteil beträgt 3,0% für die Lübecker Straße sowie 3,5% für Werftstraße und Planstraße A.

In Vorbereitung des Bebauungsplans Nr.10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ bzw. des diesem zu Grunde liegenden Funktionsplanes wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt (BDC Dorsch-Consult, überarbeiteter aktueller Stand 06/2018). Diese Untersuchung ist neben dem Funktionsplan Grundlage der Festsetzungen von Flächen und weiteren Regelungen zum Verkehr sowie nachfolgender Erläuterung.

Um den Verkehrsfluss auf der Lübecker Straße nicht zu stören, wird das gesamte Baugebiet ausschließlich von der Werftstraße aus erschlossen. Die einzig neue Anbindung an die Lübecker Straße, welche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, erfolgt durch den neuen Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage (LSA) Knotenpunkt (KP) 4 in Form der Planstraße A. Zur Herstellung des neuen Knotenpunkts mit zwei Linksabbiegerspuren wird eine größere Aufweitung der Lübecker Straße in diesem Bereich notwendig. Die mögliche Lage der einzelnen Fahrspuren der öffentlichen Verkehrsflächen ist in den Querschnitten auf der Planzeichnung dargestellt.

Im Zusammenhang mit der Neuansbindung der Planstraße A ist zudem eine abschnittsweise Verlegung (Verschwenkung) der Straßenbahngleise zwischen den beiden Haltestellen Holbeinplatz und Maßmannstraße durchzuführen. Im Rahmen der Neuorganisation werden die Max-Eyth-Straße und der bisherige Knotenpunkt mit LSA zurückgebaut. Zudem wird eine Fußgänger-LSA über die L 22 an dieser Stelle eingerichtet, um den fuß- und radläufigen Verkehr zum S- und Straßenbahnhof „Holbeinplatz“ zu sichern. Der nördliche Abschnitt der Maßmannstraße wird gleichsam zurückgebaut.

Die Planstraßen B und E werden ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das Ausfahren aus der Planstraße B und E ist in beide Fahrtrichtungen möglich. Die Verkehrsflächen beider Straßen sind so dimensioniert, dass jeweils zwei Fahrspuren als auch beidseitige Gehwege sowie eine Anlieferzone (Planstraße B) bzw. eine Mehrzweckstreifen zur abschnittswise Einordnung von Begrünung bzw. von Stellplätzen untergebracht werden können. Die Fahrspuren der Planstraße E berücksichtigen mit einer Breite von jeweils 3,25 m die vorgesehene Befahrung mit einem Linienbus (Linie 34, siehe hierzu Punkt 3.7.4). Am Ende der Planstraße B kann die Einordnung einer Wendeanlage entsprechend Bild 59 der RAST 06, mit einem integrierten Wendekreis für PKW (6,0 m Radius) und die Möglichkeit des Wendens für Fahrzeuge bis 10 m erfolgen. Die Verkehrsfläche ist zum Ausbau der Wendeanlage entsprechend dimensioniert. Die Planstraße E soll an deren südlichen Ende perspektivisch in nordwestliche Richtung, zwecks Erschließung des künftig angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 10.W.199 „Werftdreieck – Quartier West“ abschwenden. Entsprechend ist hier nicht die dauerhafte Schaffung einer Wendeanlage vorgesehen. Für den Fall, dass die Planstraße erheblich vor der Baugebieterschließung des Nachbarquartiers für den Verkehr freigegeben wird, ist eine provisorische Lösung unter Erfüllung der Anforderungen nach Bild 59 der RAST 06 vorzusehen. Der hierfür nötige Platzbedarf ist in der Planzeichnung kenntlich gemacht. Eine planungsrechtliche Festsetzung einer nur temporär benötigten Verkehrsfläche ist aber nicht gerechtfertigt.

Um den Verkehrsfluss im Bereich der Werftstraße zu harmonisieren und durch ein unkontrolliertes Abbiegen die Einschränkung der Verkehrssicherheit zu vermeiden, werden für die entsprechenden Abschnitte außerhalb der abgestimmten notwendigen Zu- und Ausfahrten Grundstückszufahrten ausgeschlossen. Ein- und Ausfahrten zur Werftstraße sind somit einzig für den durch die EUFH med. genutzten Bereich des Baugebiets MK1 (eine gemeinsame Zufahrt für ein- und ausfahrenden Verkehr) und die Erschließung des Baugebietes MK 2b (bis zu zwei Grundstückszufahrten) zulässig. In der Planstraße A müssen sich erhebliche Verkehrsmengen auf weniger als 150 m zwischen den beiden lichtsignalgeregelten Knotenpunkten entsprechend ihres Zieles in Richtungsfahrstreifen einordnen, d.h. der Bereich dient als Verflechtungsstrecke mit mehreren Fahrstreifen. Aufgrund dieser komplexen Situation sind Grundstückszufahrten im gesamten Straßenzug aus Verkehrssicherheitsgründen im Bebauungsplan nicht vorgesehen. In Anbetracht der damit gegebenen eingeschränkten Erschließung für das Baugebiet MK 2a kann im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens, unter Berücksichtigung der dann beantragten konkreten Nutzung und deren Anforderungen an die Erschließung sowie damit verbundener Auswirkungen auf den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit auf der Planstraße A geprüft werden, ob eine eingeschränkte Zu- und Abfahrtmöglichkeit im Bereich der Planstraße A im begrenzten Umfang vertretbar ist.

Ein Ausschluss von Zufahrten im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplans gilt auch für die zentrale Fußgängerpromenade (Planstraße F), den Platz des 17. Juni sowie die Fußgängerzonen nördlich des Radschnellweges (parallel zur L 22/ Straßenbahntrasse). Hier sollen Fußgängerverkehr und Aufenthaltsfunktion nicht gestört werden. Entlang des Radschnellweges ist aus Gründen der Verkehrssicherheit ebenfalls ein Ausschluss für Grundstückszufahrten festgesetzt. Alle Ausschlüsse von Grundstückszufahrten wurden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

3.7.2 Verkehrsberuhigter Bereich und Fußgängerbereiche

Dem Grundkonzept des Funktionsplans folgend, werden sämtliche Verkehrsflächen, welche nicht vordringlich dem motorisierten Fahrverkehr dienen oder als gesonderte Radwege geplant sind als Fußgängerbereiche bzw. als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Diese werden entsprechend als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ bzw. „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Für diese Bereiche ist grundsätzlich eine Mitbenutzung für Radfahrer vorgesehen und entsprechend wird dies auch in der Zweckbestimmung mit berücksichtigt. Die Befahrbarkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungswesens ist ebenfalls grundsätzlich zulässig und durch entsprechende Dimensionierung und Gestaltung entsprechend sicherzustellen (vgl. Kapitel 3.11 „Brandschutz“). Darüber hinaus wird je nach erschließungstechnischem Erfordernis, für Teilbereiche eine Befahrbarkeit für einen weitergehenden Nutzerkreis eingeräumt. So wird für die wesentlichen Bereiche (Fußgängerzone 1) eine Befahrung für Lieferverkehr sowie für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge zugelassen. Es ist beabsichtigt, Lieferverkehr nur im begrenzten Zeitfenster zuzulassen. Dies kann durch entsprechende Ausschilderung geregelt werden. Darüber hinaus ist auch das Vorsehen von versenkbaren Pollern eine weitergehende Möglichkeit, um beschränkte Anlieferzeiten durchzusetzen. Erforderliche Dauer und zeitliche Einordnung der Anlieferzeiten werden in erster Linie von der sich in geplantem Quartier letztendlich einstellenden Nutzungsstruktur abhängig sein, ggf. werden die Anforderungen an einzelne Teilbereiche auch unterschiedlich ausfallen. Daher ist es nicht sinnvoll, bereits auf Ebene des Bebauungsplans Anlieferzeiten verbindlich festzusetzen. Die Regelung der Anlieferzeiten kann vielmehr über das Ordnungsrecht erfolgen.

Im Bereich des Platzes des 17. Juni ist die genaue Führung des Radschnellweges noch nicht geklärt. Daher wird in der Zweckbestimmung der Verkehrsfläche (Fußgängerzone 3) die Führung des Radschnellweges über diesen Bereich berücksichtigt. In Planstraße G (verkehrsberuhigter Bereich nordöstlich Parkhaus West) ist die Befahrung mit dem ÖPNV (Buslinie 34) geplant, entsprechend wird hier die Befahrbarkeit mit dem ÖPNV mit zugelassen.

Von der Planstraße C ist aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses lediglich ein Ausfahren auf die Werftstraße für den hier geplanten Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen andienenden Lieferverkehr vorgesehen. Die Beschränkung auf diesen privilegierten Verkehr wird durch versenkbare Poller gewährleistet. Die Bewirtschaftung des Kayenmühlengrabens kann über die Planstraße D mit erfolgen. Aufgrund der Tatsache, dass die Planstraße D nur sehr gering frequentiert ist und auch die Grabenbewirtschaftung nur einen insgesamt kleinen Zeitraum in Anspruch nimmt (voraussichtlich einmal jährlich), ist hier eine Doppelnutzung geboten. Durch Verzicht auf straßenbegleitende Bäume auf der Grabenseite und den begrenzten Abstand vom Erschließungsweg zum Graben, ist auch eine Erreichbarkeit des Grabens gesichert. Unter den Durchführungsrelevanten Hinweisen werden die Anforderungen zur Befahrbarkeit der Planstraße D durch die Bewirtschaftungsfahrzeuge aufgenommen. Das Ein- und Ausfahren von der Planstraße D von bzw. auf die Werftstraße ist nicht geplant; entsprechend erfolgen hier eine Abpollerung und das Vorsehen einer Wendemöglichkeit. Die Verkehrsfläche parallel zur Werftstraße ist entsprechend dimensioniert.

Bei vorstehenden Fußgängerbereichen sowie bei der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ wird bewusst auf die Unterteilung in Fahrbahn und Gehweg verzichtet, da diese Straßenabschnitte zum einen verkehrsberuhigt sein sollen und hier grundsätzlich ein Vorrang für die Fußgänger bei eingeräumter Mitbenutzung durch die Radfahrer und den eingeschränkten Kreis an Kraftfahrern auf einer niveaugleichen Mischfläche vorgesehen ist. Die Dimensionierung erfolgt entsprechend der jeweiligen Funktion, mit Rücksicht auf die Belange von Entsorgungs- und Rettungsfahrzeugen, wird eine Mindestbreite von 4,0 m nicht unterschritten (beim verkehrsberuhigten Bereich mit Busbefahrung 5,0 m) und es sind regelmäßige Aufweitungen für den Begegnungsfall vorgesehen.

Am südlichen Ende der Planstraßen B und C sind Lärmschutzwände aufgrund der sehr hohen Lärmbelastung von der Lübecker Straße her über den gesamten Straßenquerschnitt festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung ist es zulässig, die Lärmschutzwände so zu errichten, dass sie für Fußgänger und Radfahrer passierbar sind. Da jedoch regionale Erfahrungswerte für Lärmschutzwände dieser Dimension nicht vorliegen, ist es dem Vorhabenträger überlassen, ob er die Lärmschutzwände passierbar errichten lässt. Sollten die Lärmschutzwände künftig nicht, oder nicht beide, passierbar sein, führt dies zu einer zusätzlichen Beruhigung der direkt anschließenden Wohnblöcke. Die beiden betreffenden Wegeverbindungen werden als untergeordnet eingestuft, sodass die Qualität des Wegenetzes im Geltungsbereich des B-Plans nur unwesentlich beeinträchtigt werden würde. Für den Fall, dass die Befahrung durch Rettungs- sowie durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge deren Durchfahung erfordert, sind diese entsprechend auszubilden. Eine detaillierte Erläuterung dazu erfolgt in Kapitel 3.13.1.3.

3.7.3 Radwege

Unmittelbar nördlich der Straßenbahnanlage sowie im weiteren westlichen Verlauf nordöstlich der Eisenbahnanlage ist die Führung eines **Radschnellwegs** geplant. Es wird mit Rücksicht auf die erwartete erhebliche Geschwindigkeit der Radfahrer eine hinreichende Dimensionierung von insgesamt 4,0 m Breite zuzüglich beiderseitiger Sicherheitsstreifen von 0,5 m berücksichtigt. Bei direkt angrenzenden öffentlichen Grünflächen ist der Sicherheitsstreifen Teil dieser Flächen. Zur Abgrenzung von angrenzenden Fußgängerbereichen sind zwecks Verkehrssicherheit abgesetzte Bodenbelagsfarben sowie geeignete bauliche Maßnahmen zur Abtrennung vorzunehmen. Im Bereich südöstlich des Parkhauses West wird die Trasse des Radschnellwegs auch von der dort geführten Buslinie 34 im Einrichtungsverkehr mit genutzt und ist entsprechend als sogenannte Umweltspur mit einer Breite von 5,0 m zuzüglich 0,5 m Sicherheitsstreifen beiderseitig, ausgebaut. Der Radschnellweg wird entsprechend seiner Funktion als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung „Radschnellweg“ festgesetzt, im Abschnitt gemeinsamer Nutzung mit der Buslinie als „Radschnellweg, befahrbar durch den öffentlichen Personennahverkehr“.

Daneben sind beiderseitig der Hauptverkehrsstraßen Werftstraße, und Planstraße A separate Radwege von 2,0 m Breite geplant. Diese sind als Teil der Verkehrsflächen mit festgesetzt.

Die Radwegeverbindungen ergänzen die bestehende Straßenerschließung und verknüpfen das neu hinzukommende Quartier mit den umliegenden Siedlungsbereichen. Insgesamt entsteht durch die Kombination von geplanten separaten Fuß- und Radwegen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerzone, befahrbar für Radfahrer“, „verkehrsberuhigter Bereich, befahrbar für Radfahrer“, „Radschnellweg“), bestehenden straßenbegleitenden Fußwegen (z.B. bei der Werftstraße und der Lübecker Straße) sowie den Anliegerstraßen (Planstraße B bis E) ein engmaschiges Netz für den nicht motorisierten Individualverkehr.

Bezüglich der möglichen Passierbarkeit der geplanten Lärmschutzwände zur Lübecker Straße hin siehe Kapitel 3.7.2.

3.7.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs besteht bereits eine sehr gute Anbindung durch S-Bahn, Straßenbahn- und Busverkehrsverbindungen. Im Rahmen der weiteren Angebotsentwicklung ist ergänzend geplant, über die Buslinie 34 den Fischereihafen an den Verkehrsknotenpunkt Holbeinplatz anzubinden. Durch dieses zusätzliche Angebot sollen insbesondere die im Bereich Fischereihafen und dem Einzugsbereich der anschließenden Hauptverkehrsachse Schlachthofstraße, Carl-Hopp-Straße und Werftstraße berufstätigen Personen angesprochen werden. Um den Knotenpunkt Holbeinplatz für Fahrgäste noch attraktiver zu gestalten und die Fahrzeit der Linie 34 möglichst gering zu halten, soll diese Linie den Holbeinplatz direkt, ohne einen Umweg über die östliche Werft- und die Lübecker Straße nehmen zu müssen, durch das Wohnquartier anfahren.

Die betreffende Buslinie soll von der Werftstraße kommend, das Plangebiet über die Planstraße E befahren und anschließend das Parkhaus West umfahren. Dazu wird die Bahnparallele Verkehrsfläche als Umweltspur ausgebaut; neben der Befahrung mit den Linienbussen im Einrichtungsverkehr dient die Umweltspur dem Radverkehr in beide Richtungen. Die Umweltspur ist hier Teil des übergeordneten Radschnellwegs. Entsprechend vorstehender Anforderungen wird die Umweltspur mit einer Breite von insgesamt 5,0 m und Freihaltebereichen von 0,5 m beiderseitig ausgebaut. Nordöstlich des Parkhauses wird die Buslinie über den dortigen verkehrsberuhigten Bereich (Planstraße G) zurück zur Planstraße E geführt. Der Fußgängerbereich wird in Anbetracht der zusätzlichen Anforderungen ebenfalls auf 5,0 m zuzüglich 0,5 m Freihaltezone beiderseitig dimensioniert (also insgesamt 6,0 m), sodass bei langsamer Fahrweise auch der Begegnungsfall Bus mit einem Liefer- bzw. Entsorgungsfahrzeug gegeben ist. Die Dimensionierung der Umfahrung ist mit einem Wenderadius von 12,0 m so gehalten, dass sowohl die geläufigen Linienbusse von 12,0 m Länge als auch Gelenkbusse mit bis zu 18,0 m Länge diese nutzen können. In möglichst geringer Entfernung zum Holbeinplatz wird zudem im Bereich der Verkehrsfläche ein Fahrgastwartebereich eingeordnet.

3.7.5 Ruhender Verkehr

Der Ausschluss von ebenerdigen Stellplätzen und Garagen im nahezu allen Baugebieten (MU 1-8 und MK 2) dient der Sicherung der angestrebten hochwertigen städtebaulichen Gestaltung des innerörtlichen Wohnquartiers samt seiner Freiflächen. Zudem trägt vorstehende Einschränkung dem mit der Planung verfolgten strategischen Ansatz, eines nahezu autofreien Quartiers, Rechnung. Denn Ziel des Planungskonzepts ist es, wie bereits dargelegt, den motorisierten Quell- und Zielverkehr auf die beiden Parkhäuser zu konzentrieren und durch den weitgehenden Ausschluss von motorisiertem Verkehr im sonstigen Plangebiet in Funktionseinheit mit einer geschlossenen Bebauung entlang der stark befahrenen Lübecker Straße und Werftstraße im Inneren des Plangebietes eine weitläufige Ruhezone von hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Ausgenommen von dem Verbot zur Einrichtung von ebenerdigen Stellplätzen sind ausschließlich die Bereiche, die in der Planzeichnung durch eine Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB gekennzeichnet und mit entsprechender Zweckbestimmung für das Parken definiert sind. Hierbei handelt es sich um die bereits bestehenden Stellplätze (für Angestellte und Besucher) auf dem Gelände der heutigen EUFH med. (festgesetzt als MK) sowie um einen Parkplatz im MK 2b. Beide Stellplatzflächen sind für die am Ort bereits befindlichen bzw. geplanten Nutzungen zwingend notwendig und daher planungsrechtlich zu sichern.

Der Umfang der herzustellenden privaten Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 15.11.2017. Danach werden für verschiedene Nutzungsarten in Abhängigkeit von Kriterien wie Größe oder Mitarbeiter-/Nutzerzahl Richt-

zahlen vorgegeben. Weiterhin stuft die Stellplatzsatzung den Geltungsbereich von der stadträumlichen Lage her in Zone II ein, sodass bei den nachzuweisenden Stellplätzen je nach Nutzungsart ein Abzug zwischen 25 und 50 % geltend gemacht werden kann.

Nach den zugehörigen Richtzahlen sind für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis zu einer Größe von 50 m² Wohnfläche 0,7 Stellplätze und ab 50 bis 120 m² 1,0 Stellplätze vorgegeben.

Für Gebäude mit Büro- und Verwaltungsräumen sowie für Betriebe des Kleingewerbes wird 1 Stellplatz je 35 m² Nutzfläche und für Verkaufsstätten 1 Stellplatz je 35 m² Verkaufsfläche vorgegeben. Dabei ergibt sich die angenommene Nutzfläche der Gebäude aus folgender Berechnung: (*Grundfläche* x 0,75 (Umrechnung von BGF auf NGF) x 0,7 (*Faktor für Bewegungsflächen/Nebenräume*), sowie die Verkaufsfläche für Verkaufsstätten und Läden aus der Formel: (*Grundfläche* x 0,75 x 0,6 (Faktor für Bewegungsflächen/Nebenräume/Lager).

Für Gebäude mit Räumen mit erheblichen Kundenverkehr (Arztpraxen, Bank- und Postschaltern, etc.) wird 1 Stellplatz je 25 m² Nutzfläche vorgegeben. Die Nutzfläche wird hier mit folgender Formel berechnet: (*Grundfläche* x 0,75 (*Faktor für Bewegungsflächen*) x 0,7.

Der Stellplatzbedarf für Gaststätten und sonstige gastronomische Einrichtungen von örtlicher Bedeutung beläuft sich nach Stellplatzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock auf 1 Stellplatz je 10 Sitzplätze. Für Betriebe des Beherbergungsgewerbes wird ein Wert von 1 Stellplatz je 4 Betten vorgegeben. Als Berechnungsgrundlage werden 4 m² Nutzfläche je 1 Sitzplatz in einer gastronomischen Einrichtung und 15 m² Nutzfläche je 1 Bett in einem Betrieb des Beherbergungsgewerbes angenommen. Es werden auf dieser Grundlage 9 Stellplätze für Gastronomiebetriebe und 5 Stellplätze für Betriebe des Beherbergungsgewerbes angenommen. Die Nutzfläche berechnet sich dabei nach der gleichen Formel, welche auch für Büroeinheiten und Räume mit erheblichem Kundenverkehr verwendet wird.

Für Versammlungsstätten ohne überörtliche Bedeutung, wie den Bürgertreff, wird 1 Stellplatz je 7 Sitzplätze vorgegeben; es werden 150 Sitzplätze für die Einrichtung angenommen.

Der mit dem Betrieb der Kindertagesstätte verbundene Stellplatzbedarf, laut Stellplatzsatzung beträgt dieser 1 Stellplatz pro 20 Kinder, kann durch das Parkhaus „West“ abgedeckt werden.

Der durch den Betrieb der Hochschule verursachte Stellplatzbedarf (laut Stellplatzsatzung 1 Stellplatz je 10 Studierende bzw. Mitarbeiter) wird für die bestehenden Einrichtungen der EUFH med., wie bisher, auf dem Grundstück selbst abgedeckt. Hierfür werden die bestehenden Stellplatzflächen bauplanungsrechtlich gesichert.

Für die nach Funktionsplan neu geplanten ergänzenden Seminarräume und der geplanten Bibliothek wird eine Nutzfläche von 10 m² Nutzfläche je Studierenden/Mitarbeiter angenommen. Die Nutzfläche berechnet sich auch hier nach der Formel für Büroeinheiten.

Somit ergibt sich auf Grundlage der aktuellen Stellplatzsatzung für die Baugebiete mit Ausnahme vom Baugebiet MK 2b, welches gesondert betrachtet wird, folgender Mindeststellplatzbedarf:

Bezeichnung der Einrichtung	Schlüssel	Abzug, da Baugebiet in Zone II	Anzahl erforderlicher Stellplätze
Wohnungen bis 50 m ² (20%) = 150 WE	0,7 / WE	-50 %	53
Wohnungen ab 50 bis 120 m ² (80%) = 600 WE	1,0 / WE	-50 %	300
Wohnungen gesamt			353
Besucherstellplätze für das Wohnen	1 Stpl. pro 10 WE		75
Einzelhandel (ca. 400 m ² VKF)	1 / 35 m ² VKF	-25 %	9

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ - Begründung Satzungsfassung

Büros/ Betriebe Kleingewerbe (ca. 2.200m²)	1 / 35 m² Nutzfläche	-25 %	47
WIRO KundenCenter (ca. 270 m² Nutzfläche)	1 / 25 m² Nutzfläche	-25 %	8
Sonst. Räume mit erheblichen Kundenverkehr (z.B. Arztpraxen, Postfilialen; ca. 1.200 m² NF)	1 / 25 m² Nutzfläche	-25 %	36
Zusätzliche Stellplätze für optionale Erweiterung der Büroflächen, Annahme Pauschal 10 Stpl.			10
Kita/Kindergarten, Annahme 150 Kinder	1/20 Kinder	-25 %	6
Bürgertreff; Annahme 150 Plätze	1 / 7 Plätze	-25 %	16
Gastronomiebetriebe, Annahme: 4m² Nutzfläche = 1 Sitzplatz (ca. 470 m² Nutzfläche)	1 Stpl. auf 10 Sitzplätze	-25 %	9
Beherbergungsstätten, Annahme: 15m² Nutzfläche = 1 Bett (ca. 400 m² Nutzfläche)	1Stpl. Auf 4 Betten	-25 %	5
Räume für den Hochschulbetrieb (Bibliothek, Seminar- und Gruppenräume), Annahme: 10m² pro Student/ Mitarbeiter (ca. 170 Studenten/Mitarbeiter)	1 Stpl. Auf 10 Studenten/ Mitarbeiter	-50 %	9
Stellplätze für Car-Sharing-Fahrzeuge	pauschal 25		25
gesamt			608

Die erforderliche Mindestanzahl von 608 Stellplätzen wird in den beiden Parkhäusern vorgehalten, deren Standorte in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichnet sind. Insgesamt ermöglichen die beiden Parkhäuser, bei vollständiger Auslastung der Flächen und Geschossigkeit, alleine für das Parken die Einrichtung von bis zu 878 Stellplätzen.

Darüber hinaus ergibt sich auf Grundlage der Stellplatzsatzung ein weiterer Stellplatzbedarf für das Baugebiet MK 2b:

Bezeichnung der Einrichtung	Schlüssel	Abzug, da Baugebiet in Zone II	Anzahl erforderlicher Stellplätze
Einzelhandel (ca. 650 m² im EG)	1 / 35 m² Verkaufsfläche	-25 %	14
Büros (ca. 4.500 m²)	1 / 35 m² Nutzfläche	-25 %	96
gesamt			110

Der erforderliche Bedarf von ca. 110 Stellplätzen im Baugebiet MK 2b kann im Baugebiet selbst schwerpunktmäßig durch den Bau von Garagengeschossen als Tiefgaragen oder Parkdecks untergebracht werden. Dazu ist neben der überbaubaren Grundstücksfläche, welche insbesondere zur Werftstraße hin in mehreren Geschossen genutzt werden kann (es sind bis zu 6 Geschosse zulässig), auch ein Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Alternativ besteht ggf. auch die Möglichkeit die erforderlichen Stellplätze auf Grundlage einer vertraglichen Regelung mit dem Betreiber der beiden Parkhäuser in diesen unterzubringen.

Für die Berechnung der Nutz- und Verkaufsflächen werden die im Funktionsplan (Abb. 13) dargestellten Flächen verwendet und sind mit den Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplans abgeglichen.

Diese Anzahl an möglichen Stellplätzen wird auch aufgrund der nahe gelegenen Einkaufsmöglichkeiten sowie Schul- und Kinderbetreuungseinrichtungen, der Anbindung des Standorts an den öffentlichen Personennahverkehr, der bereits bestehenden Infrastruktur für Rad-

fahrer (deren Ausbau zudem geplant ist) sowie der für die Zukunft erwarteten rückläufigen Bedeutung des PKW und entsprechend für die Zukunft erwarteter rückläufiger durchschnittlicher PKW-Anzahl pro Haushalt als ausreichend eingestuft. Es ist vorgesehen, orientiert an den vorgesehenen Baustufen, jeweils ein bedarfsgerechtes Stellplatzangebot zu realisieren.

Öffentliche Stellplätze für das Kurzzeitparken sind in der Planstraße E vorgesehen. Dies ist in Anbetracht der dort geplanten Kinderbetreuungseinrichtung geboten; hier ist zur Organisation des Bring- und Holverkehrs ein Angebot an Kurzzeitparkplätzen vorzusehen. In Planstraße E ist aufgrund der Dimensionierung die Einordnung von Parkplätzen in Längsaufstellung möglich. Ein Teil dieser Stellplätze ist auf Höhe der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche umzusetzen. Die entsprechende Teilfläche der Planstraße E ist dementsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung „Kurzzeitstellplätze“ festgesetzt. Darüber hinaus besteht in Planstraße B bei Erfordernis die Möglichkeit, einige Kurzzeitparkplätze einzuordnen. Zudem kann für den Besucherverkehr ein bedarfsgerechtes Kontingent in den Parkhäusern West- und Ost berücksichtigt werden.

Flächen für das Abstellen von Fahrrädern und Kinderwagen können im Bereich der Mehrfamilienhäuser durch entsprechende ebenerdige Abstell- oder Kellerräume gesichert werden. Zudem besteht die Möglichkeit in den Eingangsbereichen der Gebäude ein begrenztes Angebot an Fahrradstandplätzen für Besucherverkehr zu schaffen. Im Bereich des Zuganges bzw. der Vorzonen von Wohnhäusern und anderen Nutzungen werden zudem Besucherfahrradabstellplätze angeordnet. Weitere Fahrradstellplätze sind in den Parkhäusern (an den Mobility-Points) und im Umfeld der S-Bahnhaltestelle vorgesehen.

3.8 Flächen/Standorte für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung

3.8.1 Wertstoffsammelstellen

Die gemäß Funktionsplanung (07/2017) geplanten Sammelstellen für Entsorgungsbehälter befinden sich in unmittelbarer Nähe zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße A, B und E bzw. Werftstraße) und sind als Ver- und Entsorgungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt.

Die Standorte der Sammelcontainer für Altglas und Papier sind so platziert, dass Vorfahren mit Entsorgungsfahrzeugen und Entleeren problemlos möglich ist.

3.8.2 Flächen für die Elektrizitätsversorgung

Die im Plangebiet südwestlich der Werftstraße und westlich der EUFH med. bestehende Transformatorenstation muss aufgrund deren Lage mittig im geplanten Baufenster für das Parkhaus Ost an einen anderen Standort, möglichst in Nähe des bisherigen Standorts, verlegt werden. In Abgleich der versorgungstechnischen und stadtgestalterischen Anforderungen erfolgt eine Einordnung der Transformatorenstation in die nordwestliche Ecke des Parkhauses.

Die laut Schreiben der Stadtwerke Rostock AG vom 04.06.2018 darüber hinaus noch erforderlichen 3 weiteren Transformatorenstationen sind ebenso im Abgleich der versorgungstechnischen mit den stadtgestalterischen Anforderungen integriert und zwar in das Parkhaus West, im Erdgeschoss in der südwestliche Ecke, in den Verbindungsbau an der östlichen Grenze des MU 8a zur Bebauung im MU 8b sowie in das Erdgeschoss der nordwestliche Gebäudeecke im Baugebiet MU 2a eingeordnet. Es steht jeweils die eingeforderte Fläche von 6 auf 4 m zur Verfügung und eine Anfahrbarkeit vom öffentlich nutzbaren Straßenraum ist gegeben.

3.9 Technische Infrastruktur

Aufgrund der Lage und Vornutzung des Plangebiets sind für alle Medien der technischen Infrastruktur die Grundvoraussetzungen zur Erschließung eines neuen Baugebiets gegeben. Der Bestandsbereich ist bereits vollständig über die im Straßenraum verlaufenden Leitungssysteme erschlossen, neu hinzukommende Vorhaben können hier entsprechend angeschlossen werden.

Zur Sicherstellung der Versorgung des neu zu entwickelnden Siedlungsgebiets bedarf es des durchgehenden Aufbaus entsprechender neuer Anlagen und Leitungssysteme. Dabei werden die neuen Leitungssysteme ausschließlich im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen verlegt.

3.9.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist zum Teil trinkwasserseitig erschlossen (vgl. Kapitel 2.4.3). Für die Umsetzung des Bebauungsplans ist die Erweiterung des bestehenden Trinkwassernetzes erforderlich.

Grundsätzlich kann das benötigte Trinkwasser aus den vorhandenen öffentlichen Leitungen bereitgestellt werden. Die konkrete technische Lösung der Wasserversorgung ist mit der Nordwasser GmbH im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

3.9.2 Schmutzwasserableitung

Schmutzwasserseitig ist das Plangebiet nur zum Teil erschlossen. Netzerweiterungen sind im Rahmen der Neuerschließung bzw. -bebauung des Gebietes erforderlich. Das anfallende Schmutzwasser kann den vorhandenen Schmutzwassersammlern zugeleitet werden. Die konkrete technische Lösung der Schmutzwasserableitung ist mit dem zuständigen Entsorgungsträger, der Nordwasser GmbH, im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Zwischen dem zu erhaltenden Hauptsammler HA 2500/2750 und dem östlich davon geplanten offenen Gewässer des Kayenmühlengrabens ist eine gegenseitige Beeinflussung zu vermeiden. Dazu wird von der Nordwasser GmbH die Errichtung einer Bohrpfahlwand empfohlen. Die Bohrpfahlwand (oder alternativ Betonschlitzwand) sollte 1,50 m unter der Rohrsohle des Sammlers eingebracht werden.

3.9.3 Regenwasserableitung

Für das Plangebiet wurde ein hydrologisches Konzept von WASTRA-PLAN (Stand 09/2016) erarbeitet, welches sich u.a. mit der Wiederherstellung des Kayenmühlengrabens und der Nutzbarmachung/Einspeisung des anfallenden Regenwassers auseinandersetzt.

Demzufolge ist es geplant, das anfallende unbelastete Regenwasser, das nicht örtlich versickern kann (z.B. in parallel zu den Gehwegachsen des Parks verlaufenden Sickerbändern), durch teils ober- und unterirdische Kanäle abzuführen und über Einläufe in die vier Hauptkanäle in Richtung Kayenmühlengraben abzuleiten. Insbesondere bei Starkregenereignissen wird das überschüssige Wasser über die ober- und unterirdischen Kanäle in den Kayenmühlengraben abgeleitet und trägt somit zur Wasserspeisung des wiederhergestellten Gewässers bei.

An das neue Regenentwässerungssystem sind sämtliche öffentliche und private Grün- und Freiflächen gleichermaßen angebunden.

Detaillierte (technische) Ausführungen zum geplanten Regenwassermanagement sind dem „Hydrologischen Konzept zur Wiederherstellung des Kayenmühlengrabens“ (WASTRA-PLAN 09/2016) zu entnehmen.

Die Bewirtschaftung des Kayenmühlengrabens kann durchgehend von der Ostseite aus erfolgen. Die dort verlaufende Planstraße D ist zum Zwecke der Befahrung auch mit schweren Wartungsfahrzeugen bzw. –gerät ausgebaut. Die Grüngestaltung nimmt, einschließlich der beachtlichen Pflanzgebote, auf die Wartungsanforderungen Rücksicht.

3.9.4 Elektroenergieversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes ist aus dem öffentlichen Stromversorgungsnetz der Stadtwerke Rostock AG grundsätzlich möglich. Im Zuge der Erschließung des Plangebietes ist die Stromversorgung neu zu ordnen und zu ergänzen.

Grundsätzlich besteht die Forderung, sämtliche Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich (Gehweg, Grünstreifen) entsprechend DIN 1998 zu verlegen.

Die Kabelverlegung erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - sowie der RAS - Richtlinie für die Anlage von Straßen. Dabei ist ein Abstand von mindestens 2,50 m zwischen dem geplanten Kabel und der geplanten Begrünung (Bäume) unbedingt einzuhalten.

3.9.5 Straßenbeleuchtung

Die notwendige Straßenbeleuchtung ist innerhalb der Straßenverkehrsflächen bzw. der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sicherzustellen.

Laut Funktionsplan sind für die Beleuchtung der Fuß- und Radwege Beleuchtungselemente mit einer Masthöhe von 4,50 m vorgesehen, die einen Abstand von ca. 13 m zueinander aufweisen. Für die Straßenbeleuchtung mit Fußwegausleger (im südlichen Bankettbereich des nordwestlichen Teilabschnitts der Werftstraße) sind Beleuchtungselemente mit einer Lichtpunkthöhe von 8 m und einem Abstand untereinander von 20 bis 25 m geplant.

3.9.6 Wärmeversorgung

Das Plangebiet ist Bestandteil des Geltungsbereichs der Fernwärmesatzung (FWS) der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Nicht zuletzt aufgrund bereits angrenzender, an das Fernwärmeversorgungsnetz angeschlossener Gebiete, ergibt sich die Möglichkeit des Ausbaus des Fernwärme-Leitungsnetzes im Bereich des B-Plans. Laut Stellungnahme der Stadtwerke Rostock AG ist aufgrund der bestehenden Leitungskapazitäten eine Gebietsversorgung mit Fernwärmeversorgungssystemen uneingeschränkt möglich. Nach Einschätzung des Versorgungsträgers stellt aus diesem Grunde die innere Erschließung des Plangebiets mit Fernwärmeversorgungssystemen sogar die technisch und gesamtwirtschaftlich optimale Variante der Wärmeversorgung dar. Die Rostocker Fernwärme ist zudem als Ersatzmaßnahme für den Einsatz erneuerbarer Energien gemäß EEWärmeG anerkannt.

3.9.7 Gasversorgung

Der Anschluss des Plangebiets an das Erdgasversorgungsnetz ist, wie aus Punkt 2.4.3 hervorgeht, ebenfalls möglich. Allerdings werden der Nutzung von Erdgas durch o. g. Fernwärmesatzung Schranken gesetzt.

Unabhängig davon müssen die im Betrieb befindlichen Mitteldruckleitungen im Plangebiet erhalten werden.

Weiterhin weisen die Stadtwerke in ihrer Stellungnahme vom 23.05.2018 darauf hin, dass die mit der Verlegung der Gas-Hochdruckleitung in der Werftstraße begonnene Maßnahme einer Hochdruck-Ringbildung zur Erhöhung der Versorgungssicherheit der Gasversorgung weiterzuführen ist. Hierfür ist die Verlegung einer Gasleitung DN 300 St. in der Werftstraße, von der Tankstelle bis zur Doberaner Straße, erforderlich. Dies ist beim Umbau der Werftstraße im Rahmen der Neuordnung der Verkehrserschließung zu berücksichtigen.

Eine Umverlegung der bestehenden Gasmitteldruckleitung an der heutigen nördlichen Max-Eyth-Straße, am östlichen Rand des Baugebiets MU 4, ist entsprechend der Stellungnahme der Stadtwerke Rostock vom 23.07.2019 möglich und aufgrund der Überschneidung des Leitungskorridors mit dem dort geplante Gebäuden auch erforderlich. Demnach gehen die Kosten zu Lasten des Verursachers (Erschließungsträgers).

3.9.8 Anlagen der Telekommunikation

Der Standort ist fernmeldetechnisch erschlossen. Das Fernmeldenetz innerhalb des Plangebietes muss jedoch im Rahmen der planmäßigen Erschließung neu aufgebaut und großflächig erweitert werden. Eine Koordinierung mit anderen leitungsgebundenen Versorgungssystemen sollte möglichst vorgenommen werden.

3.9.9 Müllentsorgung / Abfallwirtschaft

Die Abholorte für die Müllabfuhr können ~~sind~~ außerhalb der Gebäude an den öffentlichen Planstraßen A bis E, längs der Verkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer nördlich des Radschnellwegs, der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nordöstlich des Parkhauses West, sowie im südlichen Bankettbereich der Werftstraße platziert werden. Die Standorte für die Sammelcontainer für Glas und Papier sind wie in Kapitel 3.7. kurz beschrieben, in unmittelbarer Nähe zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße A, B und E) durch entsprechende Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB planungsrechtlich gesichert und für die Entsorgungsfahrzeuge gut erreichbar. Grundsätzlich ist gerade an Stellen mit wenig Raum auch der Einsatz von Unterflur-Systemen denkbar.

Die Zufahrtmöglichkeiten für die Entsorgungsfahrzeuge erfolgen laut Funktionsplanung (07/2017) schleifenförmig über die Planstraße B bzw. E (vgl. folgende Abbildung). Dies ermöglicht eine Erschließung für die Müllentsorgung aller Baublöcke, ohne dass die Müllfahrzeuge rückwärtsfahren oder wenden zu müssen. Voraussetzung für diese Erschließungsmöglichkeit, ist ein entsprechender Ausbau/eine entsprechende Befestigung der relevanten Verkehrsflächen (vgl. Kapitel 3.6.1 und Textliche Festsetzung „Verkehrsflächen“).



Abbildung 14: Auszug Funktionsplanung (06/2017) "Müllentsorgung"

3.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Straßenraum der zum Rückbau vorgesehenen Max-Eyth-Straße verläuft ca. 2 bis 3 m unter Oberkante der heutigen Straße ein Hauptmischwassersammler, dessen Betrieb auch in Zukunft erforderlich ist. Dieser Sammler überschneidet sich geringfügig mit dem Baugebieten MU 4a/b. Zur Sicherung dessen langfristigen Betriebs einschließlich erforderlich werden der Reparatur und Wartung wird in einem Abstand von 5 m, gemessen von der zugewandten Tangente der Leitung, ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers festgesetzt.

Weiterhin bestehen in der südlichen Max-Eyth-Straße sowie in der Werftstraße unterirdische Gasdruckleitungen und ggf. bestehen hier auch weitere Hauptver- und Entsorgungsleitungen, deren Freihaltetrassen sich mit angrenzenden Baugebieten überschneiden und deren Erhalt ebenfalls erforderlich ist. Auch für diese Leitungen wird entsprechend der technischen Normen eine hinreichende Freihaltetrasse als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Betreiber für den langfristigen Betrieb einschließlich erforderlich werdender Reparatur und Wartung festgesetzt.

Neben dieser planungsrechtlichen Festsetzung bedarf es hierzu auch einer ergänzenden privatrechtlichen Regelung zwischen Entsorgungsträger und Grundstückseigentümerin.

3.11 Brandschutz

3.11.1 Löschwasserversorgung

Laut Stellungnahme des Brandschutz- und Rettungsamts der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 01.03.2017 ist zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß Arbeitsblatt des DVGW W 405 eine Löschwassermenge von **mindestens 96 m³/h über 2 Stunden** bereitzuhalten. Der Nachweis hierzu ist zu erbringen. Rechtzeitig vor Baubeginn (in der Pla-

nungsphase) sind mit dem Amt für Verkehrsanlagen und dem Brandschutz- und Rettungsamt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock die notwendigen Einzelheiten abzustimmen.

Im Rahmen der internen Erschließung wird ein Trinkwasserleitungsringsystem hergestellt, das zur Bereitstellung der erforderlichen Menge Löschwasser (siehe vorstehender Absatz) herangezogen werden kann. Der Abstand zwischen Löschwasserhydranten und jeweiligen Hauseingang darf 75 m (Luftlinie) nicht überschreiten. Der Abstand der Hydranten untereinander beträgt ≤ 100 m. Bei der Planung der Hydranten-Standorte ist darauf zu achten, dass diese nicht Zu- oder Ausfahrten von Feuerwehrfahrzeugen in Anbindungsbereichen beeinträchtigen.

Die bestehenden Hydranten in der Werftstraße sind zu optimieren und teilweise zu ergänzen. Laut Stellungnahme des Brandschutz- und Rettungsamts ist jeweils auf Höhe der Planstraße A bis E und der Max-Eyth-Straße (zukünftig Planstraße D) ein entsprechender Hydrant vorzusehen.

3.11.2 Gestaltung von Verkehrsflächen, Rettungswegen und Aufstellflächen

In der Planung der Erschließungsanlagen werden die Belange der Feuerwehr entsprechend Anhang E - Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zur Ausführung des § 5 LBauO M-V berücksichtigt.

Die Zufahrt für Rettungs- und Löschfahrzeuge erfolgt über die Werftstraße, über die Planstraßen A bis E, ins Quartiersinnere. Da sämtliche Verkehrsflächen (besonderer Zweckbestimmung) eine Mindestbreite von 3,50 m aufweisen und entsprechende Kurvenradien gemäß Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr im Zuge der Funktionsplanung als befahrbare Flächen mit entsprechender Befestigung berücksichtigt und in den Vorentwurf übernommen wurden, ist das gesamte Plangebiet mit Rettungs- und Löschfahrzeugen befahrbar (vgl. folgende Abbildung blaue Flächen). Das Wenden und/oder Rückwärtsfahren von Rettungs- und/oder Löschfahrzeugen ist aufgrund des vorgesehenen Erschließungskonzepts und des entsprechenden Ausbaus der Verkehrsflächen somit nicht notwendig. In den späteren Planungsphasen ist darauf zu achten, dass das Stadtmobiliar (Parkbänke, Papierkorbständer etc.) die Nutzbreite der festgesetzten Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen. Gleiches gilt auch für die Anordnung von Ladestationen für die Elektromobilität sowie für Abstellanlagen für Fahrräder.

Um den Begegnungsfall von zwei Großfahrzeugen der Feuerwehr zu ermöglichen bzw. damit im Einsatzfall parkende Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge passiert werden können, sind bei denjenigen Verkehrsflächen, die lediglich eine Breite von 3,50 m aufweisen, in Abständen von 100 m Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr gemäß „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ Punkt 13, Bild 4 vorzuhalten und zu beschildern.



Abbildung 15: Auszug Funktionsplanung (06/2017) "Befahrung Feuerwehr" (nur beispielhafte Darstellung!)

Das Erschließungs- und auch das grünordnerische Konzept berücksichtigen die Anforderungen der Feuerwehr für das Anleiten an Rettungsfenstern. So sind die Abstände der für die Feuerwehrfahrzeuge befahrbaren Flächen von den Gebäudefassaden so gewählt, dass ein Anleiten entsprechend der Vorgaben, der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr gesichert wird. In den Abschnitten, in denen Straßenbäume vorgesehen sind, werden die Pflanzgebote so gefasst, dass entweder das Befahren direkt vor den Fassaden möglich ist (östlich Parkhaus Ost, südlich MU 7a, MU 2a, 4a, 6a südlich der Werftstraße; hier wird eine Fahrspur von 3,5 m, ein Fassadenabgewandter Freihaltestreifen von 2,0 m sowie ein Abstand von > 3,0 m bis zur Achse der Baumbepflanzung gesichert); oder wie in den übrigen, für Baumpflanzungen vorgesehenen Abschnitten, dass die Pflanzgebote so gestaltet sind, dass ein Befahren der Feuerwehr vor den Bäumen und ein Anleiten in hinreichend großen Lücken zwischen den einzelnen Bäumen erfolgen kann. Dazu ist in den Bereichen, bei denen entsprechend der Festsetzungen von Brüstungshöhen zum Anleiten von < 18,00 m auszugehen ist, ein Abstand der Bäume von den Fassaden von 5,0 m festgesetzt. Der Abstand der Bäume ist auf 8 bis 10 m festgesetzt, wobei eine Verschiebung einzelner Bäume zur Sicherung der Anleiterungsmöglichkeit bis zu 7 m statthaft ist. Im Ergebnis sind bei Bedarf Baumabstände bis zu 17 m zulässig. Sollten im Ergebnis der nachfolgenden Hochbauplanung alternativ dazu Feuerwehruzufahrten in die ca. 70 cm erhöht ausgebildeten Innenhöfe vorgesehen werden (das bietet sich an, wenn bei Dreispännern einzelne Wohnungen ohnehin nur vom Hof angeleitet werden können), so sind diese als Rampe mit einer Neigung von 5 % und einer befestigten Oberfläche, welche die erforderliche Belastung nach Feuerwehranforderungen trägt, zu realisieren. Weiterhin sind die Gebäudeabstände in den Höfen per Festsetzung hinreichend groß dimensioniert und die hier zu realisierenden Spielflächen und Pflanzungen sind in einer Form eingeschränkt, dass eine Befahrbarkeit durch die Feuerwehr sichergestellt werden kann. Durch vorstehende Regelungen sind Kronendurchmesser der Straßen- und Hofbäume in den für die Arbeit der Feuerwehr relevanten Bereichen bis zu 6,0 m, bei der für Straßenbäume üblichen Beschneidung und Astentfernung im unteren Stammbereich bis zu 8,0 m auch unter Berücksichtigung der Feuerwehrbelange möglich.

Bei einigen Bestandsbäumen ist zur Sicherung der Durchfahrtshöhe von min. 3,50 m bzw. der Bewegungsfreiheit für die Feuerwehr eine entsprechende Beschneidung erforderlich, was laut Stellungnahme des Feuerwehr- und Rettungsamts auch möglich ist.

Die spezifischen Anforderungen der Feuerwehr an für den Lösch- und Rettungseinsatz erforderliche Flächen bzw. an deren Ausgestaltung werden, soweit nicht für Festsetzungen im B-Plan geeignet, unter „Durchführungsrelevante Hinweise“ in den Textteil des Bebauungsplans und in die Begründung aufgenommen.

Bei den Feuerwehruzufahrten auf den privaten Grundstücken dürfen Zu- oder Durchfahrten längs geneigt sein. Jede Änderung der Fahrbahnneigung ist in Durchfahrten sowie innerhalb von 8 m vor und hinter Zufahrten unzulässig. Im Übrigen sind die Übergänge mit einem Radius von mindestens 15 m auszurunden. Aufstellflächen dürfen nicht mehr als 5% geneigt sein. Weiterhin wird vom Brandschutz- und Rettungsamt in seiner Stellungnahme vom 19.08.2019 in Zusammenhang mit einer möglichen Befahrung von Innenhöfen auf das Erfordernis hingewiesen, dass bei Feuerwehruzufahrten, die mehr als 60 m lang sind, aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes Wendemöglichkeiten vorzusehen sind (zu den Details siehe vorbenannte Richtlinie).

Die Realisierung des Gesamtvorhabens wird unter Regie des bisher schon tätigen Vorhabenträgers erfolgen, sodass gesichert ist, dass die beachtlichen Belange der Feuerwehr auch Berücksichtigung finden. So ist u. a. auch gewährleistet, dass die Baumstandorte mit den Erfordernissen des Anleiterns und mit sonstigen Feuerwehrbelangen abgestimmt werden.

3.12 Grünordnung, Natur- und Artenschutz

3.12.1 Artenschutz

Im Rahmen der Erstellung des Grünordnungsplans (GOP) wird auch eine Artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet, welche die Anforderungen von § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllt.

Demnach ist durch die gegebene Vorbelastung aufgrund der innerstädtischen Lage, der industriell-gewerblichen Vornutzung bzw. den anthropogenen Einwirkungen infolge der Bäumung der Fläche mit dem Vorkommen besonders seltener bzw. störfähiger Tierarten nicht zu rechnen. Zu dieser Einschätzung kommt auch das zuständige Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege in seiner Stellungnahme vom Oktober 2016. Das Erfordernis der Kartierung spezieller Artengruppen wird entsprechend nicht gesehen.

Im Ergebnis der erstellten artenschutzrechtlichen Beurteilung steht zum Schutz der Brutvögel im Rahmen der Baufeldberäumung das Erfordernis einer Bauzeitenregelung. Aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten hat die Baufeldfreimachung bzw. der Beginn vorbereitender Maßnahmen außerhalb der Brutzeit zu erfolgen, d.h. das Baufeld ist nicht in der Zeit von Mitte März bis Ende August zu räumen. Abweichungen von diesem Zeitraum sind nur zulässig, wenn die Baufläche bzw. die angrenzenden Bereiche (Pufferstreifen von 50 m um das Baufeld) direkt vor Beginn der Arbeiten durch einen anerkannten Fachgutachter abgesucht werden. Das Ergebnis ist zu dokumentieren und der zuständigen Fachbehörde vorzulegen. Wenn keine genutzten Nester vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung beginnen. Falls genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, und mit den Arbeiten vor dem Ende der Nutzung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten begonnen werden soll, ist ein Ausnahmeantrag an die zuständige Fachbehörde zu stellen. Die Bescheidung ist für das weitere Vorgehen maßgeblich. Bei der Baumfällung ist neben den Anforderungen aus dem Schutz der Avifauna der zulässige Fällzeitraum gemäß § 39 (5) BNatSchG zu beachten. Danach sind Baumfällungen nur zwischen dem 01.10. und dem 29.02. zulässig.

Durch die Umsetzung der Bauzeitenregelung wird aus heutiger Sicht erreicht, dass es durch das geplante Vorhaben zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen faunistischer Funktionen kommt. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt,

deren Realisierung sich ggf. über Jahre erstrecken kann, ist eine Änderung der Nutzung von Bäumen durch Vögel und Fledermäuse nicht auszuschließen. Deshalb sollten vor Beginn der Fällarbeiten die Altbäume nochmals fachgutachterlich untersucht werden. Wenn dabei Funde oder konkrete Anhaltspunkte für Fledermausquartiere oder längerfristig genutzte Vogelbrutstätten (z.B. von Höhlenbrütern) bestehen, ist darüber die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren und deren Stellungnahme ist dann für das weitere Vorgehen maßgeblich. Zur Sicherung der Einhaltung der festgesetzten Rodungszeiträume sowie den fachgerechten Ablauf der Rodung ist eine ökologische Baubegleitung durch ein qualifiziertes Fachbüro bzw. einen anerkannten Fachgutachter erforderlich.

Vorstehende Regelungen zum Artenschutz basieren auf den Anforderungen von § 44 Bundesnaturschutzgesetz und sind während des Planvollzugs durch die Untere Naturschutzbehörde als zuständige Aufsichtsbehörde anzuordnen. Informativ sind vorstehende Regelungen unter den durchführungsrelevanten Hinweisen auf der Planzeichnung und in dieser Begründung aufgeführt. Weitere Details können dem zugehörigen GOP entnommen werden.

3.12.2 Maßnahmen zum Bodenschutz

Auch neben den Bereichen mit größerer Schadstoffbelastung sind im gesamten Geltungsbereich die Böden durchgehend in geringerem Umfang belastet.

Auf Grundlage der gutachterlichen Stellungnahme (H.S.w 02/2019) und des inzwischen vorliegenden Vorentwurf zum Sanierungsplan (H.S.w 12/2019) ist ein Bodenauftrag von mindestens 65 cm geeignet, um diese Flächen als Spiel- und Aufenthaltsbereiche im Freien nutzen zu können. Entsprechend erfolgt eine Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, dass im Bereich von Spiel- und sonstigen unbefestigten Aufenthaltsbereichen im Freien ein Bodenaustausch oder Auftrag von entsprechender Mächtigkeit mit unbelastetem Boden zu erfolgen hat. Daneben erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 2 Nr. 2 eine ergänzende Regelung, dass die in den an den Kayenmühlengraben anschließenden Grünflächen eingeräumten Nutzungen erst zulässig sind, wenn die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen in dessen Umfeld abgeschlossen sind.

Die übrigen erforderlichen Maßnahmen im Rahmen der Altlastensanierung erfolgen auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG). Weitergehende Festsetzungen im Rahmen des B-Plans sind daher nicht erforderlich.

Eine detaillierte Darstellung zu den Bodenschutzmaßnahmen und deren Erforderlichkeit erfolgt unter Kapitel 2.4.5 und im Umweltbericht.

3.12.3 Freiraumstruktur und Grünflächen

Dem Bebauungsplan liegt ein differenziertes Freiraum- und Grünflächenkonzept zu Grunde, welches ebenfalls vom vorliegenden Funktionsplan abgeleitet wird. Insgesamt ergibt sich aufgrund der Ausmaße der Grünbereiche und der Tatsache, dass diese ineinander übergehen, der Eindruck eines größeren innerstädtischen Parks.

Kernstück ist ein reich strukturierter, bis zu 50 m breiter, zentraler öffentlicher Grünzug, zu dem sich begrünte Innenhöfe der geplanten mehrgeschossigen Bebauung nördlich und südlich des Grünzugs öffnen. Der landschaftsarchitektonisch gestaltete, öffentlich zugängliche Grünzug soll im Falle der angedachten Neustrukturierung und funktionellen Aufwertung des westlich anschließenden, bisher gewerblich geprägten Bereichs, fortgeführt werden.

Ein weiteres Kernelement ist die Schaffung einer neuen Grün- und Wegeverbindung zwischen Holbeinplatz und Werftstraße, die in Verbindung mit der Herstellung des Kayenmühlengrabens steht. Der Graben sowie dessen Uferbereiche sollen, soweit nicht zum Aufenthalt vorgesehen oder zur Grabenunterhaltung benötigt, naturnah gestaltet werden.

Zudem sollen 50 % der Flächen der Dächer mit einer extensiven Begrünung mit Sedum-Gras-Kräutermischungen hergestellt werden. Diese Dachbegrünung bewirkt zum einen den verzögerten Wasserabfluss bei Regenereignissen und dient zugleich als Lebensraum für Tiere und auch zur Verbesserung des Umgebungsklima durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers (Kühlung und Luftbefeuchtung).

Des Weiteren sollen die Parkhäuser West und Ost auf 30 % der Außenwandfläche mit Fassadenbegrünung versehen werden. Dies dient zum einen zur optischen Verschönerung der Fassade als auch als Lebensraum für Tiere. Zudem trägt die Fassadenbegrünung zu einer positiven Veränderung des Kleinklimas in diesen Bereichen bei.

Das vom Funktionsplan übernommene Spielplatzkonzept sieht nach Altersgruppen differenzierte Angebote vor. In den an den zentralen Grünzug anschließenden Innenhöfen bzw. wohnungsbezogenen Freibereichen sind in direktem Blickfeld der angrenzenden Wohnungen Spielplatzflächen für die Altersgruppe von 0 bis 6 Jahren auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete eingeordnet. Diese sind gemäß Landesbauordnung M-V ohnehin vorgeschrieben. Zudem bestehen für Spielplätze dieser Altersgruppen keine beachtlichen Vorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Mindestabstände zur Wohnnutzung im Sinne des Immissionsschutzes. Daher erfolgt auch im Sinne einer größtmöglichen Flexibilität im Rahmen der Baurealisierung keine verortende Festsetzung dieser Flächen. Der im Bereich des zentralen Grünzugs vorgesehene größere Spielplatz für die Altersgruppe von 7 bis 13 Jahren mit einer Fläche von mindestens 700 m² (S1) sowie in diesem zentralen Bereich ebenfalls geplanten zwei Spielstationen für die gleiche Altersgruppe mit jeweils einer Fläche von mindestens 250 m² (S1a) und 120 m² (S1b) erfordern dagegen die Einhaltung von hinreichenden Abständen zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen (insbesondere Wohnen). Nach Erfahrungswerten des als Aufsichtsbehörde zuständigen Amtes für Umweltschutz sollte dieser Abstand für Spielplätze der Altersgruppe 7 bis 13 Jahre mindestens 20 m betragen, damit eine Verträglichkeit gegeben ist. Für die Altersgruppe 14 bis 19 Jahre ist eine Spielfläche (S2) auf dem Dach des Parkhauses Ost vorgesehen. Die Nettospielfläche soll dabei mindestens 500 m² betragen. Hier erfolgt voraussichtlich eine Umsetzung als multifunktionales Spielfeld für diverse Ballsportarten, in der Größe von ca. 14 auf 26 m (Richtmaß für Basketball-Spielfeld, auch als Fußballklein-, Handball- und Volleyballfeld nutzbar) samt Randzonen.

Die Unterbringung weiterer Spiel- und Sportflächen, einschließlich für den Vereinssport geeigneter Angebote, entsprechend der Zielsetzung einer Verbesserung des stadtteilbezogenen diesbezüglichen Angebots, lässt sich aufgrund des konzeptbedingten begrenzten Flächenangebots und verdichteten Wohnbebauung im Plangebiet selbst nicht realisieren. Die Stadt wird daher in den kommenden Jahren die Verbesserung des Sportstättenangebots auf anderen Flächen in der KTV prüfen und voranbringen. Ggf. können hier auch Standorte in den nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden gewerblichen Bereichen mit einbezogen werden.

Zum Freiflächen- und Grünkonzept gehört ebenfalls die planerische Auseinandersetzung mit dem historischen Erbe des Standortes. Zentrales Element ist hier die zeitgenössische (Neu)Interpretation der inzwischen abgerissenen Heinkel-Wand (vgl. Kapitel 2.2 „Denkmalschutz“). Das ursprünglich angedachte Konzept, die ehemalige Heinkel-Wand in Form einer Reihe aus ca. 10 m hohen Stelen aus Cortenstahl und ein in den Boden eingelassenes Cortenstahlband sowie durch geeignete Maßnahmen zum Beispiel in Form von Schautafeln und Vitrinen die wechselhafte Geschichte des Standorts zu dokumentieren, wurde inzwischen zugunsten einer grüngestalterischen Maßnahme aufgegeben. Nun soll in Rhythmus und Länge der ehemaligen Wand eine Pflanzung aus Pyramideneichen erfolgen, sodass dann perspektivisch eine grüne Wand anstelle der ursprünglichen aus Ziegeln entsteht.

In Anbetracht der detaillierten Vorgaben zur Grünordnung und deren verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan ist eine dem Vorhaben und Standort gerecht werdende Gestaltquali-

tät der Frei- und Grünräume gesichert. Allerdings kann die Erfüllung der Vorgaben zur Neupflanzung von Bäumen gemäß Grünflächengestaltungssatzung sich in einigen Baugebieten bzw. Teilbereichen davon infolge der verdichteten Bebauung und konkurrierender Nutzungsbelangen schwierig gestalten. Entsprechend ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans § 3 Abs. 1 der Grünflächengestaltungssatzung von 2001 nicht anzuwenden (siehe Örtliche Bauvorschrift Nr. 4).

3.12.4 Naturschutzfachlicher Eingriff und Kompensation

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10.W.63.1 wird, was die maßgebliche Fläche östlich der Max-Eyth-Straße betrifft, ein älterer rechtskräftiger Bebauungsplan (B-Plan Nr. 10.MK.63) und damit bestehendes Baurecht überplant. Die Fläche westlich der Max-Eyth-Straße dagegen ist nicht Bestandteil dieses rechtskräftigen B-Plans. Aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen, sind bisher Vorhaben gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Aufgrund dieser differenzierten Ausgangslage ist im Zuge der Eingriffsbilanzierung differenziert nach vorgenannten Teilbereichen zu prüfen, inwieweit durch die Neuaufstellung Baurecht geschaffen wird, das über die bereits vorhandene bzw. durch die getroffenen Festsetzungen mögliche Bebauung hinausgeht. Denn § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB legt dar, dass „Ein Ausgleich [...] nicht erforderlich [ist], soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ Insofern wird die Eingriffsbilanzierung zur Neuaufstellung des Bebauungsplans auf die Eingriffe bezogen, welche durch die geänderten Planinhalte der Neuaufstellung bzw. der Erweiterung des Geltungsbereichs neu hervorgerufen werden.

Zunächst einmal ist festzustellen, dass der neue B-Plan Nr. 10.W.63.1 betreffend der überplanten Fläche des Ursprungsplans keinen erhöhten Eingriff in Natur und Landschaft vornimmt. Dies wird schon bei Vergleich der Größen an Verkehrs- und Baugebietsflächen und der festgesetzten Maße der zulässigen baulichen Nutzung klar. Für den bereits im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Teil des Geltungsbereichs ist dann nachzuweisen, dass die im B-Plan Nr.10.MK.63 ursprünglich festgesetzten Kompensationsmaßnahmen umgesetzt wurden bzw. sicherzustellen, dass diese zukünftig noch umgesetzt werden. Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen bzw. die Gegenüberstellung des ursprünglichen Kompensationsbedarfes ist dem Erläuterungsbericht des Grünordnungsplans (Anlage) zu entnehmen.

Dagegen ist für den Teil des Geltungsbereichs, welcher über den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans (B-Plan Nr. 10.MK.63) hinausgeht, eine (Neu)Bilanzierung des voraussichtlichen Eingriffs in Natur und Landschaft anhand der Flächenbilanz des Bebauungsplans vorzunehmen. Die Methodik dieser Eingriffsbilanzierung basiert auf den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG M-V 1999, Stand 2002). Das Maß der Beeinträchtigungen wird anhand der Festsetzungen des B-Planes unter Annahme der maximal nach Baurecht möglichen Ausnutzung der Grundstücke ermittelt.

Die Bilanzierung sieht wie folgt aus:

1	<u>Biotopbeseitigung Baugrundstücke</u>	19.860*
	- Biotopbeseitigung mit Totalverlust Baugrundstücke	14.051*
	- Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust Baugrundstücke	5.809*
2	<u>Biotopbeseitigung Erschließung</u>	8.202*
	- Biotopbeseitigung mit Totalverlust Erschließung	8.202*
Gesamt		28.062

* Kompensationsflächenäquivalente

Der Ausgleich erfolgt zum einen durch die Maßnahmen im Plangebiet selbst, die Maßnahmen „Dachbegrünung“ sowie zur „Anlage einer parkartigen Grünfläche“ (P2 und P4). Da sich diese gebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen nicht mit dem Kompensationsbedarf decken, wird das noch ausstehende Kompensationsflächenäquivalent über das Ökokonto „Renaturierung der Cabäk zwischen Riekdahler Weg und Verbindungsweg“ ausgeglichen. Die zusammenfassende Gegenüberstellung von Eingriffen und Kompensation ist dem Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan (Kapitel 7.7) zu entnehmen.

Vor Satzungsbeschluss ist der Unteren Naturschutzbehörde eine Reservierungsbestätigung des Erschließungsträgers für die als Ausgleich benötigten Flächenäquivalente aus dem Ökokonto vorzulegen. Die Abbuchung erfolgt nach Satzungsbeschluss unter Vorlage eines entsprechenden Antrages des Eigentümers bei der Unteren Naturschutzbehörde.

3.12.5 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die im B-Plan erfolgenden grünordnerischen Festsetzungen sind zur Herstellung einer angemessenen Frei- und Straßenraumgestaltung im Sinne der verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen für das geplante hochwertige innerstädtische Quartier erforderlich. Im Rahmen des erstplatzierten Wettbewerbsbeitrags und des darauf aufbauenden Funktionsplans wurde ein grünordnerisches Konzept entwickelt, welches dann im Grünordnungsplan weiterentwickelt bzw. konkretisiert wurde.

Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Wesentliches Ziel des grünordnerischen Konzepts aus dem Wettbewerbsbeitrag und dem daraus entwickelten Funktionsplan ist die Integration eines möglichst großen Anteils an Bäumen im Bestand. Durch das Verfolgen dieser Zielsetzung wird zudem den Vorgaben von § 1a Abs. 3 BauGB entsprochen.

Entsprechend wurden auf Grundlage des vorliegenden Baumkatasters und einer ergänzenden Bestandsaufnahme vor Ort die zum Erhalt geeigneten und auch aus städtebaulicher Sicht erhaltenswerten Großbäume ermittelt. Danach erfolgte ein Abgleich mit den geplanten Gebäude- und Erschließungsstrukturen; so wurde der bereits im Siegerentwurf und im Funktionsplan enthaltene Vorschlag aufgegriffen.

Jedoch können aufgrund der zu geringen Abstände zu den Baulinien des MU 3 und dem Wegeausbau für die Fuß- und Radwege und die Feuerwehrezufahrten die erhaltenswerten Großbäume in den Bereichen Einmündung Max-Eyth-Straße / Lübecker Straße und östlich der May-Eyth-Straße nur teilweise erhalten werden. In den Innenhöfen der Baugebiete können aufgrund der Erhöhung des Geländeniveaus durch den entstehenden Wurzeldruck keine Bäume, wie im Funktionsplan dargestellt, erhalten werden. Soweit auch ansonsten eine Integration des erhaltenswerten Bestands möglich ist, werden diese Bäume zum dauerhaften Erhalt entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Anpflanzung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die Pflanzgebote zu den öffentlichen Grünflächen (P1-4) wird eine differenzierte Gestaltung dieser Räume entsprechend des o. g. grünordnerischen Konzepts gesichert.

Durch die festgesetzten Baumpflanzungen in den Straßenräumen wird nach außen hin zur Lübecker Straße, zur Planstraße A und zur Werftstraße eine grüne Kante entsprechend der konzeptionellen Vorgaben geschaffen. Im Bereich der internen Verkehrsflächen zwischen zentralen Grünzug und den Quartiersrändern wird die stadträumlich verbindende Funktion dieser Wegeverbindungen gestalterisch unterstrichen.

Zudem bewirken die vorstehend aufgeführten grünordnerischen Maßnahmen einen anteiligen Beitrag zu dem nach den Anforderungen von § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu leistenden naturschutzfachlichen Ausgleichs.

Die für die Innenhöfe bzw. die private Grundstücksfläche im Bereich des MU 1a festgesetzten Baumpflanzungen (P6a-h) sind im Hinblick auf die mit der städtebaulich-landschaftsplanerischen Zielstellung des B-Plans für eine angemessene Freiraumgestaltung dieser Bereiche und da sich vorgenannte private Flächen zum zentralen Grünzug hin öffnen, auch zur Sicherung der Gestaltqualität für das gesamte Quartier erforderlich.

Unter Berücksichtigung der begrenzt zur Verfügung stehenden Freiflächen in den einzelnen Baugebieten und der bestehenden Nutzungskonkurrenzen (u. a. erforderliche Spielflächen für Kleinkinder, Flächen für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr), bei gleichzeitiger Gewährleistung einer hochwertigen Gesamtgestaltung durch die grünordnerischen Festsetzungen des B-Plans insgesamt, ist es vertretbar, dass die Grünflächengestaltungssatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock betreffend § 3 Abs. 1 im Geltungsbereich des B-Plans nicht anzuwenden ist.

Die Pflanzgebote werden auf Grundlage der Festsetzungsempfehlungen des zugehörigen Grünordnungsplans (GOP) entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Detaillierte Erläuterungen zur Grünordnung können zudem dem zugehörigen GOP entnommen werden.

3.12.6 Zuordnungsfestsetzungen

Der B-Plan Nr. 10 W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ trifft Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Absatz 1a BauGB. Dazu wird zwischen erschließungsbedingtem und baubedingtem Eingriff unterschieden und die Eingriffsgrundstücke werden verortet.

Der ermittelte Kompensationsbedarf von 28.062 KFÄ [m²] unterteilt sich in einen erschließungsbedingten Kompensationsbedarf von 8.202 KFÄ [m²] und einen baubedingten Kompensationsbedarf von 19.860 KFÄ [m²]. Die Kompensationsmaßnahmen P2 (Anlage einer parkartigen Grünfläche) und P4a-c (Anlage parkartiger Grünfläche entlang des Kayenmühlengrabens) im Geltungsbereich mit 6.669 KFÄ [m²] werden den Eingriffsgrundstücken auf Verkehrsflächen, Planstraße E sowie den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Erweiterungsbereich, mit 8.202 KFÄ [m²], zugeordnet. Somit verbleibt ein Kompensationsbedarf von 1.533 KFÄ [m²] für die Eingriffsgrundstücke auf genannten Verkehrsflächen. Der baubedingte Kompensationsbedarf kann mit der Maßnahme der Dachbegrünung (P9) in Höhe von 5.330 KFÄ [m²] verrechnet werden. Somit verbleibt ein Kompensationsbedarf von 14.530 KFÄ [m²] für den Eingriff auf den Baugrundstücken MU1, MU2, SO Parkhaus West und Gemeinbedarfsfläche KITA. Für den verbliebenen Kompensationsbedarf, insgesamt 16.063 KFÄ [m²], erfolgt die Abbuchung vom Ökokonto „Renaturierung der Carbak zwischen Riekdahler Weg und Verbindungsweg“, welche den Eingriffsgrundstücken auf den Verkehrsflächen der Planstraße E sowie den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen im Erweiterungsbereich, mit 1.533 KFÄ [m²] und dem Eingriff auf den Baugrundstücken MU1, MU2, SO Parkhaus West und Gemeinbedarfsfläche KITA, mit 14.530 KFÄ [m²], zugeordnet wird.

3.13 Immissionsschutz

3.13.1 Lärmschutz

Während des Aufstellungsverfahrens zu vorliegendem Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 ist zu prüfen, welche immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen sich durch die mit dieser verfolg-

ten Planung ergeben und inwiefern Festsetzungen bzw. sonstige Maßnahmen im Sinne des Immissionsschutzes erforderlich werden. Entsprechend wurde bereits frühzeitig, auf Ebene des dem Bebauungsplan-Vorentwurf zu Grunde liegenden Funktionsplans, eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Deren Aussagen werden auf die der Satzung zu Grunde liegende Zielstellung, die Baugebiete, abgesehen von dem der bestehenden Hochschule (MK1), des angrenzenden weiteren Baugebiets (MK 2) und der beiden Parkhäuser (Sonstige Sondergebiete), als urbane Gebiete festzusetzen, bezogen.

Im weiteren Verfahren der Planaufstellung, erfolgte eine vertiefende schalltechnische Untersuchung (Schalltechnisches Gutachten, Kohlen & Wendlandt, 18.02.2019), in deren Ergebnis konkrete Planungs- und Maßnahmenempfehlungen zur Herstellung eines angemessenen Immissionsschutzes für das geplante innerstädtische Quartier am Werftdreieck stehen.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden. Die Beurteilung des Freizeitlärms erfolgt gemäß DIN 18005, Teil 1 auf Grundlage länderspezifischer Richtlinien. Dementsprechend wird die Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommern herangezogen.

3.13.1.1 Beurteilung der Ausgangssituation

Für vorliegende Planung ist von den Lärmarten Gewerbelärm, Verkehrslärm, sowohl was den Straßenverkehr als auch was den Schienenverkehr betrifft, sowie Freizeitlärm von Relevanz.

Gwerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastung aus Gewerbelärm innerhalb des Plangebietes wurden die Beurteilungspegel an der vorgesehenen Bebauung innerhalb des Plangebietes ermittelt. Dabei wurden die an den Geltungsbereich des B-Plans angrenzenden gewerblich genutzten Flächen mit flächenbezogenen immissionswirksamen Ansätzen berücksichtigt.

Untersucht wurde zudem der nördlich angrenzende B-Plan Nr. 10.MI.138 mit den darin befindlichen gewerblichen Nutzungen. Die maßgebliche Lärmquelle (Tankstelle) wurde mit dem realen Betrieb angesetzt. Da die restlichen Betriebe die vergebenen Kontingente (IFSP) nicht ausschöpfen, ist noch Entwicklungsspielraum für gewerbliche Nutzungen in diesem B-Plan vorhanden. Außerdem wurden zwei weitere relevante gewerbliche Nutzungen (Buntmetallhandel, Feuerverzinkerei) identifiziert und mit ihren realen Betriebszuständen im Berechnungsmodell berücksichtigt. Für die übrigen, nordwestlich befindlichen Nutzungen wurden immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel von 60/50 dB(A)/m², also die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente angesetzt.

Zudem werden in diesem nordwestlichen Bereich aufgrund der hohen Verkehrsvorbelastung Fassaden mit besonderem Regelungsbedarf festgeschrieben und ein deutlich erhöhter baulicher Schallschutz gefordert, der geeignet ist, die Überschreitung in Höhe von 2 dB(A) zu kompensieren.

Bei einer Festsetzung als urbanes Gebiet werden die jeweiligen Immissionsrichtwerte (63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) für den Tagzeitraum eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert Nacht an der Westgrenze des Baufeldes MU 2a um bis 2 dB(A) überschritten. Diese Überschreitung kann toleriert werden und löst keinen Handlungsbedarf aus.

Die gewerblichen Nutzungen im Umfeld werden zudem im Regelfall nicht eingeschränkt. So lässt der Ansatz gemäß Schallimmissionsprognose darauf schließen, dass aufgrund ausreichend hoher Kontingente eine gewerbliche Nutzung durch die meisten Betriebsarten auf den jeweiligen Flächen auch weiterhin möglich ist. Damit bleibt die Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets gewahrt. Zudem ist davon auszugehen, dass bestehende Nutzungen nicht an den Anforderungen des Genehmigungsrechts scheitern. Weiterhin kommen vorgenannte geringe Überschreitungen der Richtwerte bei Gewerbelärm nur bei dem selten eintretenden Ereignis gleichzeitiger Emission aller gewerblichen Nutzungen zum Tragen. In Anbetracht der bestehenden anderen erheblichen Belange, wie der Schaffung dringend benötigten Wohnraums und der schon aus Naturschutzgründen gebotenen baulichen Nachnutzung einer innerstädtischen Brachfläche, ist eine geringfügige Überschreitung der Richtwerte in seltenen Fällen abwägungsgerecht.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten sowie die Bahnstrecke und die Straßenbahnstrecke berücksichtigt. Für den Ansatz der Straßenverkehrszahlen wurden aktuelle Prognose-Zahlen sowie Zahlen aus der „Fort-schreibung der Verkehrsuntersuchung Wohnen auf dem neuen Werftdreieck, Rostock“ (BBC Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 12.2016) verwendet. Für die Straßenbahn wurden Angaben des Betreibers und für die Bahnstrecke Angaben der Deutschen Bahn AG verwendet. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 für den Straßenverkehrslärm und der Anlage 2 der 16. BImSchV (2014) für den Schienenverkehrslärm.

Für urbane Gebiete sind derzeit noch keine Orientierungswerte in der DIN 18005 verankert. Nach inzwischen überwiegender Rechtsmeinung ist das Urbane Gebiet mit einem Mischgebiet (MI) vergleichbar, sodass ein Heranziehen der entsprechenden Orientierungswerte für ein Mischgebiet (60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts) sachgerecht ist.

Geräusche des Straßenverkehrs, hervorgerufen durch die L 22 Lübecker Straße (~44.000 Kfz/d) im Süden, die Werftstraße (~20.000 Kfz/d) im Norden sowie die Planstraße A (~14.000 Kfz/d) im Osten sind maßgeblich immissionsbestimmend für das gesamte Untersuchungsgebiet. Im westlichen Teil des Plangebietes sind zusätzlich Schienenverkehrsgeräusche der westlich des Plangebietes gelegenen Bahnlinie Rostock-Warnemünde immissionsrelevant. Geräusche der Straßenbahn beeinflussen das Gesamtverkehrsgeräusch aus Straßenverkehr und Bahnlinie (Rostock-Warnemünde) nur unwesentlich.

Das Plangebiet ist allseitig von Verkehrswegen eingeschlossen und damit auch allseitig verlärmert. An den Rändern des Plangebietes und hier insbesondere im Bereich Lichtsignalanlagen (LSA) geregelter Knoten werden die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung an der Planbebauung mit bis zu $L_{r,Tag/Nacht} = 73/65$ dB(A) erreicht und teilweise deutlich überschritten. Im Bereich der Bestandsbebauung südlich der Lübecker Straße werden mit Werten von $L_{r,Tag/Nacht} = 76/68$ dB(A) noch einmal 3 dB(A) höhere Pegel erreicht. Letzteres erklärt sich aus dem, gegenüber der Neuplanung deutlich geringeren Abstand der Bestandsbebauung zur Lübecker Straße. Während der Abstand zwischen Planbebauung und L 22 ca. 35 m beträgt, beträgt der mittlere Abstand der L 22 von der Bestandsbebauung lediglich ca. 15 m.

Ein ähnliches Bild ergibt sich im Bereich der Werftstraße im Norden des Plangebietes. Auch hier werden durch den Straßenverkehr Beurteilungspegel im Grenzbereich bzw. oberhalb der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung erreicht. An LSA-geregelten Kreuzungen und Einmündungen erreicht der Beurteilungspegel Werte von $L_{r,T/N} = 73/65$ dB(A) und damit ein ähnlich hohes Niveau wie an der L 22. Das Verkehrsaufkommen der Werftstraße ist zwar nur halb so groß wie das der L 22, jedoch beträgt der mittlere Abstand zwischen Straßenachse und der nächstgelegenen Baugrenze innerhalb des Plangebietes nur ca. 20 m und

ist damit deutlich geringer als der Abstand zwischen der Planbebauung und der L 22 an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches.

Schienenverkehrsgeräusche der Bahnlinie Rostock-Warnemünde haben ihren Konflikt-schwerpunkt im Nachtzeitraum. Hier wird das Plangebiet bis zu einer Tiefe von ca. 180 m, bezogen auf die Gleisachse des Richtungsgleises Warnemünde (6325), mit über den MU-Orientierungswerten liegenden Beurteilungspegeln beeinträchtigt. Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich aufgrund des erhöhten Abstrahlverhaltens von Brücken im Nahbereich der Eisenbahnüberführung über die L 22. Hier treten Beurteilungspegel von Lr,Tag/Nacht = 65/63 dB(A) innerhalb des Baufeldes MU 1b auf. Der Tagzeitraum weist bezüglich des Bahnlärms ein deutlich geringeres Konfliktpotential auf. Die Konflikte beschränken sich auf einen 30 m breiten Korridor bezogen auf das Richtungsgleis Warnemünde (6325). Die höchsten Überschreitungen wurden wiederum für den Brückennahbereich ermittelt und beitragen hier an der Westgrenze des Baufeldes MU 1b 4 dB(A).

Geräuschimmissionen der parallel zur L 22, zwischen L 22 und Planbebauung verlaufenden Straßenbahntrasse liegen überwiegend mehr als 10 dB(A) unterhalb des Summenpegels aus Straßenverkehr und Bahnlinie Rostock-Warnemünde und tragen damit nicht mehr relevant zum Gesamtverkehrsgeräusch bei.

Freizeitlärm

Von den Sport- und Freizeiteinrichtungen werden die Spielplätze für Kinder bis 6 Jahren im Bereich der privaten Innenhöfe nicht als untersuchungswürdig eingestuft. Gleiches gilt für den Spielplatz für die Altersgruppe der 7 bis 13-Jährigen im Bereich des zentralen Grünzugs und die weiteren beiden hier geplanten „Spielstationen“, da hier durch Festsetzungen des B-Plans ein Abstand von mindestens 20 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung gesichert werden kann.

Damit verbleibt als relevante Freizeiteinrichtung der auf der Dachfläche des Parkhauses Ost geplante Spielplatz für die Altersgruppe der 14 bis 19-Jährigen in einer Größe von 500 bis 800 m². Hier erfolgt voraussichtlich eine Umsetzung als multifunktionales Spielfeld für diverse Ballsportarten, in der Größe von ca. 14 auf 26 m (Richtmaß für Basketball-Spielfeld) zuzüglich Randzonen.

Der Spielplatz für die Altersgruppe 14 bis 19 Jahre führt ohne Lärminderungsmaßnahmen zu Richtwertüberschreitungen bis zu 4 dB(A) in den Baufeldern MK 1, MK 2 und MU 8b. Hier ist zu berücksichtigen, dass in vorgenannten Baugebieten eine dauerhafte Wohnnutzung ohnehin ausgeschlossen ist. Sofern aber sonstige schutzbedürftige Nutzungen in den betroffenen Bereichen nicht generell ausgeschlossen werden können, sind Lärmschutzmaßnahmen dennoch erforderlich. Ggf. notwendige Beschränkungen der Nutzungszeiten werden i. R. d. Baugenehmigung geprüft.

3.13.1.2 Alternativenprüfung zu möglichen Schallschutzmaßnahmen

Die vorausgehende Bestandsbewertung hat aufgezeigt, dass die vom Verkehr verursachten Immissionen maßgeblich für die nachfolgende Maßnahmenbetrachtung sind.

Um eine immissionsschutzrechtlich genehmigungsfähige Lösung zu erreichen, wurden unterschiedliche Lärmschutzmaßnahmen auf ihr Minderungspotential, aber auch in Hinblick auf die praktische Umsetzbarkeit untersucht.

Dabei wurde einem 3-stufigen Prüfschema

- Trennung der unverträglichen Nutzungen,
- aktiver und städtebaulicher Schallschutz und
- passiver Schallschutz

gefolgt.

Räumliche Trennung

Als erste Möglichkeit, zur Realisierung eines hinreichenden Immissionsschutzes wird geprüft, inwieweit ein Abrücken der geplanten Wohnbebauung und in gleicher Weise schutzbedürftiger Nutzungen von der Lärmquelle einen hinreichenden Lärmschutz gewährleisten kann. Durch eine Abstandsverdopplung zu den vorhandenen Verkehrswegen wären im Bereich der zum jeweils nächstgelegenen Verkehrsweg befindlichen Baugrenze Pegelminderungen von 3 dB(A) erreichbar. Bezogen auf die L 22 müsste der mittlere Abstand der südlichen Baugrenze der Baufelder MU 7a und 8a damit von ca. 40 m auf 80 m steigen um eine Pegelminderung von 3 dB(A) zu erreichen. Gleiches gilt für die Werftstraße und die Planstraße A.

Bereits bei einer Abstandsvergrößerung in vorstehendem Umfang wäre das verfolgte städtebauliche Konzept, einer verdichteten an den äußeren Hauptverkehrsstraßen ausgerichteten, Bebauung mit den besonderen Qualitäten des durchgängigen, zentralen Grünzugs und den zu diesem hin geöffneten Innenhöfen nicht mehr realisierbar. In Anbetracht der erheblich höheren Überschreitung der Orientierungswerte von bis zu 12 dB(A) würde zudem vorbebeschriebene Abstandsvergrößerung keinen hinreichenden Beitrag zum Schallschutz bieten; andere wirkungsvollere Maßnahmen wären unerlässlich. Eine räumliche Trennung kann entsprechend weder den Lärmkonflikt lösen noch einen wesentlichen Beitrag dazu leisten.

Die Rückstellung des Trennungsgebotes enthält damit implizit die Verpflichtung gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse durch andere geeignete bauliche und technische Anlagen/Vorkehrungen zu erreichen.

Verkehrsrechtliche Maßnahmen

Durch eine Verringerung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h im Bereich der L 22, der Werftstraße und perspektivisch auch im Bereich der Planstraße A, kann die Verkehrsräuschimmission innerhalb des Plangebietes um ca. 2,5 dB(A) verringert werden. Geschwindigkeitsbeschränkungen sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Nur bereits angeordnete Geschwindigkeitsbeschränkungen können in schalltechnischen Berechnungen Berücksichtigung finden, sofern die Anordnung dauerhaft ist.

Die Umsetzung einer Geschwindigkeitsbegrenzung ist immissionsschutzrechtlich sinnvoll und wünschenswert. In Anbetracht der erheblichen Bedeutung der L 22 als wesentlicher Bestandteil des Hauptstraßennetzes, ist eine dauerhafte Geschwindigkeitsreduzierung kaum zu rechtfertigen. Zudem steht die zu erzielende Verbesserung der Immissionssituation von ca. 2,5 dB(A) in einem ungünstigen Verhältnis zu den Nachteilen für den Verkehrsfluss bzw. die Leistungsfähigkeit des Verkehrs. In Anbetracht der gegebenen Ausgangssituation mit weit höheren Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte, wäre eine entsprechende Geschwindigkeitsreduzierung zudem nur als eine ergänzende Maßnahme neben anderen, wirkungsvolleren Maßnahmen geeignet.

Lärmarme Fahrbahnbeläge

Der Einbau eines lärmarmen bzw. lärmoptimierten Asphalts ist bereits Bestandteil des Lärmreduzierungskonzeptes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Das Lärmreduzierungspotenzial lärmarmer bzw. lärmoptimierter Fahrbahnbeläge (SMA, SMA LA, LOA 5D, DSH-V) beträgt für PKW für innerstädtische Fahrzeuggeschwindigkeiten von kleiner 60 km/h derzeit ca. 3-5 dB(A). Die erreichbare Pegelminderung für Lkw liegt in der Regel deutlich niedriger. Die für den Fahrzeugmix aus PKW und LKW erreichbare reale Pegelminderung beträgt nach Auffassung des Gutachters nicht mehr als ca. 2-3 dB(A). In der RLS-90 sind den lärmarmen bzw. lärmoptimierten Fahrbahnoberflächen bei Geschwindigkeiten bis 60 km/h keine negativen Korrekturwerte zugeordnet. Eine formale rechnerische Berücksichti-

gung der Lärminderungswirkung ist damit nicht möglich. Damit ist eine Berücksichtigung dieser Maßnahme im Schallschutzkonzept des vorliegenden B-Plans nicht möglich.

Eine Maßnahmenkombination aus Tempo 30 und lärmarmen bzw. lärmoptimierten Asphalt ist wenig sinnvoll, da die Geschwindigkeitsverringerung den primär auf Rollgeräuschminderung ausgerichteten Effekt des lärmarmen Straßenbelages minimiert und u.U. sogar völlig neutralisiert. Im Ergebnis würde die erreichte Verbesserung näherungsweise dem Lärminderungspotential der Geschwindigkeitsbegrenzung entsprechen.

Lärmschutzbauwerke am äußeren Quartiersrand

Damit eine Lärmschutzwand akustisch möglichst optimal wirken kann, muss sie einerseits möglichst nah an der Emissionsquelle, alternativ auch am Immissionsort angeordnet werden. Sie muss auch ausreichend lang und hoch sein und darf in ihrem Verlauf keinen signifikanten Öffnungs- oder Lochanteil aufweisen. Hinsichtlich der Bauwerkshöhe gilt, ein Lärmschutzbauwerk ist nur dann immissionswirksam, wenn es zumindest die Sichtverbindung zwischen Emissionsquelle und Immissionsort unterbricht.

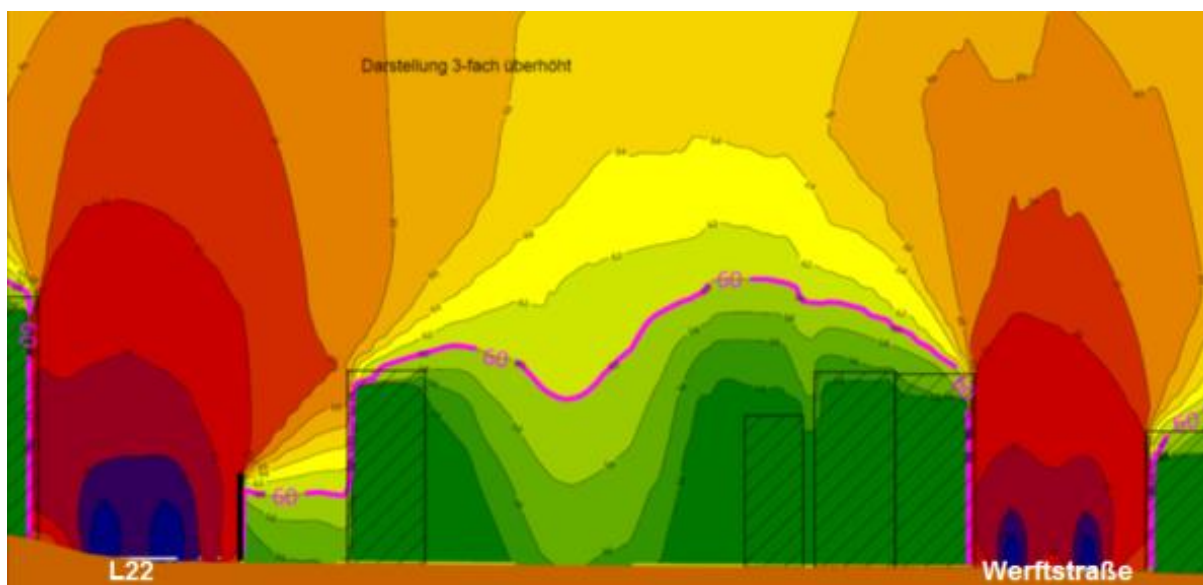


Abbildung 15: Schnitt LSW mit 5 m Höhe in 3-facher Überhöhung, Quelle: Schalltechn. Gutachten K&W 02.2019)

Aufgrund der am Standort beabsichtigten höheren Bebauung, welche auch am äußeren Siedlungsrand in der Regel 4 bis 5 Geschosse betragen soll, müsste eine Lärmschutzwand, sollte sie auch in den oberen Geschossen Wirkung entfalten können, in ähnlicher Höhe wie die zu schützende Bebauung realisiert werden. Neben dem kaum vertretbaren konstruktiven und wirtschaftlichen Aufwand, würden entsprechende Schallschutzbauwerke das Stadtbild in nicht vertretbarer Form negativ beeinträchtigen. Die mit dem verfolgten Planungskonzept eines urbanen Gebiets verfolgte Verknüpfung mit den umliegenden Stadtquartieren, einschließlich der vorgesehenen Grünverknüpfungen, ginge verloren. Da die Schallschutzwände zudem weitgehend durchgehend gestaltet werden müssten, würden die Erschließung des Quartiers mit Anwohnerverkehr sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeugen ungebührlich eingeschränkt. Die Durchquerung des Quartiers durch Fußgänger- und Radfahrer würde ebenfalls entgegen der verfolgten städtebaulichen Leitidee nur noch eingeschränkt möglich sein.

Dagegen würde bei einer Beschränkung auf eine konstruktiv und wirtschaftlich machbare und stadtgestalterisch weniger störende Höhe, so wurde in den vorliegenden Schallschutzgutachten eine Höhe von 6,0 bis 7,0 m über GOK untersucht, nur ein hinreichender Schallschutz für höchstens die unteren beiden Geschosse erreicht. Die höchsten Pegelminderun-

gen mit bis zu 11 dB(A) wurden für die Erdgeschossenebene ermittelt. Hier sind jedoch überwiegend weniger sensible gewerbliche Nutzungen geplant. Im Bereich der Kreuzung Planstraße A/L 22 ist die erreichbare Pegelminderung infolge der notwendigen Wandöffnung deutlich geringer. Im Bereich der primär in den Obergeschossen geplanten Wohnnutzungen ist die Pegelminderung im 3. OG mit 2 bis 5 dB(A) für Betroffene durchaus wahrnehmbar, doch für sich allein betrachtet nicht ausreichend, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. In besonders kritischen Bereichen (Kreuzung L 22/Planstraße A) wären die rechtlich anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung (70/60 dB(A)) im Einzelfall immer noch überschritten. Für eine deutlich größere Anzahl von Fällen wären auch die Richtwerte der Lärmaktionsplanung von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) überschritten. Die o.g. funktionalen Einschränkungen würden sich auch bei Realisierung einer niedrigen Lärmschutzwand ergeben.

Im Bereich der Werftstraße und der Planstraße A sind Lärmschutzbauwerke auch ohne rechnerischen Nachweis unter Berücksichtigung der Schallfeldgeometrie (hoch liegende Immissionsorte), des Platzbedarfs und der notwendigen mehrfachen Öffnung der Bauwerke im Bereich von Einmündungen objektiv nicht als Lärmschutzmaßnahme geeignet.

Im Ergebnis der Prüfung kommt eine Konfliktbewältigung durch Lärmschutzbauwerke aus stadtgestalterischen, funktionalen sowie wirtschaftlichen Überlegungen gleichermaßen nicht in Frage.

Optimierung der Bebauungsstruktur aus akustischer Sicht durch Schließung der äußeren Gebäudefluchten

Weiterhin wird die konsequente Schließung der Bebauung nach außen hin, zu den stark befahrenen Straßenzügen der L 22 Lübecker Straße, der Werftstraße und perspektivisch auch der Planstraße A sowie gegenüber der Bahnstrecke am südwestlichen Rand des Plangebiets untersucht.

Im Gegensatz zu der städtebaulichen Struktur des Siegerentwurfs aus dem städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb und dem darauf aufbauenden Funktionsplan, werden die Straßenöffnungen nach außen, soweit funktional machbar, geschlossen. Die Öffnungen im Bereich der bisherigen Max-Eyth-Straße können dabei aufgrund des hier verlaufenden Mischwassersammlers und des wiederhergestellten Kayenmühlengrabens nicht geschlossen werden. Zudem sind an den Einfahrten der Planstraßen B und C aufgrund der gegebenen Erschließungsfunktion Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer unerlässlich. Diese werden in Form von tunnelartigen Bauwerken realisiert, deren Ausgestaltung gewährleistet, dass die durch die Lärmschutzwand zu erzielende Wirkung erhalten bleibt. Dies kann durch Auskleidung der Tunnelwände mit lärmabsorbierenden Materialien und bei Bedarf zusätzlich durch gegeneinander Versetzte Ein- und Ausgänge erzielt werden. Das Ziel dieser weitgehend lärmrobusten Bauungsstruktur besteht

- in einer weitgehenden Abschirmung der nachgelagerten Bauflächen, d.h. der Schaffung ruhiger Fassaden an den nachgelagerten Baukörpern sowie
- in der Schaffung lärmabgewandter, ruhiger Fassadenbereiche am äußeren Gebäuderiegel selbst.

Die äußeren, dem Verkehrslärm zugewandten Fassaden haben bei vorliegender Variantenbetrachtung konzeptbedingt keinen Schallschutz aus der Struktur heraus; dies gilt infolge der unverzichtbaren Öffnungen im äußeren Gebäuderiegel auch für die entsprechenden an die Öffnungen anschließenden Fassaden. Durch die Festsetzung von lärmabgewandten Gebäudegrundrissen, bei denen nicht schutzbedürftige Aufenthaltsräume der „lauten“ Fassade und schutzbedürftige Aufenthaltsräume der „ruhigen“ Fassade zugeordnet werden, kann für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb der Riegelbebauung bzw. im Bereich der nachgelagerten Bebauung der erforderliche Lärmschutz erreicht werden.



Abbildung 18: Baustruktur mit geschlossenen Gebäuderiegel, ohne und mit abgerückter hinterer Bebauung (Quelle: wagner Planungsgesellschaft 2019)

Neben vorstehenden Einschränkungen bei der Herstellung des Lärmschutzes stehen gewichtige überwiegende städtebauliche Gründe gegen diese Variante der Konfliktbewältigung. Das neue Wohnquartier schirmt sich, wie auch schon bei der Variante mit den Lärmschutzwänden gegenüber dem Umfeld stark ab. Die funktionalen Verbindungen bzw. Verknüpfungen werden durch die geschaffenen durchgehenden Außenkanten zudem geschwächt. Insbesondere die funktionale Qualität der Versorgungsstruktur längs der Planstraße F geht in Folge der Abriegelung verloren. Dies ist nicht im Sinne der Zielsetzung der Schaffung eines innerstädtischen Quartiers mit Läden, Dienstleistung, Kleingewerbe, Gastronomie- sowie Bildungs- und sonstigen gemeinorientierten Angeboten, welche auch die umliegenden Stadtquartiere mit versorgen sollen. Die im Konzept verfolgten stadträumlich-landschaftsplanerischen Verknüpfungen werden durch eine komplett geschlossene Außenkante ebenfalls unterbunden. So wird die Wirkung des durchgehenden zentralen Grünzugs gemindert, ebenso die Wirkung des Grünzugs um den Kayenmühlengraben. Die durch großkronige Bäume begrüneten Straßenräume fungieren nicht mehr als Bindeglieder in die umliegenden Quartiere.

Bei Schließung der Straßendurchlässe und ansonsten Beibehaltung der Baustruktur ergeben sich ungünstige große Gebäudezonen, die nur zur Lübecker bzw. Werftstraße hin Fenster ausbilden können. Diese Zonen durchgehend für Nichtwohnzwecke zu nutzen, gibt das vorliegende Nutzungskonzept nicht her.

Beim Abrücken der dahinterliegenden Gebäude wird vorstehender Nachteil vermieden, aber dafür geht eine der zentralen Gestaltungsideen des städtebaulichen Konzepts und eines der alleinstellenden stadträumlichen und sozialen Qualitäten, die Ausbildung der sich um Innenhöfe gruppierenden Teilquartiere, verloren.

Im Ergebnis der Betrachtung sind die Nachteile für andere städtebauliche Belange, insbesondere was die Erschließungsfunktion, die städtebauliche Integration des Quartiers ins Umfeld sowie die stadträumlichen und nutzungsspezifischen Qualitäten im Inneren betrifft, gravierend. Eine Schallschutzwirkung ist zudem für sämtliche Außenfassaden und für diejenigen an den unvermeidlichen Schalleinfallstoren nicht gegeben, sodass insgesamt diese Variante der Konfliktbewältigung nicht zu favorisieren ist.

Reflexionsoptimierte Fassaden

Durch reflexionsoptimierte Fassaden kann der Pegel in „Innenhofbereichen“ mit straßenseitiger Öffnung realistisch um ca. 2 dB(A) reduziert werden. Reflexionsoptimiert bedeutet

- der Fensterflächenanteil wird weitestgehend minimiert,
- die Fassade wird teilweise stark strukturiert und gegliedert und
- die Fassade wird zusätzlich teilweise absorbierend ausgeführt bzw. gestaltet.

Da am Markt kaum kommerzielle Lösungen / Produkte für absorbierende Außenfassaden angeboten werden, sind die gestalterischen Möglichkeiten für derartige Maßnahmen stark eingeschränkt.

Aufgrund des vergleichsweise geringen Minderungspotentials und der starken gestalterischen Einschränkungen wurde die Maßnahme für die Festsetzungsempfehlungen nicht berücksichtigt. Es wird jedoch seitens des Gutachters empfohlen, die Fassaden möglichst stark zu gliedern und zu strukturieren und sofern möglich, auch absorbierend auszuführen, um die Streu- und Absorptionsverluste zu maximieren.

Teilabschirmungen von Fassadenbereichen

Teilabschirmungen von Fassadenbereichen durch „kurze Wände“ (z.B. Gebäudeverlängernde Schwerter oder Balkonstrukturen) entfalten lediglich eine kleinräumige Wirkung und bewirken bis max. 5-7 m hinter der Maßnahme signifikante Pegelminderungen von >3 dB(A). Die letztendlich erreichbare Pegelminderung ist von einer Reihe von Faktoren abhängig und bleibt einem auf den konkreten Einzelfall angepassten Fachbeitrag vorbehalten. Gleiches gilt für die Abschirmung von Fassaden mit vorgelagerten Balkonen und Loggien mit überhöhter Brüstung. Pegelminderungen von 4 dB(A) sind bei geschlossener und i.d.R. überhöhter Brüstung, abhängig von der Schallfeldgeometrie, erreichbar, entziehen sich aber einer allgemeinen Festsetzung.

Aufgrund der o.g. begrenzten Wirkung stellt diese Maßnahme keinen erheblichen Beitrag zur Konfliktbewältigung dar und wird entsprechend nicht weiter verfolgt.

Besondere Fensterkonstruktionen oder Maßnahmen vergleichbarer Wirkung

Unter dem Begriff „besondere Fensterkonstruktionen“ sind ausschließlich Maßnahmen zu verstehen, die sich auf das Fenster selbst beziehen. Ein typisches Beispiel ist das so genannte HafenCity-Fenster. Zu den „Maßnahmen vergleichbarer Wirkung“ zählen typischerweise belüftete verglaste Vorbauten (z.B. Balkone, Loggien, Wintergärten), belüftete Laubengänge, Prallscheiben und Vorhangfassaden.

Vorstehende Maßnahmen schützen nur partiell einzelne Wohnungen bzw. Fassadenteile und tragen nicht zu einer Verhinderung des Schalleintrags in das Quartier und damit auch nicht zu einer Verbesserung der Schallimmissionssituation in den Freibereichen bei. Zudem ist der wirtschaftliche Aufwand groß und diese Maßnahmen sind mit erheblichen bauphysikalischen Nachteilen verbunden.

Im Ergebnis bewirken vorstehende gebäudebezogenen Maßnahmen alleine keine hinreichende Konfliktbewältigung. Sie werden aber als mögliche ergänzende Maßnahmen weiter betrachtet.

Fazit der Alternativenbetrachtung

Auf der Suche nach einer Lösung wurden in der Zusammenarbeit zwischen den Fachämtern der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, dem B-Planer und dem Investor unterschiedliche, vom „Fiktiventwurf vollständige Abriegelung“ abweichende Lösungen auf ihre immissionschutzrechtliche Realisierbarkeit geprüft. Im Endergebnis der Prüfung und nach Vorprüfung

der Verträglichkeit nichtakustischer planerischer Belange wie Verkehrserschließung, Brandschutz und Städtebau wurde die nachfolgend als „Vorzugsvariante“ bezeichnete Lösung gefunden, die gegenüber dem ursprünglichen erstplatzierten Entwurf folgende Änderungen berücksichtigt:

- Erhöhung der Gebäude MU 3a, MU 7a und MU 8a und Festsetzung von Mindesthöhen für die straßennahe Riegelbebauung an der L 22, Werftstraße und Planstraße A. Die Gebäude MU 3a, MU 7a und MU 8a erhalten ein zusätzliches Staffelgeschoss. Die ursprüngliche Bauhöhe wird von 15,5 m bezogen auf GOK auf 18,5 m angehoben. Ziel ist der weitergehende Schutz der innenliegenden Baukörper, insbesondere der Fassaden von Baukörpern mit Orientierung zur L 22.
- Schließung der Fassadenfront entlang der L22 zwischen den Gebäuden im MU 3a/MU7a und MU 7a/MU8a durch eine geschosshohe, transparente Wand sowie Schließung der Baulücken zwischen den Baugebieten MU 8a/MU8b. Durch den gesamtheitlichen Lückenschluss soll ein Schalleintrag in das Innere des Plangebietes über die Baulücken an der L 22 weitestgehend vermieden werden. Infolge des Lückenschlusses ergeben sich im Bereich der Giebelfassaden bzw. der rückwärtigen Fassaden der Gebäude im MU 8b, MU 7a und MU 3a, aber auch im Bereich der zur L 22 orientierten Fassaden der Gebäude MU 3a/b, MU 6b, MU 7a/b und MU 8a/b signifikante Pegelminderungen. Als signifikante Pegelminderung wird eine spürbare Pegelminderung von mindestens 3 dB(A) angesehen. Die höchsten Pegelminderungen werden dabei im Bereich hinter den Wänden, an den Giebeln und teilweise auch Längsfassaden der Gebäude im MU 7a, MU 8a und MU 8b erreicht. Im Bereich des Westgiebels des Gebäudes im MU 7a wird durch Reflexion an der lückenschließenden Wand der Beurteilungspegel um 2 dB(A) erhöht. Hier muss ggfs. durch absorbierende Wandoberflächen gegengesteuert werden.
- Begrenzung der Maximalhöhen der innenliegenden Bebauung; dadurch soll ein Herausrücken der Obergeschosse aus dem Schallschatten des Gebäuderiegels unterbunden werden.

Die einzelnen Maßnahmen sind unter nachfolgendem Punkt 3.13.3 eingehend erläutert.

3.13.1.3 Begründung der Festsetzungen zum Schallschutz

Ausschluss der dauerhaften Wohnnutzung in stark belasteten und schwer abzuschirmenden Teilbereichen

Der relativ kleine Bereich östlich der Planstraße A ist dreiseitig von stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen umgeben, was zu durchweg erheblichen Überschreitungen der anzusetzenden Orientierungswerte an den Außenfassaden führt. Zudem lässt sich für diesen aufgrund der Bestandsituation mit dem ehemaligen unter Denkmalschutz stehenden Kasinogebäude der Werft sowie den gegebenen Besitzverhältnissen und teilweise divergierenden Interessen der einzelnen Eigentümer keine geschlossene Baustruktur absichern, sodass es auch an den dem Straßenraum abgewandten Fassaden zu erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte kommt. Im Ergebnis sind mit von der Rechtsprechung anerkannten Maßnahmen die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an Schlafräume (hier muss zumindest ein für das Schlafen geeigneter Innenraumpegel bei teilgeöffnetem Fenster möglich sein) auch an der den Schallquellen abgewandten Fassaden nicht zu erfüllen. Im Ergebnis erfolgt daher der Ausschluss für jegliches dauerhaftes Wohnen (Festsetzung als MK mit generellem Ausschluss jeglicher dauerhafter Wohnnutzung). Die Bereiche 1b und 8b der urbanen Gebiete 1a/b und 8a/b sind aufgrund der exponierten Lage der Baufenster und der hierdurch nicht möglichen baulichen Abschirmung gleichfalls mit Lärmpegelwerten beeinflusst, welche den Ausschluss der dauerhaften Wohnnutzung erfordern. Entsprechend erfolgt auch für diese Teilfläche der besagten Baugebiete ein entsprechender Ausschluss.

Verbesserung der äußeren Lärmschutzstruktur durch abgestimmte Höhenfestsetzungen und teilweise Schließung von Zuwegungen durch Schallschutzelemente

Der die lärmverursachenden Verkehrswege begleitende äußerer Gebäuderiegel soll nicht nur dessen lärmabgewandte Fassaden schützen sondern nach Möglichkeit auch den Schalleintrag gegenüber der dahinterliegenden Bebauung verhindern. Aufgrund der Besonderheiten der Schallausbreitung ist für einen hinreichenden Schallschutz der rückwärtigen Bebauung abzusichern, dass hier die Gebäudehöhen diejenigen des vorderen Gebäuderiegels nicht wesentlich übersteigen. Dazu erfolgt in allen Baugebieten westlich der Planstraße A eine aufeinander abgestimmte Festsetzung von minimalen Gebäudehöhen für den äußeren Gebäuderiegel und von maximal zulässiger Höhe für die dahinterliegende Bebauung. Die „Punkthäuser“ im Bereich der Baugebiete MU 3 und MU 7 werden auch bis zu den als Staffel zulässigen 6. Obergeschossen von vorgelagerter Schallschutzstruktur mit abgeschirmt.

Weiterhin werden die Öffnungen in der Baustruktur, bei denen eine kontinuierliche Befahrbarkeit mit Versorgungs-, Liefer- und Rettungsfahrzeugen nicht erforderlich ist bzw. bei denen, anders als im Falle der Planstraße F nicht mit einem großen Aufkommen an Radfahrern und Fußgängern zu rechnen ist, durch transparente Schallschutzkonstruktionen geschlossen. Die Höhe dieser Schallschutzelemente muss zwecks Abschirmung der rückwärtigen Bebauung der festgesetzten Mindesthöhe für den äußeren Gebäuderiegel (28,0 m über NHN) entsprechen bzw. einen Überdeckungsbereich von 30 cm oberhalb des obersten Fensters aufweisen. Zur Minimierung negativer gestalterischer Auswirkungen dieser Schallschutzelemente wird eine entsprechende örtliche Bauvorschrift zu deren Ausgestaltung erlassen (siehe dazu Punkt 3.14.3 der Begründung).

Um dennoch eine Passierbarkeit für Fußgänger und Radfahrer zu ermöglichen, werden für diese Gruppen Öffnungen in den Lärmschutzbauwerken zugelassen. Dabei wird aber im Sinne des uneingeschränkten Erhalts des Schallschutzes festgesetzt, dass deren Gestaltung so zu erfolgen hat, dass die durch die Lärmschutzwände vorgesehene Schalldämmung insgesamt eingehalten wird. Dies kann z. B. durch Tunnelbauwerke mit schallabsorbierender Ausgestaltung der Tunnelwände erfolgen. Ebenfalls ist für den Fall, dass eine Befahrung der Lärmschutzwände mit Entsorgungsfahrzeugen infolge der letztendlichen Anforderungen des Abfallentsorgungskonzeptes erforderlich wird, der Einbau von entsprechend dimensionierten Toren zulässig. Hier wird aber gleichfalls im Hinblick auf den uneingeschränkten Erhalt des erforderlichen Schallschutzes deren Gestaltung vorgeschrieben.

Die Öffnungen zwischen den Baublöcken an den Planstraßen B und C können aufgrund der erforderlichen Verkehrserschließungsfunktion nicht geschlossen werden. Bei den Öffnungen im Bereich der Planstraße D sind wichtige Hauptleitungstrassen, insbesondere ein großdimensionierter Mischwassersammler, welcher nicht verlegt werden kann, sowie die konzepttragende Wiederherstellung des Kayenmühlengrabens beachtlich. Diese Infrastrukturen lassen schon aus Gründen der Betriebssicherheit und Wartung keine Überbauung und damit auch keine Schließung des äußeren Gebäuderiegels zu. Weiterhin ist eine Schließung am östlichen Ende des zentralen Grünzugs nicht möglich, da auf der Planstraße F aber auch im Bereich der südlich parallel zu dieser verlaufenden Fußgängerzone ein erhebliches Aufkommen an Fußgängern und Radfahrern zu erwarten ist, deren Passieren durch einen möglichen Durchgang nicht hinreichend gesichert werden kann. Zudem führt ein Abriegeln selbst durch eine transparente Lärmschutzwand zu erheblichen Nachteilen unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten.

Regelungen zur Grundrissgestaltung

Selbst bei Umsetzung vorbeschriebener Maßnahmen zur Qualifizierung des äußeren Gebäuderiegels im Sinne der Lärmabschirmung, verbleiben in Teilbereichen der Fassaden bei den Lärmpegeln erhebliche Überschreitungen der anzusetzenden Orientierungswerte sowohl für den Tag- wie auch für den Nachtzeitraum.

Das Ziel der Grundrissregelung besteht nun darin, dass in den Bereichen, in denen die Baustruktur das zulässt, möglichst alle Aufenthaltsräume zu lärmabgewandten, ruhigen Fassaden orientiert werden. In Bereichen, in denen dies nicht möglich ist, sind zumindest die nachgenutzten Räume ~~Schlaf~~räume (wie Kinder- oder Schlafzimmer) zwingend zur ruhigen Seite hin zu orientieren, um einen gesunden Nachtschlaf auch bei geöffnetem Fenster gewährleisten zu können. Aufgrund der verfolgten Baustruktur gibt es Ecksituationen, insbesondere zur Werftstraße und an den Quartierseingängen des Kayenmülengrabens, an denen ausschließlich lärmorientierte Fassaden bestehen. Um in diesen Bereichen die Einordnung von Wohnungen überhaupt zu ermöglichen, ist für Wohneinheiten, welche 2 verlärmte Fassaden aufweisen, statthaft, dass nur mindestens die Hälfte der Schlaf- oder Kinderzimmer zur lärmabgewandten Fassade orientiert werden. Für die anderen Schlaf- oder Kinderzimmer ist der nachfolgend dargelegte erhöhte Schallschutz durch besondere baukonstruktive Maßnahmen erforderlich.

Aufgrund der sehr hohen Lärmbelastung, die allseitig auf das Plangebiet einwirkt, besteht der Anspruch auf den lärmabgewandten Seiten, ein möglichst hohes Schutzniveau zu erreichen. Dieses zielt insbesondere auf den sensiblen Nachzeitraum und die entsprechend zu schützenden Schlaf- und Kinderzimmer ab. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in einem hier vergleichbar heranzuziehenden Mischgebiet gegeben. Der schalltechnische Orientierungswert gemäß DIN 18005-1/Bbl. 1:1987-05 für den Nachzeitraum beträgt 50 dB(A) in Mischgebieten und stellt hier den Maßstab für die Qualität der Lärmabgewandten Seite dar. Für diese Fassaden ist davon auszugehen, dass die Belüftung des Raumes im Nachzeitraum durch ein teilgeöffnetes Einfachfenster erfolgen kann. Die lärmabgewandten, ruhigen Fassaden mit Beurteilungspegeln unter 50 dB(A) sind im Beiplan der Satzung (Teil A) festgesetzt.

Festsetzungen zu besonderen baukonstruktiven Maßnahmen

Im Falle der vorstehend dargelegten Zulässigkeit der Orientierung eines Teils der Schlaf- oder Kinderzimmer zur verlärmten Seite in besonderen städtebaulichen Situationen, muss auf bauliche Maßnahmen wie vorgehängte Fassaden bzw. Vorbauten wie z. B. verglaste Loggien, Balkone, Wintergärten und Laubengänge oder „Maßnahmen gleicher Wirkung“ zurückgegriffen werden, die ihrerseits gewährleisten, dass nachts auch bei geöffnetem Fenster ein ~~nach~~ für den Nachtschlaf verträglicher Innenpegel erreicht wird.

Unter dem Begriff „besondere Fensterkonstruktionen“ sind ausschließlich Maßnahmen zu verstehen, die sich auf das Fenster selbst beziehen. Ein typisches Beispiel ist das Hafencity-Fenster. Zu den „Maßnahmen vergleichbarer Wirkung“ zählen typischerweise

- belüftete verglaste Vorbauten (z.B. Balkone, Loggien, Wintergärten) u. Vorhangfassaden,
- belüftete Laubengänge und
- Prallscheiben.

Vorstehende Maßnahmen erfüllen die erforderlichen Schallschutzanforderungen bereits bei Einfachverglasung und sofern sie vollständig schließbar ausgeführt werden. Bei einem teilgekippten Fenster ist eine Pegelminderung von 15 dB(A) erreichbar, wodurch auch der höchste zu erwartende, an einer ermöglichten Wohnnutzung im Plangebiet auftretende Außenlärmpegel auf < 50 dB(A) gemindert wird.

Für den Schutz von sonstigen Wohnräumen an Fassaden mit erheblicher Verlärmung, hier wird angenommen, dass bei einem Beurteilungspegel von > 63 dB(A) tags, eine Wohnnutzung mit der ihr zukommenden Erholungsfunktion nicht mehr gesichert ist, besteht ebenfalls Handlungsbedarf. Dabei handelt es sich um die Fassaden, die zu den bestehenden bzw. geplanten Hauptverkehrsachsen beziehungsweise an daran angrenzenden ungeschützten Quartierseingängen liegen. Für diese Fassaden werden fensterunabhängige aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen festgesetzt. Damit ist eine angemessene Raumbelüftung

auch ohne das Öffnen der Fenster möglich. Die erheblich verlärmten Fassaden mit entsprechendem Regelungsbedarf werden im Beiplan zur Satzung (Teil A) entsprechend festgesetzt.

Zudem besteht bei Büroräumen und sonstigen Nichtwohnnutzungen mit vergleichbarer Schutzbedürftigkeit, wie z. B. Arztpraxen oder Bildungseinrichtungen ebenfalls das Erfordernis, einen angemessenen Schallschutz zu gewährleisten. Im Kreuzungsbereich der Lübecker Straße mit Planstraße A besteht vor Fassadenabschnitten der Baugebiete MU 8a und MK 2b ein Außenlärmpegel von $> 72 \text{ dB(A)}$ zu Tagzeit, das ist eine Lärmbelastung, welche die verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle überschreitet. Entsprechend wird für diese Fassadenbereiche eine Festverglasung vorgeschrieben; die Belüftung ist ausschließlich durch entsprechende technische Anlagen unabhängig von den Fenstereinheiten sicherzustellen. Damit wird gewährleistet, dass die in diesem Räumen vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen auch nicht Zeitweise durch Belüftungsvorgänge einer extremen Lärmbelastung ausgesetzt werden.

Darüber hinaus besteht für vorgenannte Nutzungen auch in den Fassadenbereichen mit einem Beurteilungspegel von größer 63 dB(A) das Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen. Diese werden in Form von fensterunabhängigen, aktiven schallgedämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt. Damit wird gleichsam den Wohnräumen (abgesehen von den Übernachtungsräumen, für die weitergehende Maßnahmen festgesetzt sind) eine hinreichende Raumbelüftung ohne das Erfordernis des Öffnens von Fenstern zu verlärmten Straßenräumen ermöglicht.

Die Prüfung der letztendlich gewählten Maßnahmen und ob diese die jeweilig festgesetzten Schutzanforderungen erfüllen, muss durch die zuständige Aufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Anforderungen zur Fassadenschalldämmung

Zur Gewährleistung eines hinreichenden Schallschutzes in allen Räumen bei geschlossenen Fenstern werden Anforderungen an die Dämmeigenschaften der Außenbauteile getroffen. Das zu erreichende Schalldämmmaß ist dabei in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich, in dem die jeweilige Wohneinheit geplant ist, festgelegt. Da die genaue Ausgestaltung der zukünftigen Bebauung noch nicht feststeht, erfolgt die Festsetzung der Lärmpegelbereiche zunächst ohne Berücksichtigung der Baustruktur.

In den Bebauungsplan wurden die auf DIN 4109:2018-01 basierenden Lärmpegelbereiche übernommen. In der bisherigen Norm DIN 4109:1989-11 werden die Lärmpegelbereiche auf Grundlage der Beurteilungspegel Tag berechnet. Bei der Festlegung der Lärmpegelbereiche geht die Norm davon aus, dass im Regelfall die Beurteilungspegel Tag um ca. 10 dB(A) über dem Beurteilungspegel Nacht liegt. Beträgt der Unterschied der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB(A) , so kann eine auf den Tag ausgelegte Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenpegel zu hohe Innenraumpegel für die Nacht zur Folge haben.

Regelungen zum Schutz der Außenwohnbereiche

Weiterhin besteht Regelungsbedarf zu möglichen mit den Wohn- bzw. Nutzungseinheiten baulich verbundenen Außenbereichen, sofern diese zu den Hauptlärmquellen hin orientiert oder in sonstigen erheblich verlärmten Bereichen vorgesehen sind. Zu den baulich verbundenen Außenwohnbereichen zählen z.B. Balkone, Loggien, Wintergärten und Terrassen.

Bei Beurteilungspegeln oberhalb von 63 dB(A) tags sind die Außenwohnbereiche zu schließen. Bei der Festlegung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen ist zu berücksichtigen, dass für Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien und Terrassen, anders als bei den Pegeln vor der Hausfassade, rückwärtige Hausreflexionen grundsätzlich zu berücksichtigen

sind. Bei üblichen Bauweisen ist davon auszugehen, dass die rückwärtigen Hausreflexionen durch einen Zuschlag von 2 dB(A) auf den berechneten Beurteilungspegel hinreichend berücksichtigt sind. Eine Totalreflexion, die eine Erhöhung der Geräuschimmission um 3 dB(A) bewirken würde, wird in der Regel aufgrund von Absorptions- und Streuverlusten nicht auftreten. Für den Regelungsbedarf auslösenden Schwellenwert von 64 dB(A) bedeutet dies, dass unter Berücksichtigung der rückwärtigen Fassadenreflexionen bereits ab einer Grenze von 62 dB(A) ein Regelungsbedarf besteht.

Fassaden mit zusätzlichem Regelungsbedarf für baulich verbundene Außenwohnbereiche werden im Beiplan zur Planzeichnung (Satzung Teil A) entsprechend festgesetzt.

Mit der Regelung in der textlichen Festsetzung 13.7, dass von Forderungen der Festsetzungen 13.4 bis 13.6 (Grundrissgestaltung der Wohnnutzung, Fassaden mit besonderem Regelungsbedarf, Schutz der Außenwohnbereiche) abgewichen werden kann, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erfolgt, dass sich an den Fassaden unter Berücksichtigung der Bebauung geringere Beurteilungspegel einstellen, wird verfolgt, dass wenn es in Folge der konkreten Bauumsetzung zu geringeren Anforderungen an den Schallschutz kommt, diese geringeren Anforderungen im Sinne der Gestaltungsfreiheit und Wirtschaftlichkeit des Vorhabens auch nur zu erfüllen sind.

Regelungen zur zeitlichen Abfolge der Vorhabenrealisierung

Im Rahmen der immissionsrechtlichen Konfliktbewältigung sind auch die Lärmbelastungen, welche infolge noch nicht realisierter Lärmschutzstrukturen in Teilbereichen im Inneren des Wohnstandortes auftreten, beachtlich. Die Gewährleistung eines hinreichenden Lärmschutzes während der Projektrealisierung ist dabei aber mit bauorganisatorischen und erschließungstechnischen Anforderungen in Einklang zu bringen.

Die Realisierung eines großen Baugebiets, wie es das urbane Gebiet am Werftdreieck darstellt, ist in der Regel nur in mehreren Baustufen mit zeitlich versetzter Umsetzung bzw. Fertigstellung machbar. Dabei ist es aus Erwägungen der Baustellenlogistik, der Erschließung und letztendlich auch im Sinne des Schutzes der ersten Mieter bzw. Nutzer vor unnötig großem und unnötig lange andauerndem Baulärm erforderlich, räumlich abgeschlossene Bauabschnitte zu bilden. In der Folge kann der äußere, den Innenbereich des Baugebiets schützende durchgehende Gebäuderiegel nicht in einem Schritt umgesetzt werden, sodass während der Umsetzungsphasen ein erhöhter Lärmeintrag von den umliegenden stark verlärmten Hauptverkehrsachsen (Lübecker- und Werftstraße sowie Bahnstrecke Rostock-Warnemünde) erfolgt. Ebenso einen zusätzlichen Lärmeintrag kann die aktuell noch in Nutzung befindliche, das Baugebiet durchschneidende Max-Eyth-Straße bewirken, wenn die Fertigstellung der neuen Anbindung der Werftstraße an die Lübecker Straße weiter östlich über den Fertigstellungstermin der ersten schutzbedürftigen Nutzungseinheiten im Quartier hinausgeht.

Um auch für den Zeitraum vor der Gesamtfertigstellung des Baugebiets einen angemessenen Schallschutz zu gewährleisten, müssen für die Zwischenstufen der Realisierung zusätzliche Festlegungen getroffen werden. Von einem angemessenen Schallschutz während der Realisierungsphase wird ausgegangen, wenn die Immissionsgrenzwerte nach 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht eingehalten werden. Entsprechend erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. Abs. 2 BauGB eine Festsetzung im Bebauungsplan, welche die Zulässigkeit von Wohn- und vergleichsweise schutzbedürftigen Nutzungen von der Erfüllung vorstehender Mindestanforderung abhängig macht.

Zur Erreichung vorstehender Vorgabe muss zudem eine detaillierte Festlegung der Abgrenzung, Reihenfolge und der zeitlichen Einordnung der einzelnen Baustufen erfolgen, ebenso eine Festlegung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen, welche zu den Umsetzungsstufen erforderlich werden. Dies erfolgte im Rahmen der Studie „B-Plan 10.W.63.1 - Untersu-

chungen zur Baureihenfolge im Zusammenhang mit der Sicherung des Schallschutzkonzepts“ (Umweltplan GmbH, 12.2019).

Die rechtliche Sicherung erfolgt im Hinblick auf die erforderliche Flexibilität bei der Gestaltung der Regelungen im Rahmen eines gesonderten städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB. Dieser städtebauliche Vertrag ist vor Satzungsbeschluss zum B-Plan zwischen Stadt und Vorhabenträger abzuschließen und ggf. von der Bürgerschaft zu billigen.

Lärmschutzmaßnahmen zum Freizeitlärm

Zur Vermeidung von Lärmbelastungen durch den Spielplatz sind geeignete schallabschirmende Maßnahmen vorzusehen.

Zunächst einmal erfolgt eine Platzierung der Spiel- und Sportfläche auf der dem Grünzug und damit den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen abgewandten Seite zur Werftstraße hin, sodass zur Hoffassade des Parkhauses ein Mindestabstand von 17 m eingehalten werden kann. Weiterhin werden die ohnehin erforderlichen Ballfangzäune (Normhöhe ist hier 6,0 m) und Absturzsicherungen an den relevanten Seiten entsprechend schallabschirmend ausgebildet, sodass eine Konfliktbewältigung gesichert ist. Hier reicht eine schallabschirmende Ausbildung an der Süd- und Ostseite von mindestens 3 m Höhe über Spielflächengrund aus.

Die Regelung, dass von vorstehender Festsetzung ausnahmsweise abgewichen werden kann, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch geeignete anderwärtige Maßnahmen die Richtwerte der Freizeitlärmrichtlinie eingehalten werden, dient dem Einräumen einer erweiterten Gestaltungsfreiheit bei der konkreten baulichen Umsetzung.

3.13.1.4 Auswirkungen des Planvorhabens auf Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs

Die gutachtengegenständliche Planung führt zu einer veränderten Verkehrsgeräuschemission innerhalb des untersuchten Plangebietes und auch für den südlich an die Lübecker Straße angrenzenden Bereich mit bestehender Wohnbebauung. Ursächlich dafür sind einerseits geänderte Quell- und Zielverkehre, aber auch Pegeländerungen, die auf geometrische Lageänderungen vorhandener Verkehrswege bzw. Straßenneubauten zurückzuführen sind.

Im Bereich der Bestandsbebauung an südlich der Lübecker Straße erhöht sich das Straßenverkehrsgeräusch im Bereich des Knoten L 22/Planstraße A um bis zu 4 dB(A). Der Rückbau der Max-Eyth-Str. verringert die Straßenverkehrsgeräuschemission im Nahbereich des Verkehrsweges um bis zu 4 dB(A). Der Neubau der Planstraße A erhöht die Geräuschemission (bezogen auf den Prognose-0-Fall) um 5-6 dB(A). Bei summativer Betrachtung aller Verkehrsgeräusche Straße und Schiene ergeben sich innerhalb des Plangebietes und außerhalb des Plangebietes keine signifikanten Unterschiede bezogen auf den Nullfall ohne Vorhabenrealisierung.

Auswirkungen der Planbebauung auf die Bestandsbebauung an der Lübecker Straße

Reflexionen an der Planbebauung können ab dem 3. OG zu Immissionspegelerhöhungen von bis zu 0,5 dB(A) im Bereich der Bestandsbebauung an der Lübecker Straße führen. Unterhalb des 3. OG betragen die Pegelerhöhungen ca. 0,2 dB(A).

Da im Bereich der Lübecker Straße die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) bereits deutlich überschritten sind, führt hier jede weitere Erhöhung der Immissionspegel unabhängig von der Höhe der Immissionspegelzunahme zu einem Kompensationsanspruch, d.h. den Betroffenen sind Lärmsanierungsmaßnahmen anzubieten.

Im Zusammenhang mit den baulichen Eingriffen in die vorhandene Straßensubstanz bzw. mit den geplanten Straßenneubauten, sind Entschädigungsansprüche in größerem Ausmaß im Bereich der Bestandsbebauung an der L 22 zu erwarten. Im günstigsten Fall wird dadurch ein gesondertes Lärmsanierungsprogramm überwiegend bzw. vollständig hinfällig.

Entschädigungsansprüche für passive Lärmschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bau und der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen

Im Vorgriff auf die Entwurfs- und Genehmigungsplanung wurde orientierend geprüft, ob und in welchem Umfang Entschädigungsansprüche für passive Schallschutzmaßnahmen insbesondere im Bereich der Bestandsbebauung Lübecker Str. zu erwarten sind erforderlich ist.

Dabei wurde vorbehaltlich der Ergebnisse eines einer detaillierten schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des notwendigen Planfeststellungsverfahrens aufgezeigt festgestellt, dass sowohl aus dem Neubau der Planstraße A als auch aus dem baulichen Eingriff in die L 22 Lübecker Straße Ansprüche auf Lärmschutz entstehen.

Die Maßnahmen im Zusammenhang mit der Planstraße A werden sich voraussichtlich auf die Bestandsbebauung Lübecker Str. 12, 13 und 14 beschränken. Auslösend für die Grenzwertüberschreitung ist hier primär die Erstellung der LSA, natürlich im Zusammenhang mit dem Straßenneubau, da der Bau einer LSA für sich allein betrachtet nicht Maßnahme auslösend ist.

Im Bereich der L 22 Lübecker Straße erstrecken sich die Entschädigungsansprüche ~~Lärmvorsorge~~ voraussichtlich auf die Objekte Lübecker Str. 10-21. Im Gegensatz zum Neubau der Planstraße A ist hier nicht die Erstellung der LSA das überwiegend Maßnahme auslösende Kriterium, sondern vielmehr der Umstand, dass im Bereich der L 22 durch Neugestaltung der Verkehrsanlagen eine vorhabenbezogene Verkehrserhöhung erfolgt. Diese ist zwar nur gering und wird teilweise durch das Abrücken von Fahrspuren im Aufweitungsbereich des Knotens L 22/Planstraße A kompensiert, aber da in diesem Bereich die Schwellenwerte von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) bereits überschritten sind, führt jede weitere Überschreitung, auch wenn diese nur 0,1 dB(A) beträgt, zwangsläufig zu o.g. Ansprüchen.

Die baulichen Eingriffe in die Werftstraße und die notwendige Verlegung der Straßenbahngleise sind für die Bestandsbebauung von untergeordneter Bedeutung. Inwiefern im Einzelfall daraus Maßnahmen für den Gebäudebestand resultieren, bleibt einer gesonderten ~~Fachbeitrag~~-Schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens vorbehalten. Die Auswirkungen auf das Plangebiet wurden rechnerisch berücksichtigt und daraus resultierende Konflikte werden im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Planes gelöst.

3.13.1.5 Änderungen aus baulichen Eingriffen in die Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG

Zur Laufzeit der Gutachtenerstellung wurde durch die Deutsche Bahn ein Planfeststellungsverfahren zur Erlangung des Baurechts für ein zusätzliches Rangiergleis im Bereich Rostock-Bramow durchgeführt. Es ist vorgesehen, die Lage der Gleise für den Anschluss an den ehemaligen Fischereihafen anzupassen und eine neue Fahrbeziehung aus und in Richtung Rostock Hbf für dieses Anschlussgleis zu schaffen. Damit sollen derzeit noch notwendige Rangierbewegungen im Zusammenhang mit der Einfahrt in den Fischereihafen entfallen. Im Bereich des Plangebietes wird sich das Schienenverkehrsgeräusch nach Aussagen der DB nicht ändern. Tendenziell ist mit einer Verringerung der Schienenverkehrsgeräuschimmission zu rechnen, da sich mit dem Entfall der Rangierbewegungen auch die Anzahl der Zugzahlen und damit die Emission verringert.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung möglicher Auswirkungen auf die Lärmentwicklung durch den Betrieb auf dem hinzukommenden Rangiergleis selbst, ist es nicht möglich, von der

Deutschen Bahn präzise Angaben zu Nutzungsfrequenz und eingesetzte Fahrzeuge zu erhalten. Die Lärmbegutachtung zum laufenden Planfeststellungsverfahren trifft hier auch keine entsprechenden Aussagen. Da davon auszugehen ist, dass sich der zukünftige Rangierbetrieb in engen Grenzen hält und zudem begleitend zum geplanten Rangiergleis ein als aktive Schallschutzmaßnahme konzipierter Parkhausriegel platziert wird, ist aber anzunehmen, dass der Rangierbetrieb keine erheblichen Auswirkungen auf die Lärmimmissionssituation insgesamt haben wird.

3.13.2 Luftschadstoffe

Die Lübecker Straße gehört zu den am stärksten frequentierten Hauptverkehrsstraßen Rostocks. Entsprechend sind eine Prüfung der bestehenden Luftschadstoffbelastung und mögliche Auswirkungen der bei Umsetzung des Bebauungsplans hinzukommenden Nutzungen geboten.

In diesem Rahmen wurde nach Abstimmung mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock seitens des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) M-V eine Ersteinschätzung vorgenommen (siehe Schreiben LUNG vom 11.12.2017). Dazu wurde mittels des Programms IMMIS-Luft eine Berechnung der Jahreskenngrößen zur Beurteilung der Luftbelastung durch Stickstoffdioxid (NO₂), Schwebstaub (PM₁₀) und Feinstaub (PM_{2.5}) mit den von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock prognostizierten Verkehrszahlen (DTV) durchgeführt. Betrachtet wurden Lübecker Straße, Werftstraße und Max-Eyth-Straße. Die genannten Straßen wurden für die Berechnungen in Abschnitte unterteilt. Neben den Verkehrszahlen sind in die Berechnungen auch die Höhen der bestehenden Gebäude und anhand des erreichten Planungsstands auch diejenigen der geplanten Bebauung eingeflossen.

Die Modellrechnung ergibt, dass eine Überschreitung der aktuell verbindlichen Grenzwerte, bezogen auf den Jahresmittelwert für Stickstoffdioxid, Schwebstaub und Feinstaub mit den verwendeten Eingangsdaten nicht zu erwarten ist. Grundlage der Beurteilung ist die 39. Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (39. BImSchV). Betrachtet werden dabei nicht die Belastungen durch die Bautätigkeit selbst.

Das LUNG gibt zu dieser Ersteinschätzung den Hinweis, dass Modellrechnungen immer mit Unsicherheiten verbunden sind und dass mit dem verwendeten Programm IMMIS-Luft keine detaillierte Abschätzung möglich ist. Um Bebauungseffekte genauer beurteilen zu können, wäre zur Prognose ein Programm zur mikroskaligen Strömungs- und Ausbreitungsrechnung erforderlich, das dem LUNG nicht zur Verfügung steht. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die betrachteten Beurteilungswerte sich auf die aktuelle Gesetzeslage beziehen. Es wäre möglich, dass sich die Beurteilungsmaßstäbe bis zum Jahr 2030 verschärfen. In diesem Zusammenhang wird auf die aktuellen Publikationen der Weltgesundheitsorganisation (WHO) hingewiesen (z. B. World Health Organisation 2016. Available evidence for the future update of the WHO Global Air Quality Guidelines).

Vom Amt für Umweltschutz wird in dessen Stellungnahme vom 20.06.2018 empfohlen, dass Entlang der L 22 im Falle des Einsatzes von Lüftungsanlagen, diese mit Schadstofffiltern ausgestattet werden sollten. Diese Empfehlung wird in die Durchführungsrelevanten Hinweise übernommen.

Von den nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtigen Anlagen ist schon aufgrund der Entfernung lediglich die ZinkPower Rostock GmbH beachtlich. Diese betreibt in ca. 450 m in ihrer Anlage in Bramow ein Zinkbad zum Feuerverzinken mit einer Vorbehandlungsanlage (u.a. Entfetten, Entzinken, Spülen, Beizen, Fluxen, Trocknen) in geschlossener Form. Hierbei werden Stäube und Luftschadstoffe (anorganische Chlorverbindungen) freigesetzt. Der im November 2016 erteilte Genehmigungsbescheid (Betriebsgenehmigung) zur Neugestaltung der Verzinkungsanlage und der zugehörigen Vorbereitungsline bestätigt die

nach § 10 BImSchG geprüften Voraussetzungen gem. § 6 BImSchG und damit u.a. geforderte Maßnahmen zur Luftreinhaltung und legt entsprechende Grenzwerte und Kontrollmaßnahmen für den Ausstoß o. g. Luftschadstoffe fest. Das Ergebnis der Vorprüfung der Umweltverträglichkeit gem. § 3c S. 2 UVPG ergibt, dass die Art und Relevanz der Umweltauswirkungen als nicht erheblich einzustufen sind, wodurch eine Umweltverträglichkeitshauptprüfung nach § 5ff. UVPG als nicht erforderlich gesehen wird. Weiterhin wird auf die benachbarte Wohnbebauung und den Abstand zum geplanten Vorhaben am Werftdreieck im Zusammenhang mit der Einhaltung der Seveso III-Richtlinie eingegangen, wonach zum Plangebiet des Werftdreiecks das 5-fache des angemessenen Abstandes eingehalten wird. Damit bestehen insgesamt keine Anhaltspunkte für eine ungebührliche Belastung des Plangebiets durch das Unternehmen.

Auch von den Betrieben mit nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtigen Anlage im weiteren Umfeld des Plangebiets sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Plangebiets durch Luftschadstoffe zu erwarten. Im Umweltbericht erfolgen dazu unter Kapitel 4.2.2.1 „Schutzgut Mensch“, Unterkapitel „Luft“ weitere Auskünfte.

3.14 Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltqualität der Gebäude und Freianlagen im Plangebiet soll im Wesentlichen durch den Bebauungsplan ergänzende informelle Instrumente gesichert werden. Zum einen sind für die einzelnen Quartiere und Freiräume Architektenwettbewerbe in Vorbereitung, welche auf Grundlage des vorliegenden Funktionsplans die Gestaltungsaussagen präzisieren sollen. Weiterhin werden über ein aus dem Funktionsplan entwickeltes Gestaltungshandbuch Vorgaben zu Gestaltungsdetails wie Fassadenaufteilung und Materialwahl formuliert und der objektbezogenen Planung zu Grunde gelegt.

Dennoch ist es geboten, einige wesentliche Gestaltungsfragen mit besonderem Belang für das Baugenehmigungsverfahren, wie die Zulassung von Werbeanlagen, Größe und Beschaffenheit der auf den privaten Grundstücken vorzusehenden Kinderspielplätze sowie zur Gestaltung erforderlicher Lärmschutzelemente über örtliche Bauvorschriften zu regeln.

3.14.1 Verbot von Werbeanlagen und Warenautomaten aus ortsgestalterischen Gründen

In Anbetracht des angestrebten Anteils an gewerblichen Nutzungen und des verkehrsgünstigen und damit werbewirksamen Standorts ist es jedoch geboten, zu den möglichen Werbeanlagen in Form von Örtlichen Bauvorschriften Vorgaben zu treffen. Zur Sicherung der angestrebten hohen Gestalt- und Aufenthaltsqualität sind die Werbeanlagen hinsichtlich Größe und Beschaffenheit bzw. in der Funktionsweise entsprechend § 86 Abs. 1 Nr. 3 Landesbauordnung (LBauO) M-V eingeschränkt.

3.14.2 Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielplätzen

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Spielplatzangebots für die Altersklasse von 0-6 Jahren wird auf Grundlage von § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO festgelegt, dass in den Innenhöfen der Baugebiete MU 2 bis 8 bzw. auf der unbebauten Fläche des Baugebiets MU 1a entsprechende Spielplätze in einer angemessenen Größe (mindestens 65 m² Nettospielfläche) und Qualität (nach Vorgaben der Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock für die Größe und Beschaffenheit von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahren) sowie einer altersgerechten Ausgestaltung jeweils als Sandspielfläche mit Spielgerätekombination hergestellt werden. Unter Berücksichtigung der begrenzten zur Verfügung stehenden Freiflächen in den

einzelnen Baugebieten und der gegebenen Nutzungskonkurrenzen (private Wohnungsfreiflächen, ggf. Bewegungsflächen für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge) sowie die festgesetzten weiteren Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten im Bereich der öffentlichen Grünflächen, wird die Anwendung von § 2 der „Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock für die Größe und Beschaffenheit von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahren mit Regelung zu den Mindestgrößen der Spielflächen“ ausgeschlossen.

Zur Abdeckung der Spiel- und Bewegungsflächenbedarfs der Altersgruppe der 14 bis 19-Jährigen erfolgt die Anlage einer Spielfläche in einem Teilbereich der Dachfläche des Parkhauses Ost. Hier ist z. B. eine multifunktionale Spielfläche für Ballsportarten vorstellbar. Die festgelegte Größe von mindestens 500 m² Spielfläche gewährleistet eine bedarfsgerechte Versorgung. Durch Verweis auf die erforderliche Anwendung der Vorgaben aus dem Merkblatt „Technische Anforderungen für Spiel- und Sportgeräte auf Spielanlagen sowie Spielstationen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock“ wird die nötige Qualität bei der Ausgestaltung gewährleistet. Da sich die Spielfläche auf privater Fläche (WIRO) befindet, ist die Verkehrssicherungspflicht auch von dem privaten Eigentümer vorzunehmen.

3.14.3 Gestaltung der Lärmschutzbauwerke

Um die nachteilige städtebauliche Beeinträchtigung durch die gebäudehohen Schallschutzelemente, welche zwischen den zur Lübecker Straße hin orientierten Gebäuderiegeln der Baugebiete MU 3, MU 7 und MU 8 einzuordnen sind, möglichst gering zu halten, sind diese transparent in Form von Glaskonstruktionen auszuführen. Zudem ist die Lage der zur Straße hin orientierten Vorderkante gegenüber der Straßenfassade der anschließenden Bebauung um mindestens 1 m zurückzusetzen. Durch diese Maßnahmen bleibt die städtebauliche Grundstruktur einer blockweisen Bebauung ebenso erlebbar wie die Gliederung der Baustruktur durch die Zugangswege von außen.

3.15 Nachrichtliche Übernahmen

Das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Handelsschule (heutige EUFH med.) wird auf Grundlage von § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) als Einzeldenkmal in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die erfolgten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksflächen wurden zur Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Belange mit der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

3.16 Kennzeichnungen

3.16.1 Altlastenstandorte

Die entsprechend gekennzeichneten Bereiche des Plangebietes sind mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Hierbei handelt es sich gem. Altlastenkataster der Hanse- und Universitätsstadt Rostock um die Altlastenstandorte mit den Registrierungsnr. **AS 1702.00 VEB Schiffelektronik Rostock (SER):** Methylenchloridtauchbad (AS 1702.01) auf dem Flurstück 425/1 und Benzinwäsche/Paraffinbad (AS 1702.02) auf dem Flurstück 426/1; **AS 0548.00 Neptunwerft:** Steinschleiferei/Granitschleiferei (0548.01) auf dem Flurstück 447/13, **Ernst-Heinkel-Flugzeugwerke** (0548.02) auf dem Flurstück 447/14, Baumaterialienhandlung (AS 0548.03) auf dem Flurstück 447/13, Minoltankstelle Lübecker Str. 159 (AS 0548.04) auf dem Flurstück 447/14, Tankstelle Daimler-Benz AG Lübecker Straße 152 und LKW-Waschrampe (beide 0548.05) auf dem Flurstück 447/14, **AS 0549.00 Großtankstelle Werftplatz** auf dem Flurstück 454/1; **AS 2375.00 VEB IKN; AS 1206.00 Minoltankstelle Lübecker Str. 160** auf

dem Flurstück 439/4; **AS 0916.00 Tankstelle Deutsche Gasolin AG Lübecker Straße 150 und 151** auf dem Flurstück 447/14.

3.16.2 Altlastenverdachtsflächen

Die entsprechend gekennzeichneten Bereiche des Plangebietes sind laut inzwischen vorliegenden Altlastengutachten und dem Vorentwurf zum Sanierungsplan mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Hierbei handelt es sich laut Handlungskonzept der SGS Intercontrol GmbH (1996) um folgende Altlastenverdachtsflächen: eine Trafostationen auf dem Flurstück 447/8, eine Trafostation, Werftdruckerei und eine Werkzeugmacherei alle drei auf dem Flurstück 447/14. Im Zuge der Orientierenden Untersuchung durch H.S.W nach § 3 Abs. 3 BBodSchV wurden für erstgenannte Trafostation keine Überschreitungen der Vorsorgewerte festgestellt. Bei zweitgenannter wurde oberflächennah der PCB Vorsorgewert überschritten. Für die Werftdruckerei und die Werkzeugmacherei beschränken sich die Überschreitungen für den Summenparameter PAK₁₆.

4 UMWELTBERICHT

4.1 Einleitung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung um den zunächst berücksichtigten Siedlungsstreifen mit Wohnbebauung südlich der L22 Lübecker Straße reduziert. Dies erfolgte aufgrund entfallender Regelungserfordernissen zum Schallschutz infolge der Tatsache, dass die Neugestaltung der Verkehrsanlagen im Bereich der L22 ohnehin über eine Planfeststellung erfolgen muss, in deren Rahmen die Schallschutzanforderungen an den Gebäuden südlich der Lübecker Straße geregelt werden.

Da ungeachtet davon die Aufstellung des B-Plans Nr. 10.W.63.1 weiterhin Umweltauswirkungen auf die direkt angrenzende Bebauung südlich der Lübecker Straße hervorruft, wird dieser Bereich in nachfolgendem Umweltbericht weiterhin berücksichtigt.

4.1.1 Kurzdarstellung Inhalt / Ziele des Bebauungsplans

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock verfolgt mit dem Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ die Zielsetzung, den Bereich der ehemaligen Neptunwerft, das sogenannte „Werftdreieck“, zu einem Quartier mit innerstädtischem Wohnen und damit verträglicher Infrastruktur bzw. gewerblichen Vorhaben umzunutzen. Für diesen Bereich liegt der Bebauungsplan Nr. 10.MK.63 vor. Dieser ist seit dem 28.06.2006 rechtskräftig. Bis heute wurden die Planinhalte nicht umgesetzt, da keine Nutzer für die vordergründig angestrebte hochwertige Büro- sowie Einzelhandelsnutzung gefunden werden konnten. Vor dem Hintergrund der fehlenden Umsetzung der Planinhalte und des gleichzeitig bestehenden, dringend benötigten innerstädtischen Wohnbedarfs für die Rostocker Bevölkerung, soll nun der existierende B-Plan neu aufgestellt und somit die Herstellung eines umfassenden Wohnangebots sowie im Sinne der Schaffung eines attraktiven innerstädtischen Quartiers der kurzen Wege, gleichfalls umfassender Angebote an Läden- Dienstleistungs- sonstigen gewerblichen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen, planungsrechtlich vorbereitet werden.

Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans wird eine ca. 2,4 ha große angrenzende brachliegende Fläche westlich der Max-Eyth-Straße in die Planung integriert. Hierin bestehen zusätzliche Chancen, eine ganzheitliche Entwicklung des Werftdreiecks bis zur Bahntrasse zu realisieren. Weiterhin erfolgt eine Berücksichtigung des gesamten Straßenraums der Lübecker Straße zwischen S-Bahntrasse und Platz des 17. Juni, was mit dem

Erfordernis einer ganzheitlichen Betrachtung städtebaulicher Belange und hier insbesondere derjenigen des Verkehrs und des Immissionsschutzes zu begründen ist.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung obligatorischer Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens. Im Rahmen der Umweltprüfung wird untersucht, welche Auswirkungen die Umsetzung des Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Wasser, Boden, Fläche, Klima/Luft, Landschaftsbild, Flora/Fauna, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen haben kann und ob diese zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können. Die Ergebnisse werden im vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Charakteristik des Standortes

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsgebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und gehört zum Stadtteil Kröpeliner-Tor-Vorstadt. Die Max-Eyth-Straße quert das Plangebiet vertikal. Das Gelände ist überwiegend eben und weist eine leicht ansteigende Topographie in südliche und östliche Richtung (Tiefpunkt + 7,70 m NHN Max-Eyth-Straße, Hochpunkt + 9,75 m NHN Nähe Lübecker Straße) auf. Erst nördlich der Werftstraße erfolgt der Geländeabfall Richtung Warnowufer.

Die nördliche Grenze des Plangebietes bildet die Werftstraße bis zum Kreuzungsbereich mit der Lübecker Straße. Westlich der Max-Eyth-Straße schließt das Gebiet eine Brachfläche mit ein und wird hier im Nordwesten durch die vorhandene Bebauungskante zwischen der Werftstraße und der S-Bahn-Trasse Rostock-Warnemünde begrenzt. Im Südwesten reicht das Areal bis an die S-Bahn-Trasse heran. Die südliche Begrenzung des Gebietes stellt die südliche Grenze der Lübecker Straße dar.

Das vom Geltungsbereich umfasste Areal wird derzeit vorrangig durch eine großteils abgezaunte Grünfläche gebildet. Diese zeichnet sich durch ausgedehnte, anthropogen stark geprägte Zierrasenbereiche mit lockerem Baumbestand aus.

Das Plangebiet wurde bis zum Jahr 1989 überwiegend von der Neptunwerft als Betriebsgelände genutzt. Die ehemalige Bebauung wurde, aufgrund ihrer teilweise schlechten Bausubstanz, bis auf einzelne Gebäude vollständig zurückgebaut und liegt seitdem brach. Lediglich im südöstlichen Plangebiet (im Dreieck zwischen Lübecker Straße und Werftstraße) ist noch Gebäudebestand erhalten. Dieser umfasst das eingeschossige Autohaus der ehemaligen IKN GmbH (heute Autohaus Goldbach) und die westlich des Autohauses gelegene zweigeschossige, denkmalgeschützte, ehemalige Handelsschule, die heute eine medizinische Bildungseinrichtung (EUFH med.) beherbergt. Beide Gebäude sind zudem von großflächigen versiegelten Nebenflächen (Parkplätzen, Zufahrten etc.) geprägt. Die Fläche im südöstlichen Plangebiet, die von Lübecker Str., Werftstraße und Verlängerung der Maßmannstraße eingeschlossen wird, weist eine stadtplatzartige Ausprägung mit einer Haltestelle der Straßenbahn sowie einer gepflasterten Freiflächen und Zierrasenbereich auf.

Art der Festsetzungen

Die urbanen Gebiete (MU 1 bis MU 8), die im Bereich westlich der EU FH med. verortet sind, umfassen eine Fläche von ca. 3,66 ha. Die GRZ liegt hier bei 0,4 bis 0,7, jeweils den situativen und differenzierten Anforderungen der Gebiete entsprechend. Für das im Osten des Geltungsbereichs verortete Kerngebiet MK 2a/b ist auf einer Fläche von knapp 0,54 ha eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Das weitere, daran nördlich anschließende Kerngebiet MK 1 (0,36 ha), welches derzeit durch die EUFH med. genutzt ist, wird aufgrund der denkmalpflegerischen Anforderungen bestandsorientiert mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Aufgrund der angestrebten weitgehenden Verkehrsfreiheit wird der ruhende Verkehr in zwei Parkhäusern konzentriert. Die dazu im westlichen und nördlichen Bereich verorteten Sondergebiete nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Parkhaus West bzw. Ost umfassen zusammen eine Fläche von ca. 0,51 ha. Dabei wird für das „Parkhaus West“ eine GRZ von 0,8 und für

das „Parkhaus Ost“ von 1,0 festgesetzt. Jeweils westlich der Parkhäuser sind Stellplätze für Abfall-Wertstoffcontainer vorgesehen. Zudem ist eine weitere Sammelstelle für Wertstoffsammelcontainer im nordwestlichen Bereich des MK 2a geplant.

Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10.W.63.1 umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 12,52 ha. Hierbei entfallen auf den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 10.MK.63 ca. 8,82 ha.

Die urbanen Gebiete (MU 1- MU 8) umfassen insgesamt ca. 3,8 ha. Das Kerngebiet MK 1 umfasst ca. 0,5 ha, das daran anschließende Kerngebiet MK 1 (EUFH med.) umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha. Die Sondergebiete (SO Parkhaus West/Ost) werden zusammen mit einer Fläche von ca. 0,5 ha festgesetzt. Die festgesetzte Gemeindebedarfsfläche umfasst schließlich ca. 0,26 ha. Verkehrsflächen werden in einer Größe von 5,9 ha und Grünflächen in einer Größe von ca. 1,1 ha festgesetzt.

Die genaue Flächenbilanz ist dem Kapitel 5 (Flächenbilanz) zu entnehmen.

4.1.2 Darstellung, der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Natur- und Umweltschutzes

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (2011)

Maßgebend ist das am 25.11.2010 beschlossene Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR). Es wurde mit Rechtsverordnung vom 22.08.2011 verbindlich und ist im Amtsblatt für Mecklenburg-Vorpommern, Ausgabe Nr. 46/2011 veröffentlicht worden.

Rostock ist laut RREP MMR als Oberzentrum eingeordnet. Der gesamte Geltungsbereich ist als Siedlungsfläche dargestellt. Zudem liegt das Bebauungsplangebiet in einem Tourismusschwerpunktraum. Spezielle Ziele des Natur- und Umweltschutzes sind für das Bebauungsplangebiet nicht formuliert.

Landschaftsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, erste Aktualisierung 2013

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplans stellt für die vom Geltungsbereich umfasste Fläche östlich der Max-Eyth-Straße großflächig Wohnbaufläche/gemischte Baufläche und für den Bereich westlich der Max-Eyth-Straße Gewerbegebiet/gewerbliche Baufläche dar. Innerhalb der Wohnbau- bzw. gemischten Baufläche ist eine Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ dargestellt. Hierbei handelt es sich um die ehemalige Handelsschule, die heute eine medizinische Bildungseinrichtung (EUFH med.) beherbergt. Im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes (im Kreuzungsbereich Lübecker Straße/Max Eyth-Straße) ist eine Grünfläche kleinen Ausmaßes mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Auch hierbei handelt es sich um eine Bestandsdarstellung (Grünfläche mit reichhaltigem Baumbestand). Der Verlauf der Max-Eyth-Straße wird sowohl als wichtige Wegeverbindung als auch als gestörter Niederungsverlauf eingestuft. Letzteres ist insofern bedeutsam, als dass der vorliegende B-Plan eine Neuanlage des Kayenmühlengrabens plant und damit auch eine Verbesserung des Niederungsverlaufes bewirkt wird.

Im Textteil des Landschaftsplans wird auf S. 26 explizit darauf hingewiesen, dass der stadtplanerische Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ stärker umgesetzt werden soll. Hierfür sind insbesondere die innerstädtischen Brachen, wie u.a. das sogenannte „Werftdreieck“, stärker in die städtebauliche Planung einzubeziehen.

Weitere Schwerpunktbereiche und Maßnahmen für die Sicherung und Entwicklung der Naturhaushaltsfunktionen werden für das Plangebiet nicht dargestellt.

Das Plangebiet ist weder eine Fläche des Grünverbundes noch werden vorhandene oder geplante Kleingartenstandorte selbst oder unmittelbar angrenzend dargestellt.

Luftreinhalte- und Aktionsplan LRP (2008, Neuauflage 2015)

Hinsichtlich des Bebauungsplangebiets trifft der Luftreinhalte- und Aktionsplan für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND TOURISMUS 2008/2015) ausschließlich Aussagen zu der bestehenden, hauptsächlich verkehrsbedingten **Stickstoffdioxid(NO₂)-Belastung** der L 22 (Lübecker Straße). Die mittleren jährlichen NO₂-Belastungen lagen im bebauungsplanrelevanten Abschnitt (zugrundgelegt werden hier die Ergebnisse der Messstation am Holbeinplatz) im Jahr 2007 bei 23 µg/m³ und somit unterhalb des in der 22. BImSchV zum Schutz der Vegetation festgelegten Grenzwertes. In den Folgejahren bis 2010 stiegen die Jahreskenngößen der durchschnittlichen NO₂-Belastungen an der Messstelle Holbeinplatz sprunghaft an, nahmen im Weiteren aber wieder stetig ab (2008: 38 µg/m³, 2009: 36, 2010: 32 µg/m³). In den Jahren 2011 und 2012 stagnierte die Belastung bei 32 µg/m³. Ursächlich für diese Entwicklung sind ggf. die Umsetzung der im Luftreinhalteplan (LRP) aufgezeigten Maßnahmen zur NO₂-Reduzierung wie Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit auf der L 22 von 60 km/h auf 50 km/h, häufige und ortsfeste Geschwindigkeitskontrollen sowie die Koordinierung und Optimierung der Lichtsignalanlagen.

Hinsichtlich der **Feinstaubbelastung (PM 10)** wurde im untersuchten Zeitraum bis 2007 im bebauungsplanrelevanten Abschnitt der L 22, an der Messstation am Holbeinplatz, keine Überschreitung des seit 2005 einzuhaltenden Jahresmittelgrenzwert von 40 µg/m³ gemessen. Auch der zweite Grenzwert für die jährliche Überschreitungshäufigkeit eines PM 10-Tagesmittelswertes von 50 µg/m³ wurde an diesem Standort nie erreicht oder überschritten (35 Tage im Jahr).

Lärmaktionsplan LAP

Hinsichtlich der bestehenden Lärmbelastungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10.W.63.1 und dessen unmittelbarer Umgebung werden im Lärmaktionsplan Hanse- und Universitätsstadt Rostock **1. Stufe** (HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK 2008) Aussagen zur stark frequentierten Lübecker Straße (L 22) getroffen, welche die südliche Begrenzung des Plangebietes markiert. Im Jahr dessen Veröffentlichung wurde im betreffenden Bereich eine Verkehrsbelastung von ca. 44.000 Kfz/24h ermittelt. *„Die hohen Verkehrsmengen und die zulässige Höchstgeschwindigkeit sind für diese Bereiche schallimmissionsseitig problematisch. So sind für den gesamten Straßenabschnitt in den Tages- und Nachtstunden Überschreitungen der als gesundheitsschädlich geltenden Auslösewerte zu verzeichnen.“* (ebd., S. 28)

Zudem führt die zwischen den Knotenpunkten Maßmannstraße und Karl-Marx-Straße vorhandene offene Bebauung zu einer Verlärmung weiterer, vom Straßenzug abgerückter Bereiche mit Wohnbebauung (ebd., S. 28).

Als mögliche Minderungsmaßnahme wird im Kapitel 5.6 des Lärmschutzplans (S. 71) die Trennung der lärmbeeinträchtigten Innenhöfe des Thomas-Müntzer-Platzes (außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 10.W.63.1 gelegen aber direkt an diesen angrenzend) durch bauliche Maßnahmen (Lärmschutzwände) sowie eine Beschränkung der Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h nachts angeregt.

Im Abschlussbericht des Lärmaktionsplans der Hansestadt Rostock **2. Stufe** (HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK 2014), der im Januar 2015 von der Bürgerschaft beschlossen wurde, sind der Holbeinplatz und die Lübecker Straße als Lärmbrennpunkte des Straßenverkehrs (ebd., S. 30), mit Auslösewertüberschreitungen (55 dB(A) nachts, 65 dB(A) tags) benannt⁴.

Der Abschlussbericht des Lärmaktionsplans der Hansestadt Rostock **3. Stufe** (HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK 2018), der im von der Bürgerschaft beschlossen wurde, bildet auch den aus südwestlicher Richtung einwirkenden Schienenlärm, ausgehend von den Gleisen der Deutschen Bahn AG ab. Es bestehen massive Immissionsvorbelastungen für das Plangebiet bzw. Teile des Plangebietes durch den motorisierten Verkehr (Pkw, Lkw) und den Schienenverkehr auf den Gleisen der Deutschen Bahn.

Aufgabe der Lärmaktionsplanung (LAP) ist es, vordringlich für diese Abschnitte geeignete Maßnahmen zur Lärminderung zu entwickeln. Unter anderen sieht die LAP in der 2. Stufe (2014) für den betroffenen Bereich der Lübecker Straße eine Prüfung lärmarmen Fahrbahnbeläge vor. Zudem wird für die Lübecker Straße im Abschnitt zwischen S-Bahntrasse und Maßmannstraße für die bestehenden, südlichen angrenzende Wohnbebauung eine Baulückenschließung/Hofschließung auf privaten und öffentlichen Grundstücken vorgeschlagen. Die Lärmschutzanlagen beschränken sich ausschließlich auf die Baulücken zwischen den Gebäuderiegeln und es wird eine Höhe von 7,0 m vorgeschlagen. Die öffentlichen Durchwegungen zwischen Lübecker Straße und Thomas-Müntzer-Platz sowie die fußläufige Erreichbarkeit der Innenhöfe von Süden und Norden her muss gewährleistet bleiben. Eingriffe in den nach Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock geschützten Baumbestand sind zu vermeiden. Darüber hinaus sind passive Schallschutzmaßnahmen (baulicher Gebäudeschallschutz) als lärmindernde Maßnahmen zu berücksichtigen.

Schutzgebiete / naturschutzfachliche Restriktionen

Gewässerschutzstreifen: Da der Abstand zwischen der Warnow, als Gewässer 1. Ordnung und der nördlichen Geltungsbereichsgrenze > 200 m beträgt, wird der Gewässerschutzstreifen nach § 29 Abs. 1 Naturschutz-Ausführungs-Gesetz (NatSchAG M-V), land- und seewärts von der Mittelwasserlinie aus gemessen, durch die Umsetzung der Planinhalte ist dieser nicht beeinträchtigt. Ein Antrag auf Ausnahme nach § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V ist nicht notwendig.

Biotop- und Artenschutz: Innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen und in unmittelbarer Nähe befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope (§ 20 NatSchAG M-V). Im Plangebiet befinden sich zudem keine Alleebäume, welche die Bedingungen für den gesetzlichen Schutzes nach § 19 NatSchAG M-V erfüllen. Insgesamt wurden im September bzw. November 2016 und nachfolgend unter Berücksichtigung von weiterem Windwurf, im gesamten Plangebiet 300 Bäume erfasst. Hiervon sind 111 Bäume entsprechend § 2 der Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock geschützt. Für 66 Bäume greift zudem der gesetzliche Baumschutz des §18 NatSchAG M-V. Für Pappeln im Innenbereich (hier 15 Stk.) gilt der gesetzliche Baumschutz des §18 NatSchAG M-V nicht.

Waldabstand: Flächen, die Wald im Sinne § 2 des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 8. Februar 1993 (GVOBl. M-V S. 90), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870) darstellen, befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs bzw. dessen unmittelbarer Umgebung nicht. Eine Umwandlung von Wald in anderer Nutzungsarten (Waldumwandlung) oder ein Antrag Ausnahmen von der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (WAbstVO M-V) vom 20.04.2005 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 790 - 2 - 8), geändert durch Verordnung vom 9. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 805) ist dementsprechend nicht notwendig.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt und ihrer Bestandteile und Ableitung von Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

4.2.1 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 der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Untersuchungsraum herangezogen. Die Untersuchungszeit richtete sich nach den erforderlichen Fachgutachten. Untersuchungsgegenstand und -umfang resultieren aus dem abgestimmten Untersuchungsrahmen vom 14.04.2016, der nachfolgend kurz zusammengefasst wird.

Schutzgut Mensch

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (LAIRM Consult GmbH, 07.09.2017) zur Ermittlung und Beschreibung der Lärmeinwirkung aus der Umgebung auf das Plangebiets und Beurteilung der Verträglichkeit im Hinblick auf die geplanten Nutzungen sowie Empfehlungen für Festsetzungen zu möglichen Schutz- bzw. Minderungsmaßnahmen,
- Schalltechnisches Gutachten; Ermittlung und Beurteilung der Geräuschemissionen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10.W.63.1 (2. Stufe der Begutachtung, Kohlen & Wendlandt 02.2019),
- Ersteinschätzung der Beeinflussung der Lufthygiene innerhalb und angrenzend des B-Plangebietes hinsichtlich Luftschadstoffbelastung durch verkehrsbedingte Emissionen (NO₂, NO, Partikel PM 10, PM 2,5), Prognose wie sich Bestandssituation durch zusätzliche Schießung der Nordseite Lübecker Str. ändert, Aussagen zur Schutz- bzw. Minderungsmaßnahmen / Festsetzungsvorschlägen (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Schreiben vom 11.12.2017),
- Lärmaktionsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, III Stufe, von 10.2018,
- Ableitung des Bedarfs an naturgebundenen Erholungs-, Freizeitnutzungen und Spielplätzen, Wegebeziehungen sowie Grünverbindungen.

Schutzgut Luft

- Ersteinschätzung der Luftschadstoffbelastung (LUNG M-V, vom 11.12.2017).

Schutzgut Fläche

- Bewertung Bestandsversiegelung und bisherige Nutzung anhand Biotop- und Nutzungskartierung (10./11.2016),
- Maß der Neuversiegelung und Flächeninanspruchnahme vor dem Hintergrund der vorgesehenen Nutzungen.

Schutzgut Boden

- Bewertung Art und Ausmaß bestehender Bodenbelastungen sowie Abschätzung von Handlungserfordernis im Hinblick auf die geplante Nutzung, Aussagen zu Sanierungsmaßnahmen/Festsetzungsvorschlägen (BAUGRUND STRALSUND/Stand 05.09.2016),
- Orientierende Untersuchung (H.s.w. 11.2017),
- Sanierungsuntersuchung/Vorentwurf Sanierungsplan (H.s.w., 12.2019),

- Maß der Flächeninanspruchnahme vor dem Hintergrund der vorgesehenen Nutzungen,
- Beurteilung Versickerungsfähigkeit und Baugrundverhältnisse/betroffene Bodentypen im Plangebiet (H.S.w., 12/2016).

Schutzgut Wasser

- Aussagen zur Sturmflutschutzsicherheit und Anforderungen an die Planung,
- Berücksichtigung 50 Meter Gewässerschutzstreifen nach NatSchAG M-V (Unterwarnow),
- Aussagen zu wasserwirtschaftlichen und ökologischen Aspekten zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser,
- Aussagen zu Grundwasserdargebot und –belastung im Hinblick auf die geplante Nutzung,
- Aussagen zur Umsetzung der Herstellung des Kayenmühlengrabens inklusive Aussagen zur Gestaltung des Wasserlaufes und dessen Einspeisung durch Regenwasser (Wasserdargebot) (WASTRA-PLAN 10/2016).

Schutzgut Klima

- Aussagen zum Lokalklima unter besonderer Berücksichtigung der Land-See-Windzirkulation,
- Beurteilung der kleinklimatischen Folgen der geplanten Festsetzungen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Bewertung des Verlustes bzw. der Beeinträchtigung des Baumbestandes im Hinblick auf die geplante Bebauung auf Basis der Ergebnisse der Erfassung des vorhandenen Baumbestandes „Bestandsplan Baumbestand“ M 1:1000,
- Bewertung des Verlustes bzw. der Beeinträchtigung des vorhandenen Vegetationsbestandes im Plangebiet vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung auf Basis der Bio- toptypenkartierung „Bestandsplan Biotoptypen“ M 1:1.000,
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange hinsichtlich des Vorkommens bzw. der Beeinträchtigung von streng und besonders geschützten Arten auf Basis einer Potentialanalyse als Bestandteil des Grünordnungsplans (GOP).

Schutzgut Landschaftsbild

- Erfassung der sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsform der Landschaft/wesensbestimmender Merkmale des Landschaftsbildes und Veränderung des Erscheinungsbildes der Landschaft infolge der Umsetzung der Planinhalte,
- Darlegung von Gestaltungserfordernissen auf Basis des Funktionsplans AT Wimmer 06.2017, insbesondere Gestaltung des zentralen Grünzuges sowie Einbindung des neu hergestellten Kayenmühlengrabens, Anpflanzung und Erhalt von Grünbeständen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Bewertung Art und Ausmaß der Beeinträchtigungen auf die im Plangebiet befindlichen Denkmäler, hier ehemalige Handelsschule und Heinkel-Mauer.

4.2.2 Schutzgutbezogene Beschreibungen

4.2.2.1 Schutzgut Mensch

Lärm (Quelle Schalltechnische Untersuchungen zum B-Plan Nr. 10.W.63.1 LAIRM CONSULT GMBH 09/2017, Kohlen & Wendlandt 02/2019)

Im Rahmen der von der LAiRM CONSULT GmbH (Stand 03/2017) erstellten Schalltechnischen Untersuchung und des ergänzenden schalltechnischen Gutachtens von Kohlen & Wendlandt (02/2019) werden neben den möglichen Immissionsbelastungen durch Verkehrs-, Freizeit- und Gewerbelärm auf die geplante Bebauung innerhalb des Plangeltungsbereichs auch die Belastung der Nachbarschaft (angrenzende Bestandsbebauung) durch die induzierten Zusatzverkehre infolge der Umsetzung der Planinhalte betrachtet.

Wie bereits in Kapitel 13.3.1 der Begründung dargelegt, werden für das urbane Gebiet, da hier die DIN 18005 noch keine expliziten Werte vorgibt, bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen die Orientierungswerte für ein Mischgebiet zu Grunde gelegt.

Auf eine detaillierte Darstellung der Berechnungsgrundlagen, Vorbelastungen und Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wird an dieser Stelle verzichtet und auf die o. g. schalltechnischen Untersuchungen bzw. die Darlegungen in Kapitel 3.13.1 der Begründung verwiesen. Im Folgenden werden die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung (Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen und Ableitung möglicher Minderungsmaßnahmen) kurz zusammengefasst.

Beschreibung der Situation

Das Plangebiet befindet sich im Innenstadtbereich der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Es wird von der stark frequentierten L 22 Lübecker Straße, der Werftstraße, der Schienenstrecke Hauptbahnhof Rostock - Bahnhof Warnemünde und dem Gewerbegebiet Carl-Hopp-Straße eingefasst. Es ist weitgehend eben und unbebaut. Einzig im Norden und Osten des Plangebiets befinden sich überwiegend gewerblich genutzte Flächen. Innerhalb des Plangebiets bestehen nachfolgende schutzwürdige Nutzungen:

- die Fachhochschuleinrichtung der EUFH med. im ehemaligen Kasinogebäude der Werft im östlichen Bereich des Plangebiets südlich der Werftstraße, allerdings mit einer geringeren Schutzwürdigkeit als vorstehende Wohnnutzung.

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10.W.63.1 befinden sich folgende weitere Wohn- bzw. sonstige schutzbedürftige Nutzungen, die ebenfalls vor erheblichen Lärmbelastungen (durch die Umsetzung der Planinhalte) zu schützen sind:

- Die bestehende Wohnbebauung südlich des Holbeinplatzes und südlich der Lübecker Straße; Schutzanspruch³: vergleichbar dem eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), Orientierungswerte (ORW) 55 dB(A) tags und 40/45 dB(A) nachts,
- Die Bestandswohnhäuser nördlich der Werftstraße; der Schutzanspruch ist vergleichbar dem eines Mischgebietes (MI), ORW 60 dB(A) tags und 45/50 dB(A) nachts,
- ein Bestandsgebäude (Werftstraße 19) südlich der Werftstraße; der Schutzanspruch ist vergleichbar dem eines Mischgebietes (MI), ORW 60 dB(A) tags und 45/50 dB(A) nachts.

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein verdichtetes, innerstädtisches Quartier mit überwiegendem Wohnanteil, aber auch umfassenden, mit dem Wohnen verträglichen Einzelhandel, Gastronomie, Bildungs- und weiteren Dienstleistungs- und kleingewerblichen Angeboten zu schaffen. Somit werden

schutzbedürftige Nutzungen an einem teilweise massiv lärmvorbelasteten Standort geplant. Im Rahmen einer sachgerechten Abwägung aller Belange sind daher die durch den Verkehr und angrenzende Gewerbestandorte entstehenden Schalleinwirkungen zu ermitteln und zu prüfen, ob und in welchem Rahmen Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich werden. Auf diese Weise kann die mit dem geplanten innerstädtischen Quartier mit großem Wohnanteil (urbanes Gebiet) verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen sichergestellt werden.

Als wesentliche Lärmquellen bestehen:

- Straßenverkehr, insbesondere auf den Hauptverkehrsstraßen Lübecker Straße und Werftstraße,
- Bahnstrecke Rostock-Warnemünde mit auch nächtlichem Güter- und S-Bahnverkehr,
- diverse Gewerbebetriebe, insbesondere in den nördlich und nordöstlich angrenzenden industriell-gewerblich geprägten Gebieten.

Infolge der vorliegenden Planung kommen

- der Verkehr auf der neu zu errichtenden Planstraße A, diese ersetzt die entfallende Max-Eyth-Straße und
- Freizeitlärm infolge eines Spielbereichs auf der Dachfläche des geplanten Parkhauses Ost für die Altersgruppe der 14 bis 19-Jährigen

als Lärmquellen hinzu.

Die aktuell im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens in Vorbereitung befindliche Bau eines Rangiergleises auf Höhe des S-Bahn-Haltepunkts und nordwestlich davon, soll im späteren Betrieb die Zusammenstellung längerer Güterzüge ermöglichen. Da aber dann laut Planfeststellungsunterlagen gleichzeitig von weniger Zügen ausgegangen wird und eine erhöhte Belastung durch Bahngeräusche aufgrund unveränderter Geschwindigkeit und eher rückläufiger technikbedingter Immissionsauswirkungen zu rechnen ist, ist nicht mit einer relevanten Erhöhung der Bahngeräusche im Rahmen des Ausbaus zu rechnen.

Einschätzung der Empfindlichkeit im Zusammenhang mit der Vorbelastung

In der Schalltechnischen Untersuchung der LAiRM CONSULT GmbH und fortgeführt im Gutachten von Kohlen & Wendlandt wurden zur Beurteilung der vom **Straßenverkehr** in der Umgebung hervorgerufenen Geräuschimmissionen u.a. für den Prognose-Nullfall (d.h. bei Nichtumsetzung der Planinhalte) an exemplarischen Immissionsorten außerhalb des Plan Geltungsbereiches die Beurteilungspegel (tags und nachts) berechnet. Diese Angaben lassen Rückschlüsse auf den Umfang der Vorbelastung durch den Verkehrslärm zu.

So ergeben sich entlang der L 22 Lübecker Straße im Bereich der südlich angrenzenden Wohnbebauung im Bestand (außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 10.W.63.1, aber direkt an diesen angrenzend) im Prognose-Nullfall Beurteilungspegel zwischen 68,1 und 79,9 dB(A) tags. Damit wird der Orientierungswert für Mischgebiete nach DIN 18055 mit 60 dB(A) deutlich überschritten, ebenso der Anhaltswert für das Vorliegen einer Gesundheitsgefährdung nach 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) von 70 dB(A). An den untersuchten Immissionsorten im Bereich der Werftstraße (3 einzelne Wohnhäuser) liegen die Beurteilungspegel für den Tagzeitraum zwischen 58,5 und 69,1 dB(A) deutlich niedriger, der Orientierungswert für Mischgebiete wird aber auch hier an einem der drei Immissionsorte deutlich und an einem weiteren leicht überschritten.

Im Nachtzeitraum liegen die entsprechenden Beurteilungspegel für den Prognose-Nullfall im Bereich der Lübecker Straße zwischen 60,7 und 69,5 dB(A) und an den relevanten Immissionsorten an der Werftstraße zwischen 51,2 und 61,7 dB(A). Der Orientierungswert für

Mischgebiete nachts (50 dB(A)) wird durchgehend überschritten, längs der Lübecker Straße und an einem Immissionsort an der Werftstraße zudem in deutlicher Größe.

Schienenverkehrsgeräusche der Bahnlinie Rostock-Warnemünde haben ihren Konflikt-schwerpunkt im Nachtzeitraum. Hier wird das Plangebiet bis zu einer Tiefe von ca. 180 m, bezogen auf die Gleisachse des Richtungsgleises Warnemünde (6325), mit über den MU-Orientierungswerten liegenden Beurteilungspegeln beeinträchtigt. Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich aufgrund des erhöhten Abstrahlverhaltens von Brücken im Nahbereich der Eisenbahnüberführung über die L 22. Hier treten im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung südlich der Lübecker Straße Beurteilungspegel von $L_{r,Tag/Nacht} = 56/54$ dB(A) auf. Die o.g. Immissionsorte im Bereich der Werftstraße sind zu weit entfernt, als das sich Überschreitungen der Orientierungswerte durch den Bahnverkehr ergeben.

Folglich besteht eine deutliche Lärmvorbelastung, welche schwerpunktartig durch den Straßenverkehr auf der Lübecker Straße verursacht wird. Lediglich am westlichen Rand des Plangebiets, bestimmt der Schienenverkehrslärm den Beurteilungspegel.

Zur Ermittlung von Vorbelastungen durch bestehendes **Gewerbe**, einschließlich gegebener gewerblicher Entwicklungsmöglichkeiten, wurden die an den Geltungsbereich des B-Plans angrenzenden gewerblich genutzten Flächen mit flächenbezogenen immissionswirksamen Ansätzen berücksichtigt. Für den Geltungsbereich des nordöstlich angrenzenden Bebauungsplans Nr.10.MI.138 „Ehemalige Neptunwerft“ wurden die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente berücksichtigt.

Relevante Vorbelastungen bestehen ausschließlich an den relevanten Immissionsorten an der Werftstraße (3 einzelne Wohnhäuser). Während für den Tagzeitraum die Richtwerte nach TA-Lärm von 63 dB(A) durchgehend eingehalten werden, besteht für den Nachtzeitraum bei Ansatz eines Gleichzeitigkeitsfaktors für den Gewerbelärm $g_{T/N}$ von 0,5 eine begrenzte Überschreitung. Abgeleitet von den ausschließlich vorliegenden Werten für benachbarte Immissionsorte im Plangebiet ist von Überschreitungen von 1 bis 3 dB(A) auszugehen.

Im Bereich des Freizeitlärms sind keine erheblichen Vorbelastungen anzuführen.

Hinsichtlich des Straßen- und des Gesamtverkehrslärms bestehen somit nahezu im gesamten Plangebiet erhöhte Vorbelastungen, Stufe 2, im Nahbereich der Lübecker Straße sind zum Teil (sehr) hohe Lärmvorbelastungen (Stufe 3) mit Überschreitungen der Anhaltwerte für Gesundheitsgefährdung tags und nachts verzeichnet worden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms besteht, was die Bebauung südlich der Lübecker Straße betrifft, eine geringe Vorbelastung, sodass hier eine Einstufung in Stufe 1 erfolgt. Bezüglich der relevanten Nutzungen im Bereich der Werftstraße liegt eine mittlere Vorbelastung (Stufe 2) vor.

Hinsichtlich des Freizeitlärms liegt eine geringe Vorbelastung (Stufe 1) vor.

Prognose der Umweltauswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Baubedingte Auswirkungen

Die Umsetzung des geplanten Wohnquartiers führt während der Bauphase durch Baumaschinen und Baustellenverkehr zu einer Belastung der im Umfeld bestehenden Wohn- und schutzbedürftigen Nutzungen.

Gegenüber der bestehenden Wohnbebauung südlich der Lübecker Straße sind die zusätzlichen Belastungen aber aufgrund des größeren Abstands zur potenziellen Baustelle von 50 m und mehr, der dazwischen befindlichen stark befahrenen Straße mit entsprechend dominierendem Verkehrslärm und der anzunehmenden Beschränkungen der Bauzeiten in der Regel auf Werktage und Tagzeit als gering einzuschätzen. Gleiches gilt auch für die einzel-

nen Wohnhäuser im Bereich der Werftstraße, bei denen zusätzlich die Vorbelastung durch umliegendes Gewerbe zu berücksichtigen ist.

Die sich abzeichnende Umsetzung des Vorhabens in mehreren Umsetzungsstufen sowie über einen insgesamt längeren Zeitraum führt zudem dazu, dass die ersten Wohnungen und ggf. weiteren schutzbedürftigen Nutzungen bereits bezogen werden, während in benachbarten Bereichen die Bautätigkeit noch im Gange ist. Dies führt entsprechend zu temporären Belastungen der bereits dort eingezogenen Bewohner durch Baumaschinen und Baustellenverkehr in den angrenzenden Bauabschnitten. Eine weitere zusätzliche Belastung wird durch den Umstand verursacht, dass bei Umsetzung in abgeschlossenen Bauabschnitten die das Quartier zu den Hauptverkehrswegen abschirmenden Riegelbebauung in den ersten Bauabschnitten noch nicht durchgehend fertiggestellt ist und damit den vollen Schallschutz noch nicht entfachen kann. Zudem wird bis zur Fertigstellung der neuen Verkehrsanbindung der Werftstraße an die Lübecker Straße die das Plangebiet durchquerende Max-Eyth-Straße weiter in Nutzung bleiben, sodass bei früherem Bezug der ersten Wohnungen eine zusätzliche Belastung durch Verkehrslärm entsteht.

Die Belastung bereits vorzeitig eingezogener Mieter bzw. Nutzer schutzbedürftiger Einrichtungen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr wird aufgrund der vorgesehenen Realisierung in räumlich abgeschlossenen Teilbereichen zeitlich begrenzt ausfallen. Der vorübergehenden Mehrbelastung durch den Verkehrslärm der zunächst weiter befahrbaren Max-Eyth-Straße und demjenigen, der durch die noch offene Baustruktur von der Lübecker und der Werftstraße einwirkt, wird mit einem detaillierten Konzept zur stufenweisen Umsetzung mit Festlegung und zeitlicher Einordnung der Bauabschnitte sowie der während der einzelnen Umsetzungsstufen vorzusehenden Vorkehrungen im Sinne des Immissionsschutzes begegnet. Dieses Umsetzungskonzept wird unter Anwendung des Planungsinstruments des städtebaulichen Vertrags nach § 12 BauGB neben vorliegendem Bebauungsplan verbindliches recht. Damit ist eine hinreichende Berücksichtigung des Lärmimmissionsschutzes auch während der Bauphase gegeben und die mögliche zusätzliche Beeinträchtigung wird in vertretbaren Grenzen bleiben.

Funktionsbedingte Auswirkungen

Anlagenbedingte Auswirkungen sind nicht gegeben.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Verkehrslärm

Die prognostizierten Geräusche des Straßenverkehrs, hervorgerufen durch die L 22 Lübecker Straße (~44.000 Kfz/d) im Süden, die Werftstraße (~20.000 Kfz/d) im Norden sowie die geplante Planstraße A (~14.000 Kfz/d) im Osten sind maßgeblich immissionsbestimmend für das gesamte Untersuchungsgebiet. Im westlichen Teil des Plangebietes sind zusätzlich Schienenverkehrsgeräusche der westlich des Plangebietes gelegenen Bahnlinie Rostock-Warnemünde immissionsrelevant. Geräusche der Straßenbahn beeinflussen das Gesamtverkehrsgeräusch aus Straßenverkehr und Bahnlinie (Rostock-Warnemünde) auch nach Umsetzung der Planung mit teilweiser Verlegung des Gleiskörpers nur unwesentlich.

Das Plangebiet ist auch zukünftig allseitig von Verkehrswegen eingeschlossen und damit auch allseitig verlärmte. An den Rändern des Plangebietes und hier insbesondere im Bereich der neu geplanten bzw. wesentlich geänderten, mit Lichtsignalanlagen (LSA) geregelten Knoten werden die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung an der Planbebauung mit bis zu $L_{r,Tag/Nacht} = 73/65 \text{ dB(A)}$ erreicht und teilweise deutlich überschritten. Im Bereich der Bestandsbebauung südlich der Lübecker Straße werden mit Werten von $L_{r,Tag/Nacht} = 76/68 \text{ dB(A)}$ noch einmal 3 dB(A) höhere Pegel erreicht. Letzteres erklärt sich aus dem gegenüber der Neuplanung deutlich geringeren Abstand der Bestandsbebauung zur Lübecker

Straße. Während der Abstand zwischen Planbebauung und L 22 ca. 35 m beträgt, beträgt der mittlere Abstand der L 22 von der Bestandsbebauung lediglich ca. 15 m.

Ein ähnliches Bild ergibt sich im Bereich der Werftstraße im Norden des Plangebietes. Auch hier werden durch den Straßenverkehr Beurteilungspegel im Grenzbereich bzw. oberhalb der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung erreicht. An LSA-geregelten Kreuzungen und Einmündungen erreicht der Beurteilungspegel Werte von $L_{r,T/N} = 73/65$ dB(A) und damit ein ähnlich hohes Niveau wie an der L 22 Lübecker Straße. Das Verkehrsaufkommen der Werftstraße ist zwar nur halb so groß wie das der L 22, jedoch beträgt der mittlere Abstand zwischen Straßenachse und der nächstgelegenen Baugrenze innerhalb des Plangebietes nur ca. 20 m und ist damit deutlich geringer als der Abstand zwischen der Planbebauung und der L 22 an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches.

Die Entwicklung der **Schienenverkehrsgeräusche** an der Lärmquelle wird durch die Umsetzung des vorliegenden B-Plans Nr. 10.W.63.1 nicht beeinflusst. Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich weiterhin im Nahbereich der Eisenbahnüberführung über die L 22. Es treten Beurteilungspegel von $L_{r,Tag/Nacht} = 65/63$ dB(A) innerhalb des nächstgelegenen Baufeldes MU 1b auf. Der Tagzeitraum weist bezüglich des Bahnlärms ein deutlich geringeres Konfliktpotential auf. Die Konflikte beschränken sich auf einen 30 m breiten Korridor bezogen auf das Richtungsgleis Warnemünde (6325). Die höchsten Überschreitungen wurden wiederum für den Brückennahbereich ermittelt und betragen hier an der Westgrenze des Baufeldes MU 1b 4 dB(A).

Aktuell wird durch die Deutsche Bahn ein Planfeststellungsverfahren zur Erlangung des Baurechts für ein zusätzliches Rangiergleis im Bereich Rostock-Bramow durchgeführt (siehe dazu auch Punkt 3.13.5 der Begründung). Im Bereich des Plangebietes wird sich das Schienenverkehrsgeräusch nach Aussagen der DB nicht ändern. Tendenziell ist mit einer Verringerung der Schienenverkehrsgeräuschimmission zu rechnen, da sich mit dem Entfall der Rangierbewegungen auch die Anzahl der Zugzahlen und damit die Emission verringert.

Geräuschimmissionen der parallel zur L 22, zwischen L 22 und Planbebauung verlaufenden Straßenbahntrasse liegen auch nach deren abschnittsweiser Verlegung überwiegend mehr als 10 dB(A) unterhalb des Summenpegels aus Straßenverkehr und Bahnlinie Rostock-Warnemünde und tragen damit nicht mehr relevant zum Gesamtverkehrsgeräusch bei.

Die bereits dargelegte angespannte Ausgangssituation im Bereich der Bestandsbebauung südlich der Lübecker Straße wird sich infolge des mit dem **B-Plan induzierten Zusatzverkehrs**, hier v.a. durch die Verlegung der Max-Eyth-Straße und die damit verbundene Verlegung der Lichtsignalanlage in Teilbereichen noch verschlechtern. Insbesondere entlang der Lübecker Straße (L 22) sowie abschnittsweise an der Werftstraße. Zur Lösung des bestehenden städtebaulichen Konfliktes wird vom Gutachter empfohlen, ein Lärmsanierungsprogramm für die Bereiche, in denen Zunahmen von 1 dB(A) und mehr zu erwarten sind, durchzuführen.

Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastung aus Gewerbelärm innerhalb des Plangebietes wurden die Beurteilungspegel an der vorgesehenen Bebauung innerhalb des Plangebietes ermittelt. Dabei wurden wie auch schon betreffend der Immissionsorte außerhalb des Plangebiets, die an den Geltungsbereich des B-Plans angrenzenden gewerblich genutzten Flächen mit flächenbezogenen immissionswirksamen Ansätzen berücksichtigt.

Bei einer Festsetzung als urbanes Gebiet werden die jeweiligen Immissionsrichtwerte (63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) für den tagzeitraum eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert Nacht an der Westgrenze des Baufeldes MU 2a um bis zu 1 dB(A) überschritten. Diese Überschreitung kann toleriert werden und löst keinen Handlungsbedarf aus.

Freizeitlärm

Von den geplanten Sport- und Freizeiteinrichtungen werden die Spielplätze für Kinder bis 6 Jahren im Bereich der privaten Innenhöfe nicht als relevant eingestuft. Gleiches gilt für den Spielplatz für die Altersgruppe der 7 bis 13-Jährigen im Bereich des zentralen Grünzugs und die weiteren beiden hier geplanten „Spielstationen“, da hier durch Festsetzungen des B-Plans ein Abstand von mindestens 20 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung gesichert werden kann.

Damit verbleibt als relevante Freizeiteinrichtung der auf der Dachfläche des Parkhauses Ost geplante Spielplatz für die Altersgruppe der 14 bis 19-Jährigen in einer Größe von 500 bis 800 m². Hier erfolgt voraussichtlich eine Umsetzung als multifunktionales Spielfeld für diverse Ballsportarten, in der Größe von ca. 14 auf 26 m (Richtmaß für Basketball-Spielfeld) zuzüglich Randzonen.

Der Spielplatz für die Altersgruppe 14 bis 19 Jahre führt ohne Lärminderungsmaßnahmen zu Richtwertüberschreitungen bis zu 4 dB(A) in den Baufeldern MK 1, MK 2 und MU 8b. Hier ist zu berücksichtigen, dass in vorgenannten Baugebieten eine dauerhafte Wohnnutzung ohnehin ausgeschlossen ist. Sofern aber sonstige schutzbedürftige Nutzungen in den betroffenen Bereichen nicht generell ausgeschlossen werden können, sind Lärmschutzmaßnahmen dennoch erforderlich.

Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

In Kapitel 3.13.2 erfolgte eine ausführliche Prüfung der möglichen Alternativen an immissionstechnischen Maßnahmen, welche zur Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im neuen Quartier Werftdreieck geeignet sind.

Im Ergebnis kann für den östlichen Planbereich aufgrund der gegebenen bzw. geplanten offenen Baustruktur kein hinreichender Schallschutz für eine Wohnbebauung bzw. vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen geschaffen werden, sodass hier gleichsam wie für die südwestliche und südöstliche Eckbebauung des westlichen Plangebietsteils entsprechende Nutzungen ausgeschlossen werden. Für den übrigen überwiegenden Bereich kann durch geeignete Maßnahmen, insbesondere durch eine weitgehend geschlossene Baustruktur nach außen, ergänzt durch Schallschutzelemente sowie ergänzende Festsetzungen des B-Plans zu Grundrissgestaltung, passiven Schallschutz und Schließung der Außenwohnbereiche ein angemessener Schallschutz für Wohn und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen gewährleistet werden.

In Kapitel 3.13.1.3 sind die Festsetzungsmöglichkeiten bereits entsprechend umfassend dargestellt. In nachfolgenden Tabellen werden diese Maßnahmen daher nur kurz zusammengefasst.

Tabelle 1: Auswirkungen und Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Mensch (Gewerbelärm)

mögliche Auswirkungen durch Gewerbelärm	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan <i>Diese sind nicht abschließend!</i>
- geringfügig weitergehende Überschreitung der Immissionsrichtwerte an den Fassaden im Nordosten und Nordwesten des Plangebietes	- Festsetzung gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB i.V.m. DIN 4109 von festverglasten Fenstern vor schutzbedürftigen Räumen in gekennzeichneten Bereichen und Sicherung der Frischluftzufuhr über lärmabgewandte Seite oder anderer dem Stand der Technik entsprechende Weise; aufgrund der Geringfügigkeit besteht hierfür aber kein immissionsrechtliches Erfordernis! - Festsetzung von Lärmpegelbereichen mit Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß (gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB i.V.m. DIN 4109)
	<i>Hinweis: Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen</i>

	werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden der Beurteilungspegel aus Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte für urbane Gebiete tags und nachts einhält.
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Tabelle 2: Auswirkungen und Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Mensch (Verkehrs- und Gewerbe-, und Freizeitlärm)

mögliche Auswirkungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
<ul style="list-style-type: none"> - weitergehende Überschreitung der Immissionsrichtwerte innerhalb des Plangebietes 	<ul style="list-style-type: none"> - Ausschluss von dauerhafter Wohnnutzung in den besonders lärmbelasteten Baugebieten MK 1 und 2 sowie MU 1b und MU 8b auf Grundlage von § 1 Abs. 4, 5 und 7 BauNVO - Qualifizierung des das Quartier schützenden äußeren Gebäuderiegels durch Anhebung der minimalen Gebäudehöhen und das einordnen höhengleicher Schallschutzelemente zwischen den Baublöcken hin zur Lübecker Straße - gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB i.V.m. DIN 4109 Festsetzung von Lärmpegelbereichen mit Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß - wenn möglich Orientierung von Übernachtungsräumen (Schlaf- räumen u. Kinderzimmern) zur lärmabgewandten Gebäudeseite - bei nichtmöglicher entsprechender Anordnung bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von vorgehängten Fassaden und Vorbauten - Einsatz schallgedämmter Lüftungseinrichtungen für Wohnräume (ausgenommen Übernachtungsräumen) sowie für Büroräume und Nutzungen vergleichbarer Schutzbedürftigkeit in Fassadenbereichen mit Beurteilungspegeln > 63 dB(tagsA); Festverglasung für v. g. Nutzungen in Fassadenbereichen mit Beurteilungspegeln > 72 dB(A) tags (gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB i.V.m. DIN 4109) - an verlärmten Fassaden Ausführung von Außenwohnbereichen wie Balkonen und Loggien in geschlossener Bauweise (gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB i.V.m. DIN 4109)
	<p><i>Hinweis: Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.</i></p>

Entschädigungsansprüche für passive Lärmschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bau und der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen

Im Vorgriff auf die Entwurfs- und Genehmigungsplanung wurde orientierend geprüft, ob und in welchem Umfang Entschädigungsansprüche für passive Schallschutzmaßnahmen insbesondere im Bereich der Bestandsbebauung Lübecker Str. zu erwarten sind.

Dabei wurde vorbehaltlich der Ergebnisse eines detaillierten Schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens festgestellt, dass sowohl aus dem Neubau der Planstraße A als auch aus dem baulichen Eingriff in die L 22 Lübecker Straße Ansprüche entstehen.

Die Maßnahmen im Zusammenhang mit der Planstraße A werden sich voraussichtlich auf die Bestandsbebauung Lübecker Str. 12, 13 und 14 beschränken. Auslösend für die Grenzwertüberschreitung ist hier primär die Erstellung der LSA, natürlich im Zusammenhang mit dem Straßenneubau, da der Bau einer LSA für sich allein betrachtet nicht Maßnahme auslösend ist.

Im Bereich der L 22 Lübecker Straße erstrecken sich die Entschädigungsansprüche voraussichtlich auf die Objekte Lübecker Str. 10-21. Im Gegensatz zum Neubau der Planstraße A ist hier nicht die Erstellung der LSA das überwiegend Maßnahme auslösende Kriterium, sondern vielmehr der Umstand, dass im Bereich der L 22 durch Neugestaltung der Verkehrsanlagen eine vorhabenbezogene Verkehrserhöhung erfolgt. Diese ist zwar nur gering und wird teilweise durch das Abrücken von Fahrspuren im Aufweitungsbereich des Knotens L 22/Planstraße A kompensiert, aber da in diesem Bereich die Schwellenwerte von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) bereits überschritten sind, führt jede weitere Überschreitung, auch wenn diese nur 0,1 dB(A) beträgt, zwangsläufig zu o.g. Ansprüchen.

Die baulichen Eingriffe in die Werftstraße und die notwendige Verlegung der Straßenbahngleise sind für die Bestandsbebauung von untergeordneter Bedeutung. Inwiefern im Einzelfall daraus Maßnahmen für den Gebäudebestand resultieren, bleibt einer gesonderten ~~Fachbeitrages~~ Schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens vorbehalten. Die Auswirkungen auf das Plangebiet wurden rechnerisch berücksichtigt und daraus resultierende Konflikte werden im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Planes gelöst.

Der Anstieg des Verkehrslärms ist, was den Bereich der Bestandsbebauung südlich der L 22 Lübecker Straße betrifft, im Bereich der zukünftigen Kreuzung mit der Planstraße A als wahrnehmbar (Stufe 2) ansonsten als kaum wahrnehmbar (Stufe 1) einzustufen. Insgesamt ist damit die Beeinträchtigung im zukünftigen Kreuzungsbereich als hoch (Stufe 3), für den übrigen Bereich an der Lübecker Straße als mittel (Stufe 2) einzustufen. Was die relevanten Bestandsnutzungen an der Werftstraße angeht, liegt hier bei Zunahme der Schallpegel von über 1 dB(A) ein wahrnehmbarer Anstieg vor. Bei gleichzeitigem Vorliegen einer mittleren Vorbelastung liegt insgesamt eine mittlere Beeinträchtigung (Stufe 2) vor.

Hinsichtlich des Gewerbelärms bestehen im Bereich südlich der L 22 Lübecker Straße geringe Vorbelastungen. Aufgrund der Festsetzung eines urbanen Gebiets, bei dem das Wohnen wesentlich störende Einrichtungen ja explizit ausgeschlossen sind, ist auch mit keinem wahrnehmbaren Anstieg der Lärmimmission zu rechnen. Entsprechend ist die Beeinträchtigung insgesamt als gering (Stufe 1) einzustufen. Aufgrund der bestehenden mittleren Vorbelastung für die relevanten Bestandsnutzungen im Bereich der Werftstraße ist hier selbst bei einem kaum wahrnehmbaren vorhabenbedingten Anstieg auch die Beeinträchtigung insgesamt als mittel (Stufe 2) einzustufen.

Hinsichtlich des Freizeitlärms ist ein wahrnehmbarer Anstieg der Lärmimmission (Stufe 2) lediglich im Umfeld der Spielfläche auf dem Parkhaus Ost anzunehmen, in allen übrigen Bereichen ist dieser als kaum wahrnehmbar einzustufen (Stufe 1). Die Beeinträchtigung insgesamt ist durchgehend als gering (Stufe 1) zu bewerten.

Insgesamt betrachtet, werden bei Umsetzung der vorstehenden Maßnahmen entsprechend der im B-Plan getroffenen Festsetzungen die Auswirkungen als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Luft

Beschreibung der Situation

Das Plangebiet liegt an einer stark frequentierten Hauptverkehrsstraße (Lübecker Straße), für die Beurteilung wurden die Messwerte der nahegelegenen Messstation am Hohlbeinplatz herangezogen. Zudem wurde durch das LUNG eine Berechnung der Jahreskenngroße mit dem Programm IMMIS-Luft zur Beurteilung der Luftbelastung durch Stickstoffdioxid (NO₂), Schwebstaub (PM 10) und Feinstaub (PM 2.5) mit den von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock prognostizierten Verkehrszahlen (DTV) durchgeführt. Betrachtet wurden die Lübecker Straße, Werfstraße und die zukünftige Verbindungsstraße.

Daneben wurden im Hinblick auf mögliche Luftbelastungen die nach Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtigen Anlagen der Gewerbe- und Industriebetriebe im Umfeld des Plangebiets mit betrachtet.

Einschätzung der Empfindlichkeit im Zusammenhang mit der Vorbelastung

Das Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) 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 3: Luftbelastung

Datenquelle	Jahr	NO ₂ [µg/m³]	Feinstaub PM 10 [µg/m³]	Stickstoffmonoxid [µg/m³]
LUNG	2016	30	21	23
LUNG	2017	27	20	20

Tabelle 4: Zielwerte Luftqualität

Zeithorizont	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 innerhalb des Bebauungsplangebietes im Jahr 2016/2017 im Nahbereich der Lübecker Straße (Messstation Hohlbeinplatz) teilweise überschritten werden. Demnach ist von einer mittleren Vorbelastung, Stufe 2, auszugehen. Aufgrund der geringeren durchschnittlichen Verkehrsstärke (DTV [Kfz/d]) der Werftstraße (8000-9999) und der Max-Eyth-Straße (3000-4999) kann gegenüber dem Standort der Messstation Holbeinplatz mit Einfluss der Kreuzung Karl-Marx-Straße sowie Hamburger Straße und Lübecker Straße, welche eine hohe Verkehrslast aufweisen, das restliche Plangebiet überwiegend als gering vorbelastet (Stufe 1) eingestuft werden.

Darüber hinaus sind bei der Feststellung der Vorbelastung weitere Faktoren zu berücksichtigen. Hier sind vor allem gewerbliche Anlagen nördlich und östlich des Bebauungsplangebietes zu nennen. Diese sind die Tamsen Maritim GmbH, die Rostocker Fracht- und Fischereihafen (RFH) GmbH, die ZinkPower Rostock GmbH, die Hanseatische Brauerei Rostock (Radeberger Gruppe) und die Biogasanlage der Nordwasser GmbH, die durch ihren Betrieb zu einer Beeinträchtigung des Plangebietes führen können.

Die Tamsen Maritim GmbH betreibt Produktionsstätten zum Bau von glasfaserverstärkten Yachten, in einer Entfernung von ca. 1.600 m zum Plangebiet in nordöstlicher Richtung. Durch die schiffbaulichen Arbeiten können hier u.a. Stäube entstehen und in das Bebauungsplangebiet einwirken. Laut Emissionsmessung vom 19.09.2012 werden die Emissionsrichtwerte für Staub und Gesamtkohlenstoff bei ordnungsgemäßigem Betrieb eingehalten.

Im Rostocker Fischereihafen, der sich ca. 2.600 m nordwestlich des Geltungsbereiches des B-Plans befindet, werden u.a. staubende Güter (Dünger, Kalk, Kaolin) umgeschlagen. Dabei soll sich die Umschlags- und Lagerkapazität zukünftig noch erhöhen und die Umschlagsarten sollen um weitere staubende Güter (Holzhackschnitzel, Kohle, Futterphosphate, Kalk, Feldspat, Streusalz, mineralische Baustoffe [Split], Getreide, Schrott) erweitert werden.

Die ZinkPower Rostock GmbH betreibt in Bramow, in ca. 450 m Entfernung vom Plangebiet, in einer Anlage ein Zinkbad zum Feuerverzinken mit einer Vorbehandlungsanlage (u.a. Entfetten, Entzinken, Spülen, Beizen, Fluxen, Trocknen) in geschlossener Form. Hierbei werden Stäube und Luftschadstoffe (anorganische Chlorverbindungen) freigesetzt. Der im November 2016 erteilte Genehmigungsbescheid zur Neugestaltung der Verzinkungsanlage und der zugehörigen Vorbereitungslinie (Änderung Betriebsgenehmigung) bestätigt die nach § 10 BImSchG geprüften Voraussetzungen gem. § 6 BImSchG und damit u.a. geforderte Maßnahmen zur Luftreinhaltung und legt entsprechende Grenzwerte und Kontrollmaßnahmen für den Ausstoß o. g. Luftschadstoffe fest. Das Ergebnis der Vorprüfung der Umweltverträglichkeit gem. § 3c S. 2 UVPG ergibt, dass die Art und Relevanz der Umweltauswirkungen als nicht erheblich einzustufen sind, wodurch eine Umweltverträglichkeitshauptprüfung nach § 5ff. UVPG als nicht erforderlich gesehen wird. Weiterhin wird auf den Abstand zur bestehenden benachbarten Wohnbebauung und zum geplanten Vorhaben am Werftdreieck im Zusammenhang mit der Einhaltung der Seveso III-Richtlinie eingegangen. Danach wird zum Plangebiet des Werftdreiecks das 5-fache des angemessenen Abstandes eingehalten. Damit bestehen insgesamt keine Anhaltspunkte für eine ungebührliche Belastung des Plangebiets durch das Unternehmen mit Luftschadstoffen.

Die Hanseatische Brauerei Rostock (ein Unternehmen der Radeberger Gruppe KG) betreibt in der Doberaner Straße 27, Flurbezirk II, Flur 3, Flurstücke 1067/3, 1067/5, 1067/7 1067/9, 1067/10, 1067/14, 1067/15 und 1067/16 in ca. 800 m Entfernung vom Plangebiet eine nach dem BImSchG genehmigungspflichtige NH₃-Kälteanlage. Laut Genehmigung vom 12.04.1995 nach dem BImSchG wurde gestattet, diese bis dahin bereits bestehende Anlage wesentlich zu ändern und mit einem Gehalt Ammoniak von maximal 1.000 kg zu betreiben. Dies stellte eine deutliche Reduzierung des Kältemittels gegenüber dem vorherigem Betrieb dar. Weiterhin ist auf gleicher Liegenschaft mit Genehmigung nach BImSchG vom 29.10.1991 eine wesentliche Änderung an den Heizkesseln 3 und 4 in Form einer Umstellung auf den Brennstoff Importerdgas erfolgt. Im Rahmen v.g. Genehmigungsverfahren wurden mögliche Auswirkungen durch Luftschadstoffe gegenüber benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen und in diesem Zusammenhang die Einhaltung der relevanten Grenzwerte, auch was die Luftschadstoffe angeht, überprüft. Die nächstgelegene bestehende Wohnnutzung grenzt unmittelbar an das Gelände der Brauerei an, womit die o. g. nach dem BImSchG genehmigungs- und in dessen Folge auch überwachungspflichtigen Anlagen sich nur wenige Meter entfernt befinden. Dagegen besteht gegenüber dem neu hinzukommenden urbanen Gebiet am Werftdreieck mit 800 m Luftlinie ein erheblich größerer Abstand, sodass eine planungsrelevante Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe der Brauerei nicht zu erwarten ist.

Die Firma Nordwasser (vormals Eurawasser Nord) GmbH betreibt in der Carl-Hopp-Straße 1 Flurbezirk IV, Flurstück 393/6 in ca. 1.000 m Entfernung nordwestlich des Plangebiets ein nach dem BImSchG genehmigungspflichtiges Blockheizkraftwerk mit Brennstoff Klärgas zur Erzeugung von Wärme und elektrischer Energie. Die Anlage darf gemäß Genehmigung nach dem BImSchG vom März 2009 mit einer elektrischen Leistung von 1.080 KW einer Wärmeabkopplung von 1.000 KW und einer Feuerungswärmeleistung von 2.600 KW, einschließlich notwendigen Nebeneinrichtungen 24-Stunden und ganzjährig betrieben werden. Die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Abs. 1 Satz 2 UVPG wurde festgestellt, dass die Art und Relevanz der Umweltauswirkungen als nicht erheblich einzustufen sind. Weiterhin wurden betreffend des zulässigen Luftschadstoffausstoßes Grenzwerte im Genehmigungsverfahren festgelegt, welche geeignet sind, eine erhebliche Belastung benachbarter Baugebiete zu unterbinden. Dies sollte dann auch betreffend des erheblich weiter entfernten Baugebiets Werftdreieck zutreffen. Die letztmalige Überprüfung der Grenzwerteinhaltung im April 2019 zeigt ein unbedenkliches Ergebnis. Damit ist sichergestellt, dass das Plangebiet keiner erheblichen Schadstoffbelastung ausgesetzt sein wird.

Unter der Berücksichtigung, dass die Zielwerte der Luftqualität für das Jahr 2015 unterschritten werden, für die o.g. Anlagen teilweise immissionsschutzrechtliche Genehmigungen vorliegen (s.o.) (für den Rostocker Fischereihafen wird das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren derzeit durchgeführt) und somit die Emissionswerte regelmäßig behördlich überwacht werden, besteht damit insgesamt für das Schutzgut Mensch im Zusammenhang mit der Luftqualität eine mittlere Empfindlichkeit / Vorbelastung, Stufe 2.

Bewertung der Auswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Relevante bau- und anlagenbedingte Auswirkungen sind nicht gegeben.

Betrachtet man mögliche betriebsbedingte Auswirkungen, so ergibt die Modellrechnung die vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) M-V durchgeführt wurde, dass eine Überschreitung der aktuellen verbindlichen Grenzwerte bezogen auf den Jahresmittelwert für Stickstoffdioxid, Feinstaub und Schwebstaub (PM 10) mit den verwendeten Eigendaten mit der Planumsetzung nicht zu erwarten ist. Grundlage der Beurteilung ist die 39. Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV). In diesem Zusammenhang ist zudem zu berücksichtigen, dass das neue Quartier weitgehend verkehrsfrei geplant ist, sodass eine zusätzliche Luftbelastung, wie sie bei konventionell erschlossenen Baugebieten durch den internen Fahrverkehr verursacht wird, hier nicht vorliegt. Unverträglichkeiten der hinzukommenden schutzbedürftigen Nutzungen mit Emissionen von Luftschadstoffen o.g. BImSchV-pflichtigen Betriebe in der näheren Umgebung sind nicht zu erwarten.

Es ist entsprechend von einem geringen Einfluss auf die Luftqualität auszugehen (Stufe 1).

Insgesamt wird damit die Beeinträchtigung im Bereich Schutzgut Mensch/Luft als mittel (Stufe 2) eingestuft.

4.2.2.2 Schutzgut Fläche

Beschreibung der Bestandssituation

Der gegenüber dem Ursprungsplan erweiterte Geltungsbereich des Plangebietes ist überwiegend durch eine nicht versiegelte Brachfläche gekennzeichnet, welche inzwischen überwiegend durch Siedlungsgrün geprägt wird. Bestehende Versiegelungen durch Gebäudebestand finden sich ausschließlich im Areal des alten Geltungsbereiches an der Werftstraße durch die EUFH med. sowie das Autohaus Goldbach und südlich der Lübecker Straße. Darüber hinaus bestehen Versiegelungen durch Verkehrsinfrastruktur durch die Lübecker Straße, Werftstraße und die Max-Eyth-Straße. Der bestehende Versiegelungsgrad liegt bei ca. 35-40 %, wobei sich die Versiegelung im Wesentlichen auf die Verkehrsflächen und die Bestandsbebauung konzentriert.

Einschätzung der Empfindlichkeit im Zusammenhang mit der Vorbelastung

Aufgrund der industriellen und gewerblichen Vorprägung des aktuellen Gebäudebestandes sowie der Charakterisierung als innerstädtische Brachfläche kann dem Plangebiet insgesamt eine geringe Empfindlichkeit (Stufe 1) für das Schutzgut Fläche zugesprochen werden. Kleinteilige Versiegelungen von ehemaligen Nutzungen sowie die Flächeninanspruchnahme durch bestehende Aufschüttungen stützen die Einstufung.

Bewertung der Auswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Baubedingt ergeben sich Beeinträchtigungen durch die temporäre Inanspruchnahme von Flächen für Baustelleneinrichtungen, -zufahrten und Lagerflächen für Baumaterial. Diese Inanspruchnahme ist zeitlich begrenzt, aufgrund der stufenweisen Realisierung zudem immer nur auf eine Teilfläche beschränkt und daher insgesamt als nicht erheblich einzustufen.

Anlagenbedingt ergeben sich für das Schutzgut Fläche Beeinträchtigungen hauptsächlich durch die Neuversiegelungen der neuen Baugebiete bzw. ihrer Flächeninanspruchnahme.

Durch Umsetzung des Bebauungsplans mit festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,3 bis 0,7 (nur im Bereich der Parkhäuser 0,8 bis 1,0), erfolgt zukünftig ein Anstieg der Versiegelung um ca. 47 % und damit eine mittlere Flächeninanspruchnahme. Daher ist die Nutzungsintensität für das Schutzgut Fläche mit Stufe 2 zu bewerten. Mit Umsetzung der Bebauung und zugehöriger Erschließung werden einerseits irreversible Folgen ausgelöst, andererseits ist in diesem Punkt die massive anthropogene Vornutzung zu berücksichtigen. Auf lange Sicht sind ein Rückbau der Wohn- und zugehöriger Sondergebietsflächen sowie eine Entsiegelung nicht anzunehmen, da für den Wohnungsbedarf in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2035 ein weiterer Anstieg prognostiziert wird (HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK April 2016). Entsprechend der Nachhaltigkeitsstrategie (Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie 2018) wird mit dem Bebauungsplan „Wohnen am Werftdreieck“ dem Ziel der vorrangigen Siedlungsentwicklung durch Nutzung vorhandener innerstädtischer Brachflächen sowie der Realisierung höherer Baudichten entsprochen. Mit Umsetzung der Planung werden ebenfalls keine Agrar-, Wald- und Gewässerflächen sowie Flächen der Land- und Forstwirtschaft und des Naturschutzes in Anspruch genommen. Aufgrund der aktuellen Beschaffenheit und Nutzung der Fläche, etwa zum Hunderauslauf, kommt der Fläche im Sinne der Naherholung nur eine geringe Bedeutung zu.

Der Bebauungsplan sorgt zudem durch gezielte Festsetzungen (siehe dazu nachfolgende Tabelle 5) für eine Beschränkung der zusätzlichen Versiegelung. Durch die Nutzung der geplanten Wohnungen und sonstigen ergänzenden Nutzungen sind keine weiteren wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Tabelle 5: Auswirkungen und Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Fläche

mögliche Auswirkungen	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
- Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen, erhöhte Versiegelung und Flächeninanspruchnahme	<p><u>Verringerung des Flächenverbrauchs durch:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der zulässigen GRZ gem. § 17 Abs. 1 - Ausschluss bzw. Einschränkung von Nebenanlagen in den Baugebieten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO (hier: Beschränkung Fahrradstellplätze und Ausschluss verschiedener Nutzungen, insbesondere solcher, von denen erhebliche Versiegelung ausgeht wie Gartenhäuser, Schuppen und überdachte Sitzplätze) - Einschränkung der Zulässigkeit von GRZ-Überschreitungen gem. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 2 BauNVO (hier: nur eine GRZ-Überschreitung in einem Sondergebiet) - Ausschluss von Stellplätzen und Garagen innerhalb der urbanen Gebiete bzw. Beschränkung in den Kerngebieten gem. § 12 Abs. 6 BauNVO und Konzentration in den Sondergebieten (hier: Parkplatzsituation wird flächeneffizient über Parkhäuser und einigen Kurzzeitstellplätzen geregelt) - Festsetzung öffentlicher Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (hier: Öffentliche Grünflächen sind wesentliches Kernelement der B-Plan zugehörigen Grünordnung) - Festsetzung Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

	<p>ses gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB (hier: Schaffung des Kayenmühlengrabens mit Regenwassereinleitung)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindung für deren Erhalt sowie Erhaltungsgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b Bau GB (hier: Erhaltung aller Bestandsbäumen, die nicht durch Baufelder, Erschließung oder anderweitige Belange berührt werden. Zusätzlich Pflanzgebote zur Anlage des zentralen Grünzuges, Neupflanzung von Straßenbäumen und der Uferbegrünung des Kayenmühlengrabens) - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB (hier: Herstellung Kayenmühlengraben, Dach- und Fassadenbegrünung)
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Etwaige betriebsbedingte Beeinträchtigungen beschränken sich auf ggf. temporär erfolgende ungebührliche Nutzungen von nichtversiegelten Freibereichen z. B. zu Lager- oder Abstellzwecken. Da der Vorhabenträger das Quartier auch über die Baufertigstellung betreuen wird, können solche ungewollten Entwicklungen durch entsprechende Quartiersbetreuung gezielt unterbunden werden. Es sind damit keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Die Planung geht im Bereich der Baugebiete mit einem mittleren Flächenverbrauch (Stufe 2), im Bereich des zentralen Grünzuges mit einem geringen Flächenverbrauch (Stufe 1) einher.

Insgesamt ist die Beeinträchtigung des Plangebietes für das Schutzgut Fläche aufgrund der geringen Vorbelastung und des gegebenen mittleren bzw. geringen Flächenverbrauchs mit gering (Stufe 1) zu bewerten.

Die Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

4.2.2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung der Bestandssituation

Die Bodenverhältnisse im Geltungsbereich sind aufgrund der ehemaligen gewerblichen/ industriellen Nutzung tlw. massiv anthropogen vorgeprägt und daher stellenweise heterogen ausgebildet. Oberflächennah dominieren anthropogene Aufschüttungen mit Resten von Ziegeln, Beton, Bauschutt, Holz, Asche und Pappen. Darüber hinaus wurden Schluff-, Feinsand- und Mittelsandanteile nachgewiesen. Östlich der Max-Eyth-Straße weist diese humose Aufschüttungsschicht Mächtigkeiten zwischen 0,4 bis 3,1 m und westlich der Max-Eyth-Straße zwischen 1,5 bis 4,8 m auf. Darunter dominieren v.a. westlich der Max-Eyth-Straße bis max. 7 m unter Gelände organogene Substrate (vorwiegend Torfe, Mudden). Östlich der Max-Eyth-Straße schließen Beckensande an die humosen Aufschüttungen an. Westlich der Max-Eyth-Straße durchziehen die Beckensande ab einer Tiefe von 6,6 m das Bodensubstrat. Tone (schluffig, feinsandig) stehen erst ab Tiefen > 9 m und wurden nur in zwei Rammkernsondierungen RKS 1/10 und 3/16 nachgewiesen (H.s.w. 12/2016, S.12). Im Bereich östlich der Max-Eyth-Straße und vereinzelt auch westlich davon, treten oberflächennah Geschiebemergelformationen auf, die Einfluss auf die Boden- und Gründungseigenschaften haben.

Innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen befinden sich zudem mehrere Altlastenstandorte, bei denen im Rahmen früherer Untersuchungen im Zeitraum zwischen 1992 und 2005 Bodenverunreinigungen festgestellt wurden. Vor dem Hintergrund der geplanten sensiblen Umnutzung der Fläche (gewerbliche Nutzung in Wohnnutzung) wurden im Jahr 2016 und 2017

ergänzende Altlastenuntersuchungen vorgenommen. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind den jeweiligen Fachgutachten (Erstbewertung der Altlastensituation von der BAUGRUND STRALSUND GMBH 2016/Orientierende Untersuchung nach § 3 (3) BBodSchV H.S.W 11/17) zu entnehmen. Die Ergebnisse der fortgesetzten Untersuchung sind der Detailuntersuchung der Altlastenerkundung (H.S.W. 02/2019) bzw. der vertiefenden Sanierungsuntersuchung /Vorentwurf Sanierungsplan zu entnehmen (H.s.w. 12.2019). Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die in der BBodSchV festgelegten Vorsorgewerte der untersuchten Parameter flächendeckend, bis auf Ausnahmen in bestimmten Teilbereichen, überschritten werden. Somit ist für diese Bereiche das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen anzunehmen. Hauptsächlich sind für die festgestellten Überschreitungen die Parameter PAK₁₆, sowie die Schwermetalle Quecksilber, Blei, Zink und Kupfer flächendeckend auffällig. Für die Schwermetalle Nickel, Cadmium und Chrom liegen vereinzelte Überschreitungen im östlichen und nordwestlichen Bereich des AS 0548.00 Neptunwerft sowie in nördlich und südlich gelegenen Teilbereichen des AS 1702.00 VEB SER vor.

Die durchgeführte Detailuntersuchung beinhaltet die vier Altstandorte AS 1702.01 (Methylenchloridtauchbad), AS 1702.02 (Paraffinbad/Benzinwäsche), AS 0548.06 (Tankstelle Daimler Benz AG Lübecker Straße 152) und AS 1206.00 (Minoltankstelle, Lübecker Straße 160). Für letztgenannten Standort wird empfohlen, diesen im Rahmen der Gleisverlegung bzw. bei möglichen Erdbauarbeiten zu untersuchen. Aufgrund bisheriger Untersuchungsergebnisse mit im Boden festgestellten Schadstoffkonzentrationen (Überschreitungen unter Prüfwert bis oberer Maßnahmewert gem. LAWA-Empfehlungen (1994) für BTEX, PAK und Naphthalin im Tiefenbereich 3,0-6,0 m unter GOK an der Grundstücksgrenze zu den Gleisen und im Grundwasser festgestellten Überschreitungen unter Prüfwert bis oberer Maßnahmewert gem. LAWA für BTEX, Benzol, MKW und Naphthalin in der GWMS B1, ist von einer Sanierungswürdigkeit des Standortes auszugehen. Die in der Detailuntersuchung genauer überprüften Altlastenstandorte AS 1702.1 und AS 1702.02 konnten seinerzeit in ihrer räumlichen Ausdehnung noch nicht abschließend bestimmt werden, was ergänzende Untersuchungen im Rahmen der Sanierungsuntersuchung notwendig machte (s. u.). Bezüglich des Altlastenstandortes AS 0548.06 (Tankstelle Daimler-Benz AG, Lübecker Straße 152) konnte der im Rahmen der Orientierenden Untersuchung (H.S.W 11/2017) aufgekommene Verdacht auf BTEX und MKW Überschreitung nicht bestätigt werden.

Im Ergebnis der nachfolgend durchgeführten Sanierungsuntersuchung bzw. des erarbeiteten Vorentwurfs des Sanierungsplans (H.s.w., Rostock 12.2019) wird für den **AS 0548.06** (Tankstelle Daimler-Benz AG, Lübecker Straße 152) kein weiterer Sanierungsbedarf empfohlen, da tankstellentypische Bodenbelastungen nicht festgestellt, die analysierten Schwermetallbelastungen im Grundwasser als gebietstypisch bewertet werden, das gesamte Gebiet im Bereich der vorhandenen Aufschüttungen durch hohe Schwermetallbelastungen gekennzeichnet ist, der Grundwasserabstrom nach den vorliegenden Stichtagsmessungen in ostnordöstliche Richtung abfließt und damit von der unmittelbar südlich der Grundwassermeßstelle (GWMS) 1/19 gelegenen Grundstücksgrenze abfließt sowie durch die, für die Umsetzung der geplanten Bebauung erforderlichen Baumaßnahmen wesentlichen Mengen der belasteten Böden entnommen und der gesetzeskonformen Entsorgung zugeführt werden. Damit in Verbindung steht eine wesentliche Minderung des Quellterms für die Schwermetallbelastungen im Grundwasser. Die zusätzlich geplante weitgehende Versiegelung der Flächen vermindert weiterhin das Eindringen von Niederschlagswasser in den Boden und damit eine weitere Mobilisierung von Schadstoffen.

Im Bereich des AS 1702.01 (Methylenchloridtauchbad) und des südlich davon gelegenen AS 1702.02 (Paraffinbad/Benzinwäsche) bestätigten sich die bereits bekannten großflächigen Schwermetallbelastungen im Boden und es wurden zudem zusätzlich organische Schadstoffe (BTEX, PAK₁₆ und LHKW) untersucht und festgestellt. Der im Bereich des AS 1702.02 schon bekannte BTEX-Schaden kann nun mit Lastschwerpunkt im Bereich der Rammkernsondierung (RKS) 17/18 (nördlicher Abschnitt geplanter Kayenmühlengraben) verortet wer-

den; hier wurden mit 26,9 mg/kg Trockensubstratanteil (TS) bis in die Teufe von 4,3 m BTEX-Feststoffkonzentrationen analysiert, die über dem unteren Maßnahmeschwellenwert der LAWA-Empfehlungen (1994), Tabelle 3 (10 mg/kgTS) liegen. Lage und Abgrenzung der im südlichen Bereich des AS 1702.01 lokalisierten PAK₁₆-Belastung konnten ebenfalls genauer bestimmt werden. Hier waren im Bereich der RKS 6/18 bis RKS 9/18 PAK₁₆-Konzentrationen zwischen 11,3 bis 401 mg/kgTS analysiert worden. Zur besseren Aushaltung der Grenzen dieser z. T. sehr hohen Stoffkonzentrationen im Boden wurden die RKS 7/19 bis RKS 10/19 abgeteuft und die Bodenproben entnommen sowie nach dem vorgegebenen Untersuchungsprogramm analysiert und ausgewertet. Die hier analysierten Konzentrationen liegen im gebietstypischen Bereich zwischen 2,0 bis 34,9 mg/kgTS. Damit liegt die Grenze der sehr hohen PAK₁₆- Stoffkonzentrationen in der RKS 9/18 zwischen dieser und den RKS 7/19 und RKS 8/19 (nordöstliche Ecke südöstliches Baufenster MU 2b).

Den auch im sonstigen Geltungsbereich des B-Plans bestehenden Schwermetallbelastungen kann durch geeignete bauliche Maßnahmen hinreichend begegnet werden, sodass die Anforderungen nach § 10 Abs. 1 BBodSchG erfüllt und die in der Entwurfsfassung des B-Plans enthaltenen Planinhalte umgesetzt werden können. Laut Gutachten sind als Maßnahmen hierfür geeignet

- der seitens des Vorhabenträgers geplante Verzicht auf die Errichtung von Kellern unterhalb der Gebäude,
- ein Auftrag oder Bodenaustausch für die Innenhöfe zwischen den Gebäuden in einer Mächtigkeit von mindestens 65 cm im endverdichteten Zustand (im B-Plan für sämtliche unversiegelte Aufenthaltsbereiche im Freien bereits festgesetzt).

Die ausgekofferten belasteten Böden sind für eine Verwendung im Plangebiet grundsätzlich nicht geeignet; sie sind ordnungsgemäß zu deklarieren und auf dieser Grundlage der gesetzeskonformen Entsorgung zuzuführen.

Einschätzung der Empfindlichkeit im Zusammenhang mit der Vorbelastung

Die langjährige gewerbliche bzw. industrielle Nutzung der vom Geltungsbereich eingeschlossenen Fläche führte zu teilweise erheblichen Vorbelastungen des Schutzgutes Boden. Auch wenn die baulichen Anlagen inzwischen bis auf die denkmalgeschützte ehemalige Handelsschule und das Autohaus Goldbach zurückgebaut wurden, weisen noch partiell vorhandene Fundamentreste bzw. kleinflächige Versiegelungen sowie anthropogene Aufschüttungen mit Resten von Ziegeln, Beton, Bauschutt, Holz, Asche und Pappen auf die langjährige massive Störung des Schutzguts Boden hin. Zudem bestehen an mehreren Stellen im Plangebiet noch Altlasten, die tlw. zu stofflichen Belastungen von Boden und/oder Grundwasser führen.

Die Empfindlichkeit der vorhandenen Böden wird flächendeckend als gering (Stufe 1) eingestuft. Es handelt sich ausschließlich um anthropogen massiv vorgeprägte Böden mit mehreren Altlastenstandorten.

Bewertung der Auswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Baubedingt ergeben sich Beeinträchtigungen durch die temporäre Inanspruchnahme von Flächen für Baustelleneinrichtungen, Zufahrten und Lagerflächen für Baumaterial sowie die damit verbundene Verdichtung des Bodens. Zudem besteht das Risiko, dass Schadstoffe, insbesondere Kraftstoffe und Schmiermittel für Baumaschinen bei unsachgemäßem Baustellenbetrieb eingetragen werden.

Die flächenmäßige Inanspruchnahme ist aber zeitlich begrenzt und aufgrund der stufenweisen Realisierung zudem immer nur auf eine Teilfläche beschränkt. Der Eintrag von Schadstoffen kann durch ein fachbaulich betreutes Bodenmanagement sowie dessen sachgemäße Handhabung und Baustellenaufsicht unterbunden werden. Dieses Bodenmanagement ist zwischen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und dem Erschließungsträger des B-

Planes, der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, vertraglich vereinbart worden. Daher ist die baubedingte Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden insgesamt als nicht erheblich einzustufen.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen für den Boden ergeben sich v.a. aus Art und Intensität der geplanten baulichen Nutzung. Als Indikator für die Beurteilung wird die Flächeninanspruchnahme herangezogen, wobei die Vorbelastung im Bestand berücksichtigt und der Neuversiegelung gegenübergestellt wird.

Aus gutachterlicher Sicht kann mit den schädlichen Bodenveränderungen, bis auf den gefundenen BTEX-Schaden am AS 1206.00 (Minoltankstelle) minimalinvasiv umgegangen werden. Das bedeutet, dass durch die Unterbrechung des Wirkungspfad des Boden-Mensch und die weitere Verminderung des Wirkungspfad des Boden-Grundwasser eine sicherungsähnliche Wirkung eintritt. Zur Unterbindung des Wirkungspfad des Boden-Mensch soll aus gutachterlicher Sicht ein Bodenauftrag mit einer dauerhaft zu sichernden Mächtigkeit von mindestens 65 cm im endverdichteten Zustand oder alternativ ein entsprechender Bodenaustausch realisiert werden. Die Unterbrechung des Wirkungspfad des Boden-Grundwasser kann durch geplante Baumaßnahmen (Bodenaushub, Versiegelung) weitestgehend realisiert werden.

Damit ist durch die zu erwartende Versiegelung der Fläche im Untersuchungsraum, den zu erwartenden Bodenaustausch im Rahmen der Erdbau- und Gründungsarbeiten sowie bei Einhaltung der weiter gegebenen Hinweise keine umfangreiche Sanierung der oberflächennahen Bodenschichten durch Dekontamination erforderlich. Davon ausgenommen sind ggf. Teilbereiche, die sich erst im Rahmen der Erdarbeiten als stärker belastet darstellen.

Die Begründung dieser Vorgehensweise und die dabei aus gutachterlicher Sicht zu beachtenden Rahmenbedingungen sind dem Kapitel 7 des Gutachtens von H.S.W (11/2017) und der ergänzenden Detailuntersuchung (02/2019) zu entnehmen. Die vorgelegte ergänzende Sanierungsuntersuchung (12/2019) beinhaltet zudem den Vorentwurf des Sanierungsplans. Dieser benennt bereits im Wesentlichen die einzelnen zur ergreifenden Sanierungsmaßnahmen, welche im Rahmen der Vorhabenumsetzung durchzuführen sind. Der Sanierungsplan befindet sich derzeit in Bearbeitung und wird entsprechend der fortgeschrittenen Erkenntnislage projektbegleitend fortgeschrieben.

Die Umsetzung des Bebauungsplans 10.W.63 ist aus altlastensachverständiger Sicht nach Durchführung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen möglich. Weiterhin wird die Herstellung des Kayenmühlengrabens aus Sicht der Altlastensanierung als positive Maßnahme für den Standort bezeichnet.

Die Durchführung der erforderlichen Altlasten-Sanierungsmaßnahmen erfolgt unter Fachaufsicht des StALU Mittleres Mecklenburg sowie des Amtes für Umweltschutz der Hansestadt Rostock. Die weitere fachgutachterliche Begleitung erfolgt entsprechend der gesetzlichen Vorgaben und entsprechend der seitens vorstehender Behörden getroffenen Vorgaben.

Tabelle 6: Auswirkungen und Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Boden

mögliche Auswirkungen durch Versiegelung	Festsetzungs-/Kennzeichnungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
- Einschränkung der Grundwasserneubildung durch zusätzliche Versiegelung (eingeschränkte Versickerung), Veränderungen des Bodengefüges und der von Bodenlebewesen abhängigen Krümelstruktur	- Begrenzung der zulässigen GRZ gem. §17 Abs. 1 BauNVO, Kompensationsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
- Auftreten von schädlichen Bodenveränderungen	- Kennzeichnung von Baugebieten gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB; Hinweis Teil B bzw. Altlastensanierungsmaßnahmen - Auftrag von unbelastetem Bodenmaterial bzw. entsprechender Bodenaustausch auf unversiegelten Freiflächen

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen können vorzugsweise durch ordnungswidriges Verhalten der späteren Nutzer bzw. Besucher des Quartiers z. B. durch unsachgerechte Entsorgung von Müll oder sonstigen Schadstoffen im Bereich der unversiegelten Flächen verursacht werden. Da der Vorhabenträger das Quartier auch über die Baufertigstellung betreuen wird, kann solchen ungewollten Entwicklungen durch entsprechende Quartiersbetreuung gezielt entgegengewirkt werden. Es sind damit keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Die geplante Wohnbaunutzung führt, infolge des Umfangs der geplanten Bebauung sowie der festgesetzten GRZ, zu einer erhöhten Flächeninanspruchnahme (Stufe 2). Im Bereich des geplanten zentralen Grünzugs ist hingegen mit einer geringen Nutzungsintensität und einer geringen Flächeninanspruchnahme (Stufe 1) zu rechnen. Insgesamt ergibt sich aufgrund der bestehenden Vorbelastungen (anthropogene Störungen der Bodenstruktur und Altlasten) eine geringe Beeinträchtigung, Stufe 1, gegenüber dem Verlust verbliebener natürlicher Bodenfunktionen.

Die Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

4.2.2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Beschreibung der Situation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich derzeit kein Oberflächengewässer. Mittelbar angrenzend verläuft das gemäß Europäischer Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) berichtspflichtige Gewässer der Unterwarnow. Ein Mischwasserhauptsammler befindet sich ~~nördlich~~ in der Max-Eyth-Straße. Dieser entwässert zum erheblichen Teil das südwestlich des B-Plangebietes befindliche Stadtviertel mit der heutigen Hans-Sachs-Allee, dem Botanischen Garten und weiter Richtung Tschaikowskistraße dem Komponistenviertel. Vom ehemaligen Kayenmühlengraben sind heute lediglich in Teilbereichen des Botanischen Gartens sowie nördlich der Werftstraße noch Gewässerabschnitte als offenes Gewässer erkennbar. Der ganz überwiegende Teil ist verrohrt ~~bzw. drainiert~~ worden.

Einschätzung der Empfindlichkeit im Zusammenhang mit der Vorbelastung

Aufgrund des größtenteils verrohrten Zustandes und der fehlenden Lebensraumfunktion ist der außerhalb des Plangebietes noch bestehende Kayenmühlengraben als anthropogen vollständig überformtes und belastetes Gewässer (Empfindlichkeit/Vorbelastung: Stufe 1) einzustufen. Eine zwingende Relevanz der Einstufung für die Planung ist nicht gegeben, da sich im Bestand des Planungsgebietes kein Oberflächengewässer befindet.

Bewertung der Auswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Die mit der Umsetzung der Planinhalte verbundene Herstellung des Kayenmühlengrabens im Plangebiet, führt zu einer dauerhaften Verbesserung des Schutzgutes Wassers, da dieser als Retentionsfläche und Ablauffläche für Regenwasser genutzt werden kann. Aufgrund der erforderlichen durchgehenden Abdichtung des Kayenmühlengrabens infolge der bestehenden erheblichen Belastung von Boden und Grundwasser (siehe detaillierte Darlegung im nachfolgenden Kapitel Grundwasser), kann dieser jedoch nicht zur Grundwasserneubildung beitragen. Das vorliegende hydrologische Konzept zur Eröffnung des Kayenmühlengrabens von WASTRA-PLAN INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (10/2016) stuft die Maßnahme aber als eine sinnvolle und wirtschaftliche Lösungsmöglichkeit für die Ableitung des anfallenden Regenwassers ein. Die technische Ausgestaltung des Kayenmühlengrabens kann laut Gutachterbüro so erfolgen, dass Hochwassergefährdungen für die Wohnbebauung sicher ausge-

geschlossen werden und das Gewässer außerdem zum Aufenthaltserlebnis im neuen Wohngebiet beiträgt.

Der geringste Abstand zwischen Unterwarnow und im vorliegenden B-Plan zulässiger baulicher Nutzung beträgt ca. 200 Meter und liegt damit außerhalb des 50-Meter-Gewässerschutzbereichs. Festsetzungen zum Schutz des Küsten- und Gewässerschutzbereichs sind somit nicht notwendig.

Der Zielstellung des Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) der Hanse- und Universitätsstadt Rostock hinsichtlich der Erhaltung und Entwicklung naturnaher Gewässer wird mit der geplanten Maßnahme der Herstellung des Kayenmühlengraben in gewissem Maße entsprochen.

Grundwasser

Beschreibung der Bestandssituation

Im Zuge der Erkundungsbohrungen im Oktober 2016 (H.S.W. 12/2016) wurde Grundwasser zwischen 0,6 m bis 6,6 m unter Geländeoberkante (GOK) gepeilt. Bei Erkundungsbohrungen im Mai 2010 wurde östlich der Max-Eyth-Straße Grundwasser zwischen 0,6 m bis 3,3 m unter GOK gepeilt. Aufgrund der bereichsweise gering wasserdurchlässigen Substrate im Plangebiet kann es bei langanhaltendem Niederschlag oder Starkregenereignissen bzw. zum Zeitpunkt der Schneeschmelze zum Aufstau von Sickerwasser bis Geländeoberkante kommen.

Im Allgemeinen ist damit zu rechnen, dass die gemessenen Wasserstände jahreszeitlich bedingt schwanken. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich zur Warnow in nordöstliche Richtung. Die Grundwasserfließrichtung kann allerdings durch Sickerwasserrückstau lokal gestört sein, sodass diese bereichsweise innerhalb des Erschließungsgebietes abweichen kann. Zudem kann zumindest lokal für das oberflächennahe Grundwasser ein Abstrom zum ehemaligen Vorfluter (Kayenmühlengraben) auftreten (H.S.W.12/2016).

Die Karte 7 des Landschaftsplans der Hanse- und Universitätsstadt Rostock weist den Standort des Bebauungsplangebietes als relativ geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen aus.

Im Rahmen einer vertiefenden Sanierungsuntersuchung zu 3 Altlastenstandorten, für die im Ergebnis der orientierenden Erkundung noch erheblicher Klärungsbedarf bestand, bzw. im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfs zum Sanierungsplans wurde die **Belastung des Grundwassers** auch anhand zusätzlich errichteter Messstellen untersucht. Im Bereich von AS 1702.01 wird, was die Schadstoffgruppe LHKW betrifft, aufgrund der sehr geringen Schadstoffkonzentration und des Fehlens von Auffälligkeiten an den Grundwassermessstellen (GWMS) 3/18 und 4/19 trotz permanenter Erschütterungen durch den LKW-Verkehr der benachbarten Werftstraße, das Mobilisierungsrisiko relevanter Schadstoffmengen als sehr gering eingeschätzt. Beim vorliegenden BTEX-Schaden, dessen Schwerpunkt nordöstlich von AS 1702.02 lokalisiert wurde, handelt es sich nach gutachterlicher Expertise vermutlich um einen relativ kleinräumigen Hochlastbereich, der nach den vorliegenden Analyseergebnissen keine deutliche Fahnenbildung zeigt. Die bisher angetroffenen Grundwasserhöhen bewegen sich im Bereich des BTEX-Schadens zwischen 4,0 und 5,0 m unterhalb des Geländes und damit deutlich unterhalb der geplanten Ausbautiefe des Kayenmühlengraben. Für den Verlauf der Grundwasserstände im Gebiet existieren jedoch keine langfristigen Aufzeichnungen, so dass eine hinreichende Sicherheit, nach nassen Jahren nicht auch deutlich höhere Grundwasserstände verzeichnen zu müssen, nicht vorhanden ist. Bei Aufrechterhaltung des Planungskonzeptes gemäß der Entwurfsfassung des B-Plans (06.03.2019) ist mit dem Neubau des Kayenmühlengraben auch der Ausbau der dort vorhandenen kontaminierten Böden bis in die geplante Ausbautiefe des Gewässers verbunden. Darüber hinausgehende Sanierungsmaßnahmen werden wegen der Kleinräumigkeit der

Belastungen *und* der vermutlich nur eng begrenzten Wirkweite aus gutachterlicher Sicht nicht vorgeschlagen. Für die PAK₁₆-Belastung, die mit der Sanierungsuntersuchung im Bereich der AS 1702.01 lokalisiert wurde, gelten sinngemäß die Erläuterungen zu BTEX. Allerdings unterscheidet sich dieser Gewässerschadstoff von der BTEX-Belastung insofern, als dass die hier analysierten Konzentrationen in der GWMS 17/18 mit ca. 11,5 µg/l für PAK₁₆ den oberen Maßnahmewert der LAWA-Empfehlungen (1994), Tabelle 2 um das ca. 6-fache und die Naphthalinkonzentration von 5,4 µg/l knapp oberhalb des unteren Maßnahmewertes der LAWA-Empfehlungen (1994), Tabelle 2 analysiert wurden. Aufgrund der Kleinträumigkeit der Belastungen werden aus gutachterlicher Sicht keine weiteren parameterspezifischen Sanierungsmaßnahmen wegen der PAK₁₆- und Naphthalin-Belastungen vorgeschlagen. Die nachgewiesene MKW-Konzentration fiel bei der Beprobung im November 2019 deutlich niedriger aus als noch bei der Februar-Probenahme gleichen Jahres. Im Übrigen treffen hier die gleichen Zusammenhänge zu, wie für die BTEX/PAK₁₆-Belastung ausgeführt wurden.

Die bereits durch die orientierende Untersuchung nachgewiesene, verschiedene Parameter betreffende Schwermetallbelastung des Bodens hat sich auch auf das Grundwasser ausgewirkt. So zeigen sämtliche im Februar und November 2019 durchgeführten Grundwasser-Beprobungen die Überschreitung von Prüf- bzw. Maßnahmenwerten, der für die Beurteilung herangezogenen LAWA-Empfehlungen (1994), Tabelle 2 an. Für den unmittelbaren Bereich des AS 1702.01 und des AS 1702.02 und die dort vorhandenen GWMS wird deutlich, dass die Parameter Zink, Bor und Chrom die Schwermetalle mit den höchsten Konzentrationen sind; aber auch die weiteren Schwermetalle, wie Blei, Arsen, Chrom, Kupfer und Nickel sind bereichsweise in Konzentrationen vorhanden, die in den Maßnahmenbereich der LAWA-Empfehlungen einzuordnen sind.

Einschätzung der Empfindlichkeit im Zusammenhang mit der Vorbelastung

Vor dem Hintergrund der im Plangebiet befindlichen Altlastenstandorte, bei denen im Rahmen früherer Untersuchungen im Zeitraum zwischen 1992 und 2005 sowie der Orientierenden Untersuchung, der Detailuntersuchung und der ergänzenden Sanierungsuntersuchung (H.s.w. 11/2017, 03.2019, 12.2019) auch teilweise Grundwasserverunreinigungen festgestellt wurden, ist mit einer punktuell erheblichen Vorbelastung des Schutzguts Grundwasser zu rechnen. Insbesondere bestehen erhebliche Vorbelastungen des Grundwassers im Umfeld der Altlastenstandorte AS 1702.01 und AS 1702.02, also im nördlichen Abschnitt des zur Wiederherstellung vorgesehenen Kayenmühlengrabens, sowie weiterhin durch Schwermetallbelastung auch in vielen weiteren Bereichen des Plangebiets. Die entsprechend erforderlichen Vorkehrungen im Rahmen der Planungsumsetzung sind in nachfolgendem Punkt dargelegt.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird, ungeachtet v.g. dargestellter räumlich begrenzter erhöhter Belastung im Umfeld von AS 1702.01 und AS 1702.02 aufgrund der unterschiedlich großen Grundwasserflurabstände und der Heterogenität und Wasserdurchlässigkeit der Deckschichten insgesamt weiterhin als mittel (Stufe 2) und das Grundwasser als teilweise geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen eingeschätzt. Diese Einstufung wird durch die Darstellung des Landschaftsplans der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Karte 7) bestätigt.

Bewertung der Auswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Eine Nutzung des Grundwassers ist durch die vorliegende Planung nicht vorgesehen. Somit ergeben sich keine Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot. Beeinträchtigungen für das Grundwasser ergeben sich jedoch grundsätzlich aus der Verringerung der Grundwasserneubildung durch Neuversiegelung und der erforderlichen Abdichtung im Umfeld des Kayenmühlengrabens (anlagebedingt) sowie aus Gefährdungen durch den Eintrag wasserverunreinigender Stoffe, durch unsachgemäße Lagerung von Baustoffen und Materialien (z.B. Ölen) oder das Abstellen von Baumaschinen und -geräten (baubedingt).

Aufgrund des geringen Anteils vollversiegelter Flächen im Plangebiet ist die Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Plangebietes vor Umsetzung der Planung als mittel, Stufe 2, einzustufen. Das Kartenportal Umwelt (Mecklenburg-Vorpommern) weist einen Wert von ca. 150 bis 220 mm pro Jahr aus. Mit der Umsetzung der Planung geht eine Neuversiegelung von bisher sickertfähigem Boden von ca. 62.000 m² einher. Bei einem Ableiten des auf den Dachflächen anfallenden unbelasteten Regenwassers in den neugeschaffenen Kayenmühlengraben, wird ein Großteil des Regenwassers jedoch im Naturhaushalt belassen. Damit werden erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes vermieden. Dass es im Zuge der zukünftigen Wohn-, Dienstleistungs- und sonstigen gewerblichen Nutzung (betriebsbedingt) zur Verunreinigung des Grundwassers kommt, ist bei einer ordnungsgemäßen Ableitung des Schmutzwassers in das bestehende bzw. auszubauende Leitungssystem hinreichend sicher auszuschließen.

Im Ergebnis der Altlastenbegutachtung (H.s.w. 11/2017, 03/2019, 12/2019) würde die Wiederherstellung des Kayenmühlengrabens, bei Nichtinanspruchnahme besonderer Vorkehrungen, das im südlichen Bereich des AS 1702.01 sehr hoch anstehende, belastete Grundwasser aufgeschlossen. Der Graben würde durch seine Tiefe und die hydraulisch offenen Böschungen zwangsläufig eine Drainagewirkung erzeugen. Es würde damit, bei entsprechenden Grundwasserständen, die Einleitung des belasteten Grundwassers in den Kayenmühlengraben erfolgen. Dadurch besteht für sich dort aufhaltende Personen die Möglichkeit, mit diesem Wasser unmittelbar in Kontakt zu treten. Weiterhin wird das Grundwasser über den Kayenmühlengraben der Warnow als WRRL-Gewässer I. Ordnung zugeführt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Einleitungen, welche eine Verschlechterung des ökologischen Zustands des WRRL-Gewässers am Einleitpunkt bedeuten können, nicht genehmigungsfähig sind. Der Ausbau der kompletten belasteten Bodenschichten mit dem Ziel der dauerhaften Dekontamination der Flächen erscheint angesichts der Mächtigkeit der Aufschüttungen finanziell nicht umsetzbar zu sein. Aus diesem Grunde wird der Kayenmühlengraben, entsprechend der Empfehlung aus dem Vorentwurf zum Sanierungsplan, dauerhaft gegenüber dem Zutritt von Grundwasser abgedichtet. Als mögliche Varianten kommen dazu die Errichtung einer durchgehenden Betonauskleidung, die Verlegung in einer Betonrohrleitung (der Kayenmühlengraben wird dann oberhalb der Betonrohrleitung als flache, begrünte Mulde ausgebildet, die für die Ableitung von Niederschlagswasser nur im abgedichteten Zustand geeignet ist) sowie der Erhalt des Kayenmühlengrabens in seiner jetzigen Entwurfsidee, dabei jedoch Ausbildung von gedichteten Böschungen, die den Zutritt von Grundwasser dauerhaft wirksam verhindern, in Frage. Bei allen möglichen Varianten sind die durchgängige Abdichtung des Oberflächenwassers gegenüber dem zudrängenden Grundwasser, die Auftriebssicherheit der Abdichtung, sowie bei Tiefgründungsmaßnahmen die Verhinderung von hydraulischen Wegsamkeiten zwischen den belasteten Aufschüttungen und dem zu schützenden Grundwasserleiter zu gewährleisten.

Aus Sicht der Altlastensanierung und -dekontamination wird die Herstellung des Kayenmühlengrabens als positiv bewertet.

Darüber hinaus wird aus gutachterlicher Sicht, bei Beachtung der Hinweise, kein unmittelbarer großflächiger Sanierungsbedarf für die Boden- und Grundwasserbelastungen PAK₁₆ im Wirkungspfad Boden-Grundwasser empfohlen. Für die Teilstandorte AS 1206.00 (Daimler-Benz-Tankstelle) sowie für die Flächen mit erhöhten PAK₁₆-Konzentrationen wird allerdings eine Sanierung empfohlen. Eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser kann aus gutachterlicher Sicht im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen weitestgehend realisiert werden (H.s.w. 02/2019).

Im Kapitel 7.3.1 des Gutachtens (H.s.w. 11/2017) wurde in die Bewertung der für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser vorhandenen Gefährdungen die zukünftige Entwicklung des Betrachtungsraumes einbezogen. Diese geplante Entwicklung führt mit ihren Versiegelungen auch zu wesentlichen Änderungen im Wasserdargebot. So werden die z.Zt. auf die Geländeoberfläche fallenden und dort versickernden Niederschläge zukünftig durch die Straßen-

und Dachflächen sowie die versiegelten Baunebenflächen aufgefangen und über die hydraulisch dichte Regenwasserkanalisation direkt den umgebenden Gewässern zugeführt. Dadurch erfolgt eine um den geplanten Versiegelungsanteil verringerte Regenwasserversickerung. Im Bereich geplanter Grünflächen erfolgt bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen zusätzlich ein stärkerer Rückhalt der Niederschläge durch die dort vorhandenen Pflanzen sowie in der durchwurzelbaren Bodenschicht (Speicherwirkung). So können durch die Niederschläge weniger Schadstoffe ausgelöst und den umgebenden Gewässern zugeleitet werden. Der oberflächige Zufluss des Niederschlagswassers zu den Gewässern erfolgt dann über im Sinne der BBodSchV nicht schädlich verunreinigte Böden. Weiterhin wird vorgeschlagen, die geplanten Straßen und Nebenanlagen in einer wasserdichten Bauweise (Asphalt oder dichtes Pflaster ohne Versickerungsmöglichkeiten für das Niederschlagswasser) auszubilden, um die oben argumentierten Effekte der Versiegelung der Flächen und der damit verbundenen Verminderung des Schadstoffaustrages auch wirksam werden zu lassen.

Davon ausgenommen bleibt der Bereich der ehemaligen Minoltankstelle Lübecker Straße 160 auf dem Grundstück des ehemaligen VEB IKN (AS 1206.00), heute Autohaus Goldbach. Dieser Bereich weist alle Merkmale einer aktiven und wirksamen Altlast auf, die zu den gemessenen, nicht tolerierbaren Grundwasserbelastungen führt und daher der weiteren Untersuchung im Hinblick auf eine Sanierung/Sicherung bedarf. Diese Flächen müssen erst dann saniert werden, wenn eine Umnutzung erfolgt.

Die Durchführung der erforderlichen Altlasten-Sanierungsmaßnahmen erfolgt unter Fachaufsicht des StALU Mittleres Mecklenburg sowie des Amtes für Umweltschutz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die weitere fachgutachterliche Begleitung erfolgt entsprechend der gesetzlichen Vorgaben und entsprechend der seitens vorstehender Behörden getroffenen Vorgaben.

Das Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) der Hanse- und Universitätsstadt Rostock formuliert u.a. als Zielsetzung in Bezug auf den Grundwasserschutz, dass sich die stoffliche Belastung des Grundwassers nicht verschlechtern darf und die Prüfwerte der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA-Richtlinie) langfristig erreicht werden sollen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen können vorzugsweise durch ordnungswidriges Verhalten der späteren Nutzer bzw. Besucher des Quartiers z. B. durch unsachgerechte Entsorgung von Schadstoffen im Bereich der unversiegelten Flächen verursacht werden. Da der Vorhabenträger das Quartier auch über die Baufertigstellung betreuen wird, kann solchen ungewollten Entwicklungen durch entsprechende Quartiersbetreuung gezielt entgegenge wirkt werden. Es sind damit keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Die voraussichtliche Eintragsgefährdung von Schadstoffen Im Bereich der Baugebiete wird als erhöht (Stufe 2) und im zentralen Grünzug, als gering (Stufe 1) eingestuft.

Insgesamt ergibt sich damit aufgrund der gegebenen mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit durchgehend eine mittlere Beeinträchtigung der Schutzgutes Grundwasser.

Die Auswirkungen werden unter der Befolgung der Hinweise der Begutachtung von H.s.W. (11/2017, 03/2019 und 12/2019) als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Sturmflut

Beschreibung der Situation

Für diesen Stadtbereich der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gilt ein Bemessungshochwasser [BHW] von 2,90 m über NHN. Das Bebauungsplangebiet liegt topographisch ausreichend hoch, sodass selbst im Falle eines extremen Sturmflutereignisses keine Überflutungsgefährdung besteht. Auch die Sohllage des vorhandenen großen Mischwasserkanals

im Kreuzungsbereich Werftstraße liegt erheblich oberhalb der Bemessungshochwassermarken.

Im Integrierten Entwässerungskonzept (INTEK) der Hansestadt Rostock wurde die Max-Eyth-Straße als Abflussbahn mit mittlerer Gefährdung dargestellt, wobei der MW-Kanal selbst nicht als hydraulische Engstelle dokumentiert ist.

Einschätzung der Empfindlichkeit im Zusammenhang mit der Vorbelastung

Da das gesamte Plangebiet nicht im Überflutungsgefährdeten Bereich liegt und keine Maßnahmen des Hochwasserschutzes (StALU) vorgesehen sind, weist das Plangebiet eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Hochwasser auf (Stufe 1). Im INTEK (2013) der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird das Plangebiet in der Gesamtbewertung (Karte 8) als Gebiet mit geringer bis sehr geringer hydrologischer Gefährdung eingestuft.

Bewertung der Auswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Die geringe bis sehr geringe Hochwassergefährdungssituation im Plangebiet wird sich nach Einschätzung des Hydrologischen Konzepts (WASTRA-PLAN 09/2016, S. 17) mit Etablierung des im Plangebiet herzustellenden Kayenmühlengrabens weiter verbessern, da eine zusätzliche Möglichkeit der Regenwasserableitung Richtung Warnow geschaffen wird.

Die derzeit vorhandene Geländetopographie mit leichter Geländeneigung zum neu geschaffenen Kayenmühlengraben ist beizubehalten. Die in Ost-West-Richtung verlaufenden Verkehrs- und Grünflächen sollten tiefer als die Hauszugänge liegen und unter Berücksichtigung der Funktion als Entwässerungsbahnen bei Extremniederschlagsereignissen ausgestaltet werden. Der Querschnitt des Kayenmühlengrabens ist auch für Starkregenereignisse hinreichend zu dimensionieren.

Eine Bewertung des Einflusses der Planung gegenüber Gewässern und Überflutungsbereichen wird nicht vorgenommen, da bisher weder Gewässer noch Überflutungsbereiche bestehen.

4.2.2.5 Schutzgut Klima

Beschreibung der Bestandssituation

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.

Die Klimatopkarte der Hanse- und Universitätsstadt Rostock weist für große Teile des Bebauungsplangebietes, das für eine Bebauung vorgesehen ist, den Klimatopcharakter eines Freiland-Klimatops zu, in dem es zu einer merklichen nächtlichen Abkühlung kommt. Die vorhandenen Gehölzstrukturen tragen zudem zur Frischluftregeneration bei.

Neben dem Freiland-Klimatop befinden sich im Plangebiet Emissionsquellen, die zeitweilig sehr hohe Schadstoffkonzentrationen verursachen. Hier sind insbesondere die sehr stark frequentierte Lübecker Straße mit angeschlossenem Straßenbahnverkehr sowie die ebenfalls stark befahrene Werftstraße und die nördlich und östlich angrenzenden Gewerbestandorte zu nennen. Das Geoportal der Hanse- und Universitätsstadt Rostock stuft diesen Bereich als Gewerbe-Klimatop ein. Der Bereich mit der Bestandsbebauung im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes wird aufgrund der starken Versiegelung und Bebauung als Stadt-Klimatop (im Geoportal der Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Gewerbe-Klimatop) eingestuft. Charakteristisch für dieses Klimatop sind neben der zeitweilig hohen Schadstoffkonzentration eine starke Aufheizung und Abwärme, mäßige nächtliche Abkühlung, geringer Luftaustausch und eine sehr geringe Luftfeuchte.

Stadtklimatope besitzen eine sehr hohe planerische Bedeutung für die Entwicklung des innerstädtischen Klimas. Dabei geht die Wirksamkeit eines Klimatoptyps über die Raumeinheit hinaus, insbesondere dann, wenn Austausch- und Transportvorgänge durch Frischluftbahnen wirksam sind. Besondere Aufmerksamkeit verdient hier das Land-See-Windsystem.

Das Bebauungsplangebiet selbst hat keine Bedeutung für Austausch- und Belüftungsverhältnisse durch Frischluftbahnen. Aufgrund der Warnownähe ist das Gebiet ein Bereich, in dem sich kalte Luft sammelt.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Land-Seewind-Zirkulation bzw. der Frischluftbahn über die Unterwarnow. Dieser relativ konstante lokale Wind kann für das Bebauungsplangebiet von Bedeutung für die Frischluftversorgung und den Abtransport überwärmter Luft sein.

Einschätzung der Empfindlichkeit im Zusammenhang mit der Vorbelastung

Die nicht durch Bebauung und/oder Verkehrsflächen versiegelten, sondern durch Grünflächen mit Einzelbaumbestand gekennzeichneten Bereiche des Plangebietes sind aufgrund ihrer Einstufung als Freiland-Klimatop von hoher klimaökologischer Bedeutung (Stufe 3). Die Bereiche des Plangebietes, die als Gewerbe- und/oder Stadt-Klimatop eingestuft werden, weisen eine geringe klimaökologische Bedeutung auf (Stufe 1) und können als erheblich vorbelastet eingestuft werden.

Bewertung der Auswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima infolge zusätzlichen Verkehrs durch Baufahrzeuge und zusätzlichen Energieverbrauchs der Baustelleneinrichtung sind zu vernachlässigen.

Zur Beurteilung der anlagenbedingten Auswirkungen wird der voraussichtliche Versiegelungsgrad auf bisher unbebauten Flächen in Ansatz gebracht. Mit zunehmender Flächenversiegelung verringert sich die klimatische Bedeutung einer Fläche.

Die Festsetzung der GRZ in den urbanen Gebieten erfolgt differenziert nach Teilbereichen (MU 1 bis MU 8) entsprechend der jeweiligen situativen und nutzungsbezogenen Anforderungen. Für die Baugebiete MU 1 bis MU 3 ist die GRZ mit 0,4, für das Baugebiet MU 4 mit 0,45 für die Baugebiete 6 und 7 mit 0,5; für die Baugebiete MU 5 und MU 8 mit 0,55 festgesetzt. Die GRZ für das Kerngebiet MK 2a/b ist entsprechend der örtlichen Gegebenheiten mit begrenzten Platzverhältnissen sowie den Nutzungsanforderungen von größeren Einzelhandels und Dienstleistungseinrichtungen mit 0,7 höher festgesetzt. Im Bereich des als MK 1 festgesetzten, durch die EUFH med. genutzten Grundstücks wird, aufgrund der denkmalpflegerischen Anforderungen und davon abzuleitenden Baubeschränkungen, die GRZ bestandsorientiert mit 0,6 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ für das Sonstige Sondergebiet „Parkhaus West“ beträgt aufgrund der erforderlichen fast vollständigen Inanspruchnahme der Flächen 0,8, die für das Sonstige Sondergebiet „Parkhaus Ost“ aus gleichem Grunde 1,0.

Tabelle 7: Auswirkungen und Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Klima

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
- Verminderung der Frischluftentstehung, Erhöhung der Temperatur, Beeinflussung des Windfeldes durch Wohnhäuser.	<p>Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Klima stehen in engem Zusammenhang zu grünplanerischen Maßnahmen im Bebauungsplangebiet, insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt von Baum- und Gehölzbestand / Nachrichtliche Übernahme Geschützter Bäume gem. § 9 Abs. 6 BauGB, - Baumpflanzungen mit unterschiedlichen Arten zur Gliederung des Straßen- und Wegenetzes,

	<p>zur Beschattung eingeordneter Stellplätze sowie teilweise zur Einbindung größerer Industriehallen, u.a. Bauwerke in die Landschaft,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Öffentliche und private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (z. B. Herstellung Kayenmühlengraben, Beschränkung der Freiflächenversiegelung). - Einschränkung der zulässigen Versiegelung im Bereich der öffentlichen Grünflächen und nicht überbaubaren Bereichen der Baugebiete
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Zu den betriebsbedingten Auswirkungen ist anzuführen, dass die Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Mitglied des internationalen Klimabündnisses sich verpflichtet hat, Treibhausgasemissionen um 10 % gegenüber dem Jahr 2010 zu senken. Die Bürgerschaft 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 % bis zum Jahr 2050 erfolgen kann. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die vorgenannten Ziele zu berücksichtigen. Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima ergeben sich insbesondere durch den generierten zusätzlichen motorisierten Verkehr sowie durch die Energie- und Wärmeversorgung im Quartier. Infolge des konsequent verfolgten Mobilitätskonzepts eines Verkehrsarmen Quartiers mit umfassenden ÖPNV- und sonstigen Alternativangeboten zum motorisierten Individualverkehr und der angestrebten klimaneutralen Energie- und Wärmeversorgung werden sich die Auswirkungen aber in engen Grenzen halten.

Die Neuversiegelung von Flächen mit mittlerer klimaökologischer Bedeutung mit einer GRZ von bis zu 1,0 (Sondergebiete mit GRZ von 0,8 bis 1,0) führt zu mittleren bis hohen klimatischen Beeinträchtigungen, Stufe 3. Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung, eines verdichteten innerstädtischen Quartiers mit einem ca. 350 m langen und bis zu 50 m breiten, zentralen Grünzug, ist die (voraussichtliche) Nutzungsintensität auf das Schutzgut Klima als gering (Stufe 1) im Bereich des Grünzuges, bis mittel (Stufe 2) in den verdichtet bebauten Bereichen einzustufen.

Bei einer für das Plangebiet insgesamt abgeleiteten mittleren klimaökologischen Bedeutung (Stufe 2) mit einem Bereich mit Frischluftbahn und teilweise mit Bereichen ohne bzw. eingeschränkter Frischluftversorgung, ist die Bewertung des Beeinträchtigungsgrads differenziert vorzunehmen. Aufgrund der geringen Nutzungsintensität für den zu schaffenden Grünzug und den Bereich des Kayenmühlengrabens (Stufe 1), kann eine mittlere Beeinträchtigung (Stufe 2) abgeleitet werden. Aufgrund der mittleren Nutzungsintensität durch die geplanten weniger dichten urbanen Gebiete (Stufe 2), kann hier ebenfalls eine mittlere Beeinträchtigung abgeleitet werden. In Anbetracht der hohen Nutzungsintensität der geplanten Sondergebiete und Kerngebiete (Stufe 3), ist hier eine hohe Beeinträchtigung (Stufe 3) abzuleiten. Da die Frischluftbahn im Plangebiet durch den zentralen Grünzug potentiell erhalten bleibt, dieser durch die Bebauung aber eingeschränkt oder zerschnitten wird, ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes insgesamt als mittel (Stufe 2) zu bewerten.

Die Auswirkungen werden aufgrund der Vornutzung sowie den geplanten Grünanlagen und dem verkehrsberuhigten Innenbereich als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

4.2.2.6 Schutzgut Pflanzen/Biotope und Tiere sowie Biologische Vielfalt (Quelle: GOP, WP, 2017)

Pflanzen/Biotope

Beschreibung der Bestandssituation (Biotop- und Nutzungstypenkartierung)

Die Biotop- und Nutzungstypenkartierung im Bebauungsplangebiet wurde im Oktober bis November 2016 auf der Grundlage vorliegender Daten des amtlichen Liegenschaftskatasters und Luftbildaufnahmen und Ortsterminen durchgeführt.

In der nachfolgenden Tabelle wird die Beschreibung und Bewertung der im Bebauungsplangebiet vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen gemäß der Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände des LUNG M-V (2013) vorgenommen. Die erfassten Einzelbäume werden in einem Bestandsplan „Baumbestand“ separat mit Aussagen zur Art, Stammumfang und Kronendurchmesser dargestellt.

Tabelle 8: Bestand der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

Biotop-Code gem. LUNG M-V 2013 *1	Biotoptyp gem. LUNG M-V 2013 *1	Lage im Plangebiet, Kurzbeschreibung *2	Schutzstatus *3	naturschutzfachliche Bedeutung *4
2.7.1 – BBA	Älterer Einzelbaum	Einzelbäume mit > 50 cm Stammdurchmesser ab 100 cm Stammumfang unterliegen die Bäume zudem dem gesetzlichen Schutz gem. § 18 NatSchAG M-V. Der ältere Baumbestand ist zum Teil wertbestimmend im Plangebiet.	§ 18 NatSchAG MV und Baumschutzsatzung der Hanse und Universitätsstadt Rostock	hoch
2.7.2 – BBJ	Jüngerer Einzelbaum	Einzelbäume mit < 50 cm Stammdurchmesser	-	gering - mittel
10.1.3 – RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Standorte	Ruderalfluren aus Brennnessel, Brombeeren und anderen nitrophilen Hochstauden im Randbereich südlich an die nicht versiegelte Freifläche angrenzend, die als Parkplatz genutzt wird und südlich des Geländes des Autohauses Goldbach	-	mittel
10.2.1 – RTT	Ruderales Trittflur	Trittflur dominiert von Breitwegerich, Gewöhnlichem Löwenzahn, einjährigem Rispengras etc. häufig begangene und befahrende Ruderalfluren im Bereich des nicht versiegelten Parkplatzes	-	gering
13.1.1 – PWX	Siedlungsgelände aus heimischen Baumarten	Gehölzbestand (Mischbestand aus Laub- und Nadelbäumen) im westlichsten Punkt des Geltungsbereichs unmittelbar an S-Bahntrasse; in der Krautvegetation dominiert Brennnessel	(§ 18 NatSchAG MV) Einzelbäume mit StU ab 100 cm	mittel
13.2.1 – PHX	Siedlungsgelände aus heimischen Gehölzarten	Vorwiegend durch Weiden, Jungaufwuchs Pappeln, Linden, Birken und Brombeeren bestehende Gebüschflächen entlang des Zaunbestandes der Grün- bzw. Brachfläche, insbesondere entlang der südlich verlaufenden Straßenbahntrasse, der Max-Eyth-Straße und entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze zum Gewerbegebiet geprägt. Zudem besteht ein flächiger Weidenbestand (Sträucher) in der Freifläche westlich der Max-Eyth-Str.	-	mittel
13.3.1 – PEG	Artenreicher Zierrasen	regelmäßig gemähte Zierrasenflächen auf der Freifläche westlich der Max-Eyth-Straße mit höherem Kräuteranteil wie z.B. Löwenzahn, Ampfer, Sichelwiese, Spitz- und Breitwegerich	-	gering
13.3.2 –	Artenarmer	regelmäßig gemähte Zierrasenflächen ohne nen-	-	gering

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ - Begründung Satzungsfassung

PEG	Zierrasen	nenswerten Kräuterbestand im Bankettbereich entlang der Werftstraße und der Max-Eyth-Straße (Straßenbegleitgrün) sowie im Nahbereich der Bestandsgebäude bzw. des Platz des 17. Juni zwischen Werftstraße und Lübecker Straße		
13.3.4 – PEU	nicht oder teilversiegelte Freifläche	unbefestigte Parkplatzfläche mit Spontanvegetation nordwestlich an die medizinische Bildungseinrichtung (EUFH med.) angrenzend	-	gering
14.2.3 – OCZ	Zeilenbebauung	Wohnbebauung entlang der Lübecker Straße mit Abstandsrün	-	gering

Biotoptypencode und –bezeichnung nach Anleitung gem. Anleitung für die Kartierungen von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen (LUNG M-V 2013).

*2 vgl. Bestandsplan: Biotoptypen.

*3 Schutz nach den §§ 18 NatSchAG M-V und § 2 der Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

*4 Einstufungen der naturschutzfachlichen Bedeutung des Biotoptyps im UG, unter Verwendung der Kriterien „Repräsentanz, Seltenheit/Gefährdung, Zeitraum der Wiederherstellbarkeit und Naturnähe“ entspr. Anlagen 7 und 7a der „Hinweise zur Eingriffsregelung (LUNG M-V 1999). Wertstufen: „gering, mittel, hoch, sehr hoch“.

Nahezu das gesamte Plangebiet wird von Biotoptypen geringerer naturschutzfachlicher Bedeutung geprägt. Dominierend hierbei sind die ausgedehnten und regelmäßig gemähten Zierrasenbereiche, die im westlichen Teilbereich des Plangebietes (westlich der Max-Eyth-Straße) etwas mehr von Kräutern durchzogen und randseitigem flächigen Gehölzbestand (Siedlungsgehölzen) geprägt werden, als die Zierrasenbankettbereiche entlang der bestehenden Erschließungsstraßen und der Bestandsgebäude. Aufgrund des größeren Artenreichtums sind diese Bereiche (PEG – 13.3.1) aus naturschutzfachlicher Sicht etwas höher einzustufen, als die vorwiegend von schnitt- und/oder trittverträglichen Gräsern dominierten Bankettbereiche und gebäudenahen Zierrasenflächen (PER – 13.3.2). Die Artenreichen Zierrasenflächen werden durch einen vorrangig randseitigen flächigen Siedlungsgehölzbestand aus heimischen Baumarten (PWX – 13.1.1) und Siedlungsgebüsch aus heimischen Arten (PHX - 13.2.1) und diversen älteren Einzelbäumen (BBA - 2.7.1) und jüngeren Einzelbäumen (BBJ – 2.7.2) strukturiert. Diese Gehölzbestände sind von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung. Als wertgebend ist der Ältere Baumbestand, insbesondere im südlichen Plangebiet im Bereich Lübecker Straße Ecke Max-Eyth-Straße, hervorzuheben.

Einen flächenmäßig großen Anteil am Plangebiet weisen zudem die Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen (OCZ – 14.2.3; OVD – 14.7.1; OVF – 14.7.2; OVL – Straße; OVP – 14.7.8; OVE - 14.7.10; OIG - 14.8.2) auf, welche aufgrund ihres hohen Versiegelungsgrades und/oder ihrer anthropogenen Beeinträchtigung eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung aufweisen. Eine Ausnahme hiervon bildet einzig die als Brachfläche der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen eingestufte Freifläche (14.11.3 – OBV) östlich der Max-Eyth-Straße. Hierbei handelt es sich um das ehemalige, inzwischen beräumte Neptunwerftgelände. Hier orientiert sich der naturschutzfachliche Wert des Biotops an dem inzwischen nahezu flächendeckend ausgeprägten Artenreichen Zierrasen und kleinflächig Ruderalen Kriechrasen (RHK – 10.1.4). Lediglich im Bereich der als Parkplatz genutzten, nicht versiegelten Freifläche (PEU – 13.3.4), nordwestlich der ehemaligen Handelsschule, haben sich in den häufig befahrenden bzw. betretenden Teilbereichen trittresistente Ruderalpflanzen ausgebildet (RTT- 10.2.1). Unterhalb der Älteren Bestandsbäume in diesem Bereich, hat sich aufgrund der weniger starken anthropogenen Störung eine Ruderalflur (RHU – 10.1.3) ausgebildet, der eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung zugewiesen wird.

Einschätzung der Empfindlichkeit im Zusammenhang mit der Vorbelastung

Die Empfindlichkeit für das Schutzgut Pflanzen/Biotopie wird über den Indikator Biotopwert eines Biotoptyps ausgedrückt. Die Mehrzahl der erfassten Biotopstrukturen im Plangebiet weist einen geringen Biotopwert (Stufe 1) sowie eine geringe Empfindlichkeit gegenüber baulichen Eingriffen auf. Lediglich dem Gehölzbestand (Siedlungsgehölze und Ältere Einzelbäume) sowie den kleinflächig ausgebildeten Ruderalfluren wird ein mittlerer Biotopwert (Stufe 2) zugewiesen. Doch auch hierbei handelt es sich um weitverbreitete, ungefährdete Biotoptypen.

Bewertung der Auswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Baubedingte Auswirkungen auf das Teilschutzgut Pflanzen/Biotopie entstehen durch Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung und Lagerflächen. Diese Inanspruchnahme ist allerdings nur temporär und damit zu vernachlässigen. Zudem kann zum Erhalt vorgesehener Großbaumbestand beeinträchtigt werden; insbesondere Beschädigungen durch Baufahrzeuge sind hier zu erwähnen. Dem kann durch gezielte Sicherungsmaßnahmen wie dem Verbau von Bäumen und einer entsprechenden intensiven Bauaufsicht begegnet werden.

Grundsätzlich geht mit der Neubebauung bisher unversiegelter Standorte ein Eingriff in das Schutzgut Pflanzen/Biotopie einher, denn durch die Umsetzung der Planinhalte (die Errichtung von Gebäuden und deren Nebenanlagen werden die vorhandenen Biotopstrukturen allgemeiner Bedeutung und mit geringer bis hoher Wertigkeit dauerhaft beseitigt bzw. zerstört. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen kommt es zu einer Veränderung der Vegetationszusammensetzung aufgrund intensiverer Inanspruchnahme und (gärtnerischer) Gestaltung der Flächen. Dadurch werden die Struktur bzw. Zusammensetzung der bestehenden Vegetation geändert und deren natürliche Funktionen beeinflusst, wobei allerdings die bereits bestehende anthropogene Beeinträchtigung des Bestandes aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich besonders zu berücksichtigen ist.

Mit der Umsetzung der Planinhalte sind insbesondere folgende Biotopstrukturen von Eingriffen betroffen:

- Brachfläche der Verkehrs- und Industriefläche mit Artenreichem Zierrasenbestand und/oder Ruderalen Kriechrasenbestand,
- Artenarme Zierrasenbanketten,
- Artenreiche Zierrasenflächen sowie
- Gehölzflächen des Siedlungsbereiches aus heimischen Baum- und Straucharten.

Neben diesen flächenhaften Biotopstrukturen werden zudem 258 Einzelbäume im Plangebiet zugunsten der geplanten Wohnbebauung entfallen müssen. Hierbei handelt es sich um 51 Bäume, die nach § 18 NatSchAG M-V und 97 Bäume, die nach § 2 Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock geschützt sind. 110 Bäume, die gefällt werden müssen, unterliegen keinem Schutzstatus, da ihr Stammumfang < 50 cm beträgt. Einige Einzelbäume, insbesondere im Bereich des geplanten zentralen Grünzugs sowie im südlichen Bereich des MU 3, sollen erhalten bleiben, was sich in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen/Biotopie eingriffsmindernd auswirkt. Der entsprechende Baumbestand wird mit einem Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB belegt. Nach § 20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotopie sind nicht von den Eingriffen betroffen.

Die im Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) der Hanse- und Universitätsstadt Rostock definierten und einzuhaltenden Pufferabstände zu gesetzlich geschützten Biotopen sind für das Plangebiet aufgrund seiner örtlichen Lage und der Bestandssituation ohne Relevanz.

Bei der Gesamtbeurteilung der mit der Umsetzung der Planinhalte prognostizierten Beeinträchtigungen des Schutzguts Pflanzen/Biotopie ist neben der realen Vorbelastung aufgrund der Lage im Innenstadtbereich auch das bestehende Baurecht für große Teile des Plangebietes (östlich der Max-Eyth-Straße) zu berücksichtigen. Der rechtskräftige Bebauungsplan

Nr. 10.MK.63 Kerngebiet „Werftdreieck“ setzt nahezu die gesamte Fläche als eingeschränktes Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO mit einer GRZ von 0,6 bis 0,95 fest. Lediglich im Bereich der heutigen EUFH med. wurde eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Außerdem bestimmen breite Verkehrsflächen (Straßen) den nördlichen und westlichen Teilbereich entlang der Geltungsbereichsgrenze. Da der Bebauungsplan Nr. 10.MK.63 rechtskräftig ist, wäre eine Versiegelung von 60 bis 95 % der festgesetzten Kerngebiete zulässig. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ reduzieren den möglichen Eingriff, insbesondere den Totalverlust der Biotopstrukturen infolge der Versiegelung für Gebäude und Nebenanlagen. Der Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ setzt eine GRZ von 0,3 bis 0,7 fest (lediglich die beiden Parkhäuser gehen mit 0,8 bzw. 1,0 darüber hinaus), was eine Reduzierung der möglichen Versiegelung von um ca. 7 % entspricht. Zudem beinhalten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“, anders als der Bebauungsplan Nr. 10.MK.63 Kerngebiet „Werftdreieck“, die Sicherung eines ca. 50 m breiten Grünstreifens.

Die zum Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Biotope vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen dienen insgesamt auch der multifunktionalen Kompensation der abiotischen Schutzgüter.

Für den Ersatz der zur Fällung angezeigten Bäume werden im Plangebiet Neupflanzungen von Bäumen im zentralen Grünzug sowie entlang der neu anzulegenden Erschließungsstraßen vorgenommen.

Tabelle 10: Auswirkungen und Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Pflanzen/Biotope

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/Biotope	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
<ul style="list-style-type: none"> - Überplanung bzw. teilweise Beseitigung von Biotopen mit geringem bis mittlerem Biotopwert 	<ul style="list-style-type: none"> - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (in vorliegendem Fall: Anlage des Kayenmühlengrabens und Beschränkung der Flächenversiegelung) - Anpflanzgebote, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Bepflanzungen gem. § 9 Abs.1 Nr.15, 20, 25a und b BauGB (in zentralem Grünzug, am Kayenmühlengraben, in den Innenhöfen und Straßenräumen)

Betriebsbedingte Auswirkungen ergeben sich durch die Nutzung der Grün- und Freiflächen durch Bewohner und Besucher. Diese können aber, eine dem Nutzungszweck angepasste Freianlagengestaltung vorausgesetzt, vernachlässigt werden.

Im Bereich der Wohnbaufläche ist aufgrund des Umfangs der Eingriffe (flächige Beseitigung der Vegetationsdecke) mit einer erhöhten Einwirkung (Stufe 2) zu rechnen, im Bereich des zentralen Grünzugs sind lediglich geringe Einwirkungen (Stufe 1) bzw. eine Verbesserung der Ausgangssituation zu erwarten.

Damit ergibt sich für das Teilschutzgut Pflanzen/Biotope insgesamt eine mittlere Beeinträchtigung (Stufe 2) für den Bereich mit Gehölzbeständen mittlerer Wertigkeit, der zur Bebauung vorgesehen ist. Dies trifft für das Baugebiet MU 3 zu. Ansonsten ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen.

Vorstehende Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Tiere

Beschreibung der Bestandssituation

In Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege (04/2016) wird von der Durchführung artenschutzrechtlicher Kartierungen abgesehen. Eine mögliche Betroffenheit prüfungsrelevanter Arten bzw. das Eintreten von Verbotstatbeständen i.S.d. § 44 BNatSchG wird ausschließlich anhand der vorliegenden zugänglichen Daten (u.a. Landschaftsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Kartenportal Umwelt etc.) in Form einer Potentialanalyse auf der Basis der erfassten Habitatstrukturen (vgl. Bestandsplan: Biototypen) geprüft.

Für die Artengruppe der Säugetiere (mit Ausnahme der Fledermäuse), Fische, Reptilien, Amphibien, Weichtiere, Käfer, Schmetterlinge und Libellen kann das dauerhafte Vorkommen von prüfungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Lebensraumbedingungen vorhanden sind (vgl. GOP zum B-Plan Nr. 10.W.63.1). Die Grün- bzw. Freiflächen im Plangebiet unterliegen wiederkehrenden, zum Teil starken anthropogenen Störungen wie z.B. regelmäßiger maschineller Mahd der Rasenflächen und/oder Freizeitnutzungen (Hundeauslauf, Spazieren etc.). Zudem wirken die unmittelbar angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen und stark frequentierten Hauptverkehrsstraßen sowie Bahntrassen mit entsprechenden (Verkehrs)Immissionen vergrägend auf die zuvor genannten, prüfungsrelevante Artengruppen sowie auf Bodenbrüter (Vögel).

Gebäudebestand mit geeigneten Strukturen für gebäudewohnenden bzw. –brütende Vogel- oder Fledermausarten weist das Plangebiet nicht auf. Die wenigen Bestandsgebäude (EUFH med. sowie das Autohaus) unterliegen einer aktuellen und dauerhaften Nutzung. Rück- oder Umbaumaßnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Hinweise auf ein Vorkommen gebäudewohnender Arten wurden zudem nicht erbracht.

Einzig der Ältere Baumbestand weist Lebensraumpotential für baumbrütende Vogelarten oder baumwohnende Fledermäuse auf. Aufgrund der bestehenden, teilweise massiven anthropogenen Störwirkungen, insbesondere in Form der Verkehrsimmissionen und der begrenzten Freizeitnutzung der Freifläche ist ausschließlich mit störungsunempfindlichen (Vogel)Arten zu rechnen.

Fledermäuse sind zum Teil ausgeprägte Kulturfolger und im Allgemeinen weniger stör anfällig. Bei den baumbewohnenden Fledermausarten, die neben Waldgebieten auch solitär stehende Altbäume nutzen, sind insbesondere Kleiner und Großer Abendsegler, Fransen-, Bart- und Bechsteinfledermaus zu nennen. Voraussetzung für ein Vorkommen von Baumhöhlenbewohnenden Fledermäusen ist jedoch ein Stammdurchmesser der Bäume von ≥ 30 cm. Hinweise auf Baumhöhlen an entsprechend geeigneten Bäumen wurden im Zuge der Ortserfassungen im September/November 2016 nicht erbracht.

Einschätzung der Empfindlichkeit im Zusammenhang mit der Vorbelastung

Aufgrund der recht monotonen Biotopstrukturen sowie der teilweise erheblichen Vorbelastung durch Siedlungs- und/oder Verkehrsimmissionen und sonstigen anthropogenen Störwirkungen (Freizeitnutzung der Fläche, Pflegeregime der Grünfläche) weist das Plangebiet fast flächendeckend eine geringen Lebensraumbedeutung auf (Stufe 1). Einzig der tlw. Ältere Baumbestand bietet typischen Siedlungsvögeln / „Allerweltsarten“ ggf. Nistmöglichkeiten. Die Empfindlichkeit der Arten im Zusammenhang mit ihrer Gefährdung ist als gering (Stufe 1) einzustufen. Von der Umsetzung der Planinhalte werden keine vom Aussterben bedrohten oder gefährdeten Arten betroffen.

Bewertung der Auswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Mit der bau- und anlagebedingten Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen sind zwangsläufig Eingriffe in die Habitate der Tierwelt verbunden. Im vorliegenden Fall sind die Vorbelastungen aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches der Hanse- und Universitätsstadt Rostock mit der daraus resultierenden Freizeit- und Erholungsnutzung sowie die ehemalige gewerbliche Nutzung der Fläche besonders zu berücksichtigen. Ein Vorkommen besonders seltener und störungsempfindlicher Tierarten kann wegen der Vorbelastungen des Plangebietes faktisch ausgeschlossen werden.

Da die inzwischen vollständig beräumten Freiflächen aufgrund des bestehenden Pflegeregimes und der teilweise anthropogenen Nutzung keine besondere Eignung zur Etablierung von Fortpflanzung und/oder Ruhestätten (für Bodenbrüter) bieten und auch die Siedlungshecken aufgrund des regelmäßigen Schnitts wenig Habitatqualitäten (für Gebüschbrüter) aufweisen, ist folglich nur bei Verlust von Älteren Einzelbäumen eine Beeinträchtigung von baumwohnenden Vogel- und/oder Fledermausarten möglich. Um das Eintreten von Verbotsstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Fällung von älteren Einzelbäumen für baumbrütende Vogel- und –wohnende Fledermausarten zu vermeiden, sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte abzuleiten bzw. festzusetzen.

Zudem werden durch das Erhaltungsgebot einiger besonders wertvoller Einzelbäume potentiell geeignete Gehölzstrukturen für baumwohnende Arten dauerhaft erhalten. Weiterhin können durch die Bepflanzung der Straßen, der gebäudenahen Freiflächen und des zentralen Grünzugs sowie der Öffnung des Kayenmühlengrabens neue Lebensräume geschaffen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf prüfungsrelevante Arten können sich durch die Beleuchtung ergeben, denn nachtaktive flugfähige Insektenarten werden aus der Umgebung angelockt. Diese verlassen ungewollt ihren eigentlichen Lebensraum und sind an der Erfüllung ihrer ökologischen „Aufgabe“, wie Nahrungs- und Partnersuche, gehindert. An die Lichtquelle gelockt, bleiben viele Tiere, durch die Helligkeit inaktiviert bis zum Morgen sitzen. Sie werden so in großer Zahl auch von Vögeln und Fledermäusen gefressen. Direkte Verluste entstehen weiterhin durch Erschöpfung sowie beim Aufprall an die Lichtquelle. Diese massenhaft getöteten Nachtinsekten fehlen als Nahrungsbasis für in der Nahrungskette nachstehende Arten, wie Vögel und Säugetiere sowie räuberische und parasitische Insekten, wie Laufkäfer, Schlupfwespen oder Raupenfliegen. Die Außenbeleuchtung sollte so gestaltet werden, dass das Licht keine Insekten bzw. Fledermäuse anlockt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes sind als Leuchtmittel bevorzugt LED-Leuchten mit einem geringen Blau- und Weißlichtanteil zu verwenden.

Aufgrund der bestehenden gleichartigen Vorbelastung im Plangebiet und dessen Umfeld sind durch die Realisierung des geplanten Vorhabens, die Einhaltung bzw. Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen vorausgesetzt, keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Störungen der Fauna zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Im folgenden werden Maßnahmen beschrieben, 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.

1) Maßnahmen zur Vermeidung

Bei der Umsetzung der Planinhalte kann es, infolge der Baufeldfreimachung / Baumfällung, zu verbotstatbeständigen Tötungen von unflüggen Individuen, Zerstörung bzw. erheblichen Beeinträchtigungen von Brutstätten von baumbrütenden Siedlungsvögeln kommen. Um Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG hinreichend sicher zu vermeiden, kann eine Bauzeitenregelung durch behördliche Anordnung im Rahmen des Planvollzugs erfolgen.

Aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten hat die Baufeldfreimachung bzw. der Beginn vorbereitender Maßnahmen außerhalb der Brutzeit zu erfolgen, d.h. das Baufeld ist nicht in der Zeit von Mitte März bis Ende August zu räumen. Abweichungen von diesem Zeitraum sind nur zulässig, wenn die Baufläche bzw. die angrenzenden Bereiche (Pufferstreifen von 50 m um das Baufeld) direkt vor Beginn der Arbeiten durch einen anerkannten Fachgutachter abgesucht werden. Das Ergebnis ist zu dokumentieren und der zuständigen Fachbehörde vorzulegen. Wenn keine genutzten Nester vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung beginnen. Falls genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, und mit den Arbeiten vor dem Ende der Nutzung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten begonnen werden soll, ist ein Ausnahmeantrag an die zuständige Fachbehörde zu stellen. Die Bescheidung ist für das weitere Vorgehen maßgeblich. Bei der Baumfällung ist neben den Anforderungen aus dem Schutz der Avifauna der zulässige Fällzeitraum gemäß § 39 (5) BNatSchG zu beachten. Danach sind Baumfällungen nur zwischen dem 01.10. und dem 29.02. zulässig.

Um baubedingte Tötungen von Individuen der potenziell betroffenen Arten zu vermeiden, sind die in folgender Übersicht aufgeführten Bauzeitenregelungen (grün = geeignete Bauzeit) umzusetzen.

Tabelle 9: Übersicht der Bauzeitenregelung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Vögel (Bauzeitenregelung)												
Schnitt, Fällung oder Rodung von Gehölzen gem. §39 (5) S.2 BNatSchG			Unter der Voraussetzung, dass unmittelbar vor der Fällung von pot. Höhlenbäumen mit einem Stammumfang > 30 cm die Bäume fachgutachterlich kontrolliert werden und keine genutzten Nester (Vögel und/oder Fledermäuse) vorgefunden werden.									

Durch die Umsetzung der Bauzeitenregelung wird aus heutiger Sicht erreicht, dass es durch das geplante Vorhaben zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen faunistischer Funktionen kommt. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt, deren Realisierung sich ggf. über Jahre erstrecken kann, ist eine Änderung der Nutzung von Bäumen durch Vögel und Fledermäuse nicht auszuschließen. Es können somit zum Zeitpunkt der tatsächlichen Fällung Quartiere oder Brutstätten in Einzelbäumen vorhanden sein, die zum Zeitpunkt der Bestandserfassung noch nicht vorhanden waren. Deshalb sollten vor Beginn der Fällarbeiten die Altbäume nochmals fachgutachterlich untersucht werden. Wenn dabei Funde oder konkrete Anhaltspunkte für Fledermausquartiere oder längerfristig genutzte Vogelbrutstätten (z.B. von Höhlenbrütern) bestehen, ist die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren und deren Stellungnahme für das weitere Vorgehen maßgeblich. Dabei sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen (Ersatzverhältnis 1:2 bei potentiellen Fledermausquartieren und Bruthöhlen, 1:3 bei tatsächlichen Fledermausquartieren und Bruthöhlen).

2) Maßnahmen zur kontinuierlichen Erhaltung der ökologischen Funktionen (CEF-Maßnahmen)

Es sind keine Maßnahmen zur kontinuierlichen Erhaltung der ökologischen Funktionen (CEF-Maßnahmen) notwendig. Unter den o.g. Voraussetzungen sind keine Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 BNatSchG erfüllt, die einer Befreiung nach § 62 BNatSchG bedürfen.

Tabelle 11: Auswirkungen und Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Tiere

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/Biotope	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan bzw. behördliche Anordnung im Rahmen des Planvollzugs
<ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigung von Brutvögeln infolge von Baumfällungen sowie flächigen Vegetationsbeseitigung zur Baufeldfreimachung 	<ul style="list-style-type: none"> - Bauzeitenregelung (behördliche Anordnung) - fachgutachterliche Untersuchung von pot. Höhlenbäumen unmittelbar vor der Fällung bzw. bei Baufeldfreimachung innerhalb des Brutzeitraums unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten - Durchführungsrelevante Hinweise zum Artenschutz

Betriebsbedingte Auswirkungen ergeben sich durch die Nutzung der Grün- und Freiflächen durch Bewohner und Besucher und die damit verbundene Beeinträchtigung der dort vorkommenden Arten. Diese Auswirkungen sind aber als nicht erheblich einzustufen.

Durch die Projektumsetzung ergibt sich im Bereich der geplanten Baugebiete eine erhöhte Einwirkung (Stufe 2), im Bereich des zentralen Grünzugs dagegen eine geringe Einwirkung (Stufe 1).

Damit ergibt sich für das Teilschutzgut Tiere bei durchgehend geringem Gefährdungspotential für die Arten insgesamt auch eine geringe Beeinträchtigung (Stufe 1).

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Biologische Vielfalt

Beschreibung der Situation

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 biologische 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.

Im Bebauungsplangebiet sowie in dessen näherer Umgebung sind vor allem Biotope des Siedlungsraumes prägend. Hierbei handelt es sich großflächig um (artenreiche) Zierrasenbereiche und/oder versiegelte oder teilversiegelte Verkehrsflächen. Diese Biotope besitzen eine geringe Naturnähe und einen geringen Reifegrad und sind bedingt durch anthropogene Nutzungsansprüche ständigen Veränderungen unterworfen. Entsprechend hoch ist der Anteil von Flächen ohne oder mit nur kurzlebiger Vegetation. Vielfalt und Alter (Reifegrad) der Ökosysteme sprechen für eine geringe Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen im Plangebiet.

Auch die unmittelbar angrenzenden Flächen werden teilweise massiv von anthropogenen Nutzungsansprüchen geprägt. Die nördlich an die Werftstraße sowie westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen werden von einer Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe bestimmt. Diese Bereiche sind durch einen z.T. sehr hohen Versiegelungsanteil sowie kleinflächigere Siedlungsbiotope (z.B. Zierrasenflächen, Bankettstreifen, Siedlungshecken) charakterisiert und zeichnen sich durch wenig strukturreiche Lebensräume aus. Gleiches gilt für die südlich an die Lübecker Straße angrenzenden Bereiche, die durch eine dichte Wohnbebauung mit begrünten Innenhöfen gekennzeichnet sind. Wertgebendes Element ist hier einzig der teilweise Ältere Baumbestand. Die regelmäßige gemähten Rasenbereiche sowie

die periodisch gepflegten Gehölzbestände (Hecken) weisen keine besondere Naturnähe und Artenvielfalt der Flora und Fauna auf.

Einschätzung der Empfindlichkeit im Zusammenhang mit der Vorbelastung

Das Bebauungsplangebiet hat keine Funktion im übergeordneten Biotopverbundsystem der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die nächstgelegenen Teillandschaftsräume des Biotopverbundsystems sind das „Vorwedener Land“ mit einem Anstand von > 2 km zum Bebauungsplangebiet und das „Hechtgraben-Gebiet“ auf der anderen Seite der Warnow, mit einem Abstand von > 1,2 km. Für diese Teillandschaftsräume hat das Bebauungsplangebiet keine Bedeutung. Folglich weist das Plangebiet einen geringen Schutzgrad bzw. eine geringe Empfindlichkeit der Biologischen Vielfalt auf (Stufe 1).

Bewertung der Auswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Entsprechend der vorstehend getroffenen Feststellungen beeinträchtigt die vorliegende Planung keinen bestehenden Biotopverbund, die Einwirkung ist nach Bewertungsmethodik entsprechend als gering einzustufen (Stufe 1).

Damit ergibt sich für das Schutzgut Biologische Vielfalt insgesamt eine geringe Beeinträchtigung (Stufe 1).

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

4.2.2.7 Schutzgut Landschaftsbild (einschließlich Ortsbild)

Beschreibung der Situation

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird derzeit maßgeblich durch die infolge der Nutzungsaufgabe und Beräumung des ehemaligen Gewerbe- bzw. Industriestandortes (Nep-tunwerft) entstandene Grünfläche geprägt. Besonders landschaftsbildprägend sind die ausgedehnten Zierrasenflächen (mit wiederkehrender Pflegemahd) sowie der lockere Einzelbaumbestand mit Laub- und Nadelbäumen.

Vom Straßenraum der Lübecker Straße, welcher die Grünfläche im Süden begrenzt, geht es über in die Wohnbebauung rund um den Thomas-Müntzer-Platz (Zeilenbebauung) und die Blockrandbebauung in der Maßmannstraße. Östlich des Geltungsbereichs schließt ebenfalls mehrgeschossige Wohnbebauung an. Nördlich der Grünfläche grenzt die Werftstraße an, welcher sich gewerbliche Strukturen mit großflächigen Gebäuden und tlw. ausgedehnten versiegelten Nebenflächen und eingestreuten Wohnbebauungen anschließen. Westlich an den Geltungsbereich anschließend erstrecken sich ebenfalls gewerbliche Baustrukturen. Der südöstliche Teilbereich des Plangebietes weist aufgrund der bestehenden größeren Gebäude (Fachhochschule und Autohaus) mit ausgedehnten versiegelten Nebenflächen (Parkplatz etc.) sowie dem in Teilen gepflasterten Platz des 17. Juni mit Straßenbahnhaltepunkt städtischen Charakter auf. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Siedlungsbiotope mit teilweise geringen Grünflächenanteil sowie der das Plangebiet von Nord nach Süd querenden Max-Eyth-Straße, wirkt das Plangebiet, trotz seines ausgedehnten Grünbestandes tlw. maßgeblich anthropogen überformt. Spuren der ehemaligen anthropogenen Nutzungsstrukturen waren noch anhand der Überreste der Heinkel-Mauer bis zum Abriss im Februar 2018 zu erkennen.

Einschätzung der Empfindlichkeit im Zusammenhang mit der Vorbelastung

Für die Bewertung des Landschaftsbildes werden die Kriterien „Vielfalt“, „Naturnähe“, „Eigenart“ zu dem Indikator „visueller Gesamteindruck“ zusammengefasst.

Aufgrund des sehr geringen Anteils naturnaher Elemente, den zum Teil noch sichtbaren Spuren der ehemaligen gewerblichen Nutzungsstrukturen sowie der sehr geringen Strukturvielfalt, ist der visuelle Gesamteindruck des Plangebietes als gering einzustufen (Stufe 1). Das Plangebiet ist somit wenig empfindlich gegenüber einer Bebauung. In Teilen des Plangebietes wird sich die Bestandssituation infolge der geplanten Freiraumgestaltungsmaßnahmen (u.a. Pflanzmaßnahmen, Herstellung des neuen Kayenmühlengrabens) sogar verbessern.

Bewertung der Auswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Das Orts- und Landschaftsbild im Planungsgebiet wird sich durch das Vorhaben nicht maßgeblich negativ verändern. Die Umgebung des Plangebiets ist stark durch anthropogene Einflüsse vorgeprägt wie auch das Plangebiet an sich, jedoch sind die Vorbelastungen durch die entstandene Vegetation mittlerweile nicht mehr direkt ersichtlich.

Die Naturnähe im an sich anthropogen geprägten Plangebiet wird durch die Umsetzung des Vorhabens weiter abnehmen. Die bisher vorhandenen Brachflächen der ehemaligen Industrieflächen werden der Bebauung und den Verkehrsflächen sowie neu angelegten Grünflächen weichen. Die Erholungsfunktion soll durch die Festsetzung einer zentrierten Grünanlage sowie der Herstellung des Kayenmühlengrabens verbessert werden. Die Anlage von Baumpflanzungen im Straßenbereich sowie im Innenbereich des Bebauungsplans und den Erhalt einzelner Bäume haben im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild eine eingriffsmindernde Wirkung.

Tabelle 12: Auswirkungen und Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Landschaftsbild

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
- Einfluss der baulichen Maßnahmen auf das Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, - Anpflanzungsgebote, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Bepflanzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 20, 25a.b BauGB - Erlass örtlicher Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V

Bau- und Betriebsbedingte Auswirkungen können beim Schutzgut Landschaftsbild vernachlässigt werden.

Die durch das Vorhaben verbleibenden Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild sind als nicht erheblich, Stufe 1, einzustufen und können über die multifunktionale Kompensation der Biotoptypen ausgeglichen werden.

Damit ergeben sich geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild, Stufe 1.

Die Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

4.2.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung der Situation

Zur Beschreibung und Bewertung von Kultur- und Sachgütern müssen Wert- und Funktionselemente mit kultureller Bedeutung, die von Menschenhand geschaffen wurden, erfasst werden. Hierzu gehören bauliche Anlagen (z.B. Sakralbauten, Wohngebäude), Bodenfunde und Fundstellen (z.B. Grabstellen, Überreste alter Siedlungen), angelegte Vegetation (z.B. Parks,

Alleen), Standorte und Bedingungen mit immaterieller kultureller Funktion (z.B. Sicht- und Wegebeziehungen, alte Märkte, Festwiesen).

Kultur- und Sachgüter mit denkmalpflegerischer Relevanz befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 10.W.63.1. Hierbei handelt es sich um das Gebäude der ehemaligen Handelsschule (Werftstraße Nr. 5), die heute ein Fachhochschulstandort ist. Das 1924 vom renommierten Architekten Paul Korff errichtete Gebäude diente ursprünglich als Verwaltungsgebäude der Neptunwerft. Im Jahr 2000 wurde das Gebäude aufwändig saniert.

Als weiteres Baudenkmal im Plangebiet bestand bis Anfang 2018 noch die „Heinkel-Wand“ nördlich der Lübecker Straße, die im Zusammenhang mit ehemals auf dem Gelände bestehenden Industriegebäuden errichtet wurde. Die Backsteinfassade war ca. 11 m hoch und 80 m lang. Sie wurde 1936 von dem Rostocker Architekten Heinrich Alt als frei stehende Schauwand konzipiert, um mehrere dahinter liegende Hallen zu verdecken. An diesem Standort wurden Flugzeugteile, v.a. Tragflächen, gefertigt und zur Endmontage zum Hauptwerk nach Marienehe gebracht. Die Schauwand folgt dem Schwung der Lübecker Straße als langes horizontales Band. Die „Heinkel-Wand“ erinnerte einerseits an die ursprüngliche Industriegeschichte der Stadt u. a. als Standort der Flugzeugproduktion, andererseits stellte sie auch ein Zeitzeugnis der NS-Diktatur dar. Die Heinkel-Wand wurde Anfang 2018 im Zuge der Planung bereits abgerissen.

Einschätzung der Empfindlichkeit im Zusammenhang mit der Vorbelastung

Als Indikator für die Empfindlichkeit werden das Vorhandensein von Werte- und Funktionselementen im Sinne des Denkmalschutzes im Plangebiet sowie deren direkte oder indirekte Betroffenheit durch die Umsetzung der Planinhalte herangezogen.

Da sich innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen Kultur- und Sachgüter mit denkmalpflegerischer Relevanz (ehemalige Handelsschule, Heinkel-Wand wurde bereits abgerissen) befinden, ist insbesondere in diesen Bereichen von einer hohen denkmalpflegerischen Relevanz auszugehen (Stufe 3). Auch wenn bisher eine Freistellung der Denkmale ohne bzw. mit sehr geringer unmittelbar angrenzender Bebauung vorlag, führt die heranrückende Bebauung voraussichtlich nur zu einem begrenzten Wertverlust der Denkmale (Stufe 1). Schließlich war historisch gesehen immer ein engerer baulicher Zusammenhang mit den umliegenden Industriegebäuden gegeben und das mit der Planung verfolgte städtebaulich-gestalterische Konzept geht zudem auf die denkmalpflegerischen Belange u. a. in Geschosshöhe, Baustruktur und Bauabständen gezielt ein.

Bewertung der Auswirkungen und Ableitung von Festsetzungsmöglichkeiten

Die „Heinkel-Wand“ wurde nach jetzigem Stand komplett abgetragen und existiert an besagtem Ort nicht mehr. An deren Stelle soll eine Pflanzung schlanker Bäume (Pyramidenkiechen), wobei diese in einem Abstand, welche die ehemalige Fassadengliederung aufgreift (3,40 m), stehen sollen, erfolgen. Weiterhin soll eine Aufnahme der Mauerhöhe in der dahinterliegenden neuen Bebauung im Ursprungsmaterial Ziegel erfolgen. Durch vorstehende Maßnahmen bleibt die stadträumliche Wirkung zum Teil erhalten.

Das Grundstück, auf dem sich das Gebäude der ehemaligen Handelsschule befindet, wird im Bebauungsplan in seinem Bestand erhalten und es werden keine ergänzenden Festsetzungen vorgenommen. Durch Festsetzung eines hinreichenden Abstands der südlich und östlich geplanten benachbarten Baufenster sowie die breiten Straßenzüge nördlich und westlich des Denkmalobjekts bleibt die räumliche Freistellung und damit auch der Denkmalwert erhalten.

Tabelle 13: Auswirkungen und Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
-----------------------------------------------------	--------------------------------------------

Sachgüter	
- Einfluss der Bebauung auf den Wertverlust	- Festsetzung hinreichender Abstände für die benachbarte Bebauung nach § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen können vernachlässigt werden.

Durch die neu entstehende Bebauung sind die Eingriffe in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter mit einem nur geringem Wertverlust (Stufe 1) zu bewerten.

Damit ergibt sich insgesamt eine geringe Beeinträchtigung des Schutzguts (Stufe 1).

Die Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

4.2.2.9 Darstellung wichtiger Wechselwirkungen

Die Flächeninanspruchnahme von bisher unversiegelten Bereichen bewirkt neben dem völligen Funktionsverlust des Schutzgutes Boden auch eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses, der wiederum Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (geringere Grundwasserneubildung) nach sich zieht.

Weiterhin bewirkt die Zunahme der versiegelten Flächen eine Erhöhung der Lufttemperatur und eine Veränderung des Kleinklimas (Schutzgut Klima).

Veränderungen von Biotopen oder die vollständige Beseitigung von Vegetationsbeständen haben immer auch Auswirkungen auf das Vorkommen von Tierarten an einem bestimmten Standort.

4.2.2.10 Darstellung des Gefährdungspotenzials betreffend schwerer Unfälle und Katastrophen

Im Bereich der Hanse- und Universitätsstadt Rostock befinden sich (Stand 23.01.2018) insgesamt 11 Störfallanlagen. Diese sind die KNG Kraftwerks- und Netzgesellschaft mbH Kraftwerk Rostock, die in ca. 6,6 km Luftlinie nordöstlich ein mit Steinkohle betriebenes Kraftwerk betreibt. Das Unternehmen MV-Werften (ehem. Nordic Yards Warnemünde GmbH) befindet sich ca. 9,4 km (Luftlinie) nördlich und dient als Anlage zur Herstellung von Schiffskörpern. Südwestlich vom Plangebiet ist die Veolia Umweltservice Nord GmbH in ca. 3,5 km (Luftlinie) Entfernung verortet. Dieser Betrieb dient als Sonderabfallzwischenlager. Weiterhin betreibt die Veolia nordöstlich in ca. 7,3 km (Luftlinie) eine Sonderabfallbehandlungsanlage. In Nordöstlicher Richtung in ca. 7 km (Luftlinie) Entfernung befinden sich die Großtanklager Ölhafen Rostock GmbH (GÖR GmbH) (Großtanklager), die Dow Olefinverbund GmbH (Naphtha Tanklager) und die PCK Raffinerie GmbH, welche als Rohöltanklager dient. Die YARA GmbH & Co. KG, die ein Ammoniak-Tanklager betreibt, liegt ca. 12,5 km nordöstlich (Luftlinie) vom Geltungsbereich entfernt. Auch von der YARA GmbH & Co. KG betrieben, besteht in ca. 4 km (Luftlinie) nördlicher Richtung eine Nitrat-Dünger- und Ammoniumnitratanlage. Eine weitere Störfallanlage befindet sich in 9,2 km Entfernung (Luftlinie) in nördlicher Richtung vom Plangebiet. Dies ist die NEPTUN WERFT GmbH & Co. KG, die als Anlage zur Herstellung und Reparatur von Schiffen fungiert. In ca. 6 km Entfernung in nordöstlicher Richtung (Luftlinie) befindet sich die EEW Special Pipe Constructions GmbH, in der Acetylen gelagert wird.

Laut des Amtes für Umweltschutz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock besteht keine genaue Definition, ab welcher Entfernung eine Störfallanlage sich im Störfall auf den Geltungsbereich auswirken kann; dies ist abhängig von der jeweiligen Lagerung und Produktion der Gefahrgüter. Jedoch ist die Annahme, dass wenn sich im Umkreis von 2 km keine Störfallanlage befindet, keine entsprechenden Auswirkungen zu erwarten sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im 2 km Umkreis keine Störfallanlage, demnach kann davon ausgegangen werden, dass im Falle schwerer Unfälle keine Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind.

4.2.2.11 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich (Quelle und genaue Bilanz: GOP, 2020)

Von dem Vorhaben sind Biotope von geringer bis mittlerer Bedeutung betroffen. Dabei handelt es sich um Biotopkomplexe der städtischen Siedlungsgebiete mit entsprechenden Gehölzbiotopen und Brachflächen.

Durch die im B-Plan festgesetzte, maximal zulässige Versiegelung von 100 % für das Parkhaus Ost; 80 % für das Parkhaus West; 45 % für die Gemeindebedarfsfläche (KITA); 60% für die urbanen Gebiete MU1, MU2 und MU3; 67,5 % für das MU 4, 75,0 % für MU 6 und MU 7; 80% für das MU8 und die Kerngebiete MK 1 und MK 2 sowie durch die Anlage der Erschließung werden im Plangebiet umfangreiche Neuversiegelungen ermöglicht, welche bezogen auf die Schutzgüter Boden und Wasser eine wesentliche Störung der Bodenfunktionen und eine Verminderung der Versickerung des Niederschlagwassers hervorrufen.

Im Umfeld der geplanten Baufläche wird der urbane kleinklimatische Belastungsraum vergrößert und das Landschaftsbild verändert. Diese Eingriffe sind nicht vermeidbar. Abiotische Sonderfunktionen und qualifizierte landwirtschaftliche Freiräume kommen im vorliegenden Gebiet nicht vor. Eingriffe in gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope finden nicht statt.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 um eine Neuaufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10.MK.63 handelt, aber auch eine Erweiterung des ursprünglichen Geltungsbereichs erfolgt, ist im Zuge der Eingriffsbilanzierung zu prüfen, inwieweit durch die Neuaufstellung Baurecht geschaffen wird, das über die bereits vorhandene bzw. durch die getroffenen Festsetzungen mögliche Bebauung hinausgeht. Denn § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB legt dar, dass *„Ein Ausgleich [...] nicht erforderlich [ist], soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“*

Insofern wird das Hauptaugenmerk der Eingriffsbilanzierung zur Neuaufstellung des Bebauungsplans auf die Eingriffe gelegt, welche durch die geänderten Planinhalte der Neuaufstellung bzw. der Ergänzung hervorgerufen werden. Um dieses Vorgehen zu legitimieren, wird nachgewiesen, dass die im B-Plan Nr. 10.MK.63 ursprünglich festgesetzten Kompensationsmaßnahmen umgesetzt wurden bzw. sicherzustellen, dass diese zukünftig noch umgesetzt werden.

Für die Fläche, die über den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans B-Plan Nr. 10.MK.63 hinausgeht, erfolgt eine (Neu)Bilanzierung des voraussichtlichen Eingriffs in Natur und Landschaft anhand der Flächenbilanz des Bebauungsplans. Die Methodik dieser Eingriffsbilanzierung basiert auf den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG M-V, 1999, Stand 2002). Das Prinzip dieses Verfahrens basiert auf der Ermittlung des naturschutzfachlichen Wertes für Biotope vor dem Eingriff und der Stärke der durch das Vorhaben hervorgerufenen Beeinträchtigungen, woraus sich schließlich das Kompensationserfordernis ergibt. Als Grundlage zur Bilanzierung dient die Erfassung und Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet. Das Maß der Beeinträchtigung wird anhand der Festsetzungen des B-Plans unter Annahme der maximalen, nach Baurecht möglichen Ausnutzung der Grundstücke ermittelt.

Der Ausgleich für die zu fällenden Bäume wird für den gesamten Geltungsbereich neuberechnet, da eine Kartierung laut des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege 5 Jahre Gültigkeit hat und der Ursprungsplan aus dem Jahre 1992 stammt. Allerdings findet die Berechnung nur für die Bäume Anwendung, die sich in den Bereichen der Erschließung befinden. Der Ausgleich für die Bäume in den Baufeldern erfolgt im späteren

Baugenehmigungsverfahren. Bei der Bilanzierung wird zwischen öffentlichen und privaten Flächen differenziert.

Der gesamte erforderliche Kompensationsbedarf für die Ergänzungsfläche im westlichen Bereich, ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFAE), beträgt 28.062 m²/KFAE, davon 19.860 m²/KFAE den Baugrundstücken und 8.202 m²/KFAE der Erschließung zugeordnet. Hinzu kommt der Baumersatz für die beabsichtigten 67 Fällungen mit Schutzstatus im Erschließungsraum. 48 dieser Bäume unterliegen dem Schutzstatus der Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (§ 2), weitere 19 unterliegen dem Schutzstatus des § 18 NatSchAG M-V. 61 Bäume, die keinem Schutzstatus unterliegen, sind laut der „Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock“ nicht ausgleichspflichtig.

Demzufolge ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 64 Ersatzbäumen mit zumindest einer Qualität von 18-20 cm Stammumfang.

Im Bereich der Baufelder müssen voraussichtlich insgesamt 81 Bäume mit Schutzstatus gefällt werden. 49 dieser Bäume unterliegen dem Schutzstatus der Baumschutzsatzung, weitere 32 unterliegen dem Schutzstatus des § 18 NatSchAG M-V. Der Ausgleich bzw. die Berechnung dessen erfolgt mit der Baugenehmigung.

Im Plangebiet ist insgesamt die Neupflanzung von mindestens 215 Bäumen vorgesehen. Davon werden 64 als Ersatzbäume angerechnet und weitere 52 Bäume sind in eine Flächenmaßnahme (Anlage von parkartigen Grünflächen) integriert. Die verbliebenen 99 Bäume dienen zur Kompensation der Baumpflanzungen aus den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 10.MK.63. Die weiteren grünordnerischen, zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im ursprünglichen B-Plan Nr. 10.MK.63, welche mit diesem Bebauungsplan überplant werden, werden in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ berücksichtigt. Trotz unterschiedlicher Flächenaufteilung, zu berücksichtigenden Nutzungsansprüchen und Gestaltungsansätzen der Grünordnung des ursprünglichen B-Plan Nr. 10.MK.63 und der Überplanung B-Plan Nr. 10.W.63 lassen sich die wesentlichen allgemeinen Parameter und Festsetzungen gegenüberstellen. Die Gegenüberstellung ist in der folgenden Tabelle (14) zu entnehmen. Zum Teil lassen sich wichtige Vergleichsparameter zusammenfassen. In der Planung werden mit ca. 38 dauerhaft zum Erhalt festgesetzten Bäumen gegenüber ca. 60 Bäumen im Ursprungs-B-Plan zwar weniger Baumstandorte gesichert, aber mit 215 im Vergleich zu 99 zu pflanzenden Bäumen deutlich mehr Baumstandorte geschaffen. Ebenfalls wird gegenüber dem Ursprungsplan in dessen Geltungsbereich mit 9.899 m² öffentlicher Grünfläche im Vergleich zu 9.020 m² vorher mehr öffentliche Grünfläche geschaffen. V.a. im Bereich der privaten Flächen kann durch eine signifikant geringere Versiegelung mit geringeren Grundflächenzahlen (GRZ) eine deutlich höhere Flächengröße mit Begrünung erreicht werden. In den Bereichen des MU 3 bis MU 8 werden auf diese Weise bereits 13.905 m² begrünte Fläche hergestellt. Insgesamt wird somit gegenüber dem Ursprungsplan mehr Grünfläche als naturhaushaltswirksame Fläche festgesetzt und es werden mehr Baumstandorte gesichert.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ - Begründung Satzungsfassung

Tabelle 14: Gegenüberstellung Anforderung B-Plan Nr. 10.MK. 63 und Umsetzung B-Plan Nr. 10.W.63.1

Anforderungen Alter B-Plan	Umsetzung im Neuen B-Plan (überwiegend im Geltungsbereich des alten B-Plans)
Dauerhafter Erhalt von ca. 60 Einzelbäumen	Erhalt von 42 Einzelbäumen (davon 38 dauerhaft)
Neupflanzungen von 99 Einzelbäumen	Neupflanzungen von mindestens 215 Einzelbäumen
Bei ebenerdigen Stellplätzen sind mindestens alle 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen (entstehende Anzahl an Stellplätzen ungewiss; zudem vorrangiges Parken in Parkhaus vorgesehen. Baumpflanzungen erfolgen hier vorrangig unter Gestaltungsaspekten. Im Ergebnis ist Festsetzung hinsichtlich Kompensationswert nicht zu bewerten!)	Es sind keine Stellplätze in diesem Bereich festgesetzt, das Parken findet in den Parkhäusern statt
50% der nach § 8 LBauO M-V gärtnertisch anzulegender Grundstücksfläche ist als Vegetationsfläche anzulegen. Je 100 m ² Vegetationsfläche ist ein Baum STU mind. 16 cm zu pflanzen. Es ergibt sich 2.200 m² herzustellende Vegetationsfläche mit 22 Bäumen.	Je Innenhof des MU 1 bis MU 8 sind mindestens 3 Baumpflanzungen von einer Qualität 16-18 cm Stammumfang festgesetzt. Im Bereich der privaten Wohngrünflächen des MU 3-8 sind die unversiegelten Flächen, mit insgesamt 13.905 m ² und 24 Bäumen, abzüglich 65 m ² Spielfläche pro Innenhof, zu begrünen. Somit sind 13.515 m² Innenhoffläche in MU 3-8 mit 18 Bäumen zu begrünen.
Die festgesetzte Fläche zur Erhaltung und Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf 70% der Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen (Fläche= ca. 2500 m ² demnach 1750 m²)	Im zentralen Grünstreifen sind insgesamt ca. 5.550 m ² als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, ca. 1.800 m ² dieser Fläche (P3), abzüglich Versiegelung 1.715 m² , werden als Graslandschaft mit Stauden festgesetzt.
70% der nicht bebaubaren Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung bei PLANSTRASSE B ist mit Sträuchern zu bepflanzen. Insgesamt sind 470 m ² Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung, als unbebaute Fläche zu bepflanzen.	Es sind Grünstreifen entlang der Werftstraße und der Planstraße A anzulegen, diese sind mit Landschaftsrasen, Gehölz oder Sträuchern zu bepflanzen (ca. 570 m²).
Anlage und Pflege von Landschaftsrasen → ca. 1854 m² an der Max-Eyth-Straße)	Anlage von 1.865 m² Landschaftsrasen im zentralen Grünstreifen.
Baumscheibenbegrünung der im Verkehrsraum zu pflanzenden Bäume (Baumscheiben je Baum = 9 m ²). Dies entspricht 40 Bäumen (inklusive Bäume aus 4.6 in den vorgesehen Bereichen), also 360 m² Baumscheibenbegrünung.	Je Baum innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist eine Baumscheibe mit mind. 12 m² anzulegen. 82 Bäume je 12 m ² ergibt 984 m² Fläche Verkehrsfläche.
Der Fußgängerbereich an der Lübecker Straße ist mindestens zu 50 % der Grundstücksfläche als zusammenhängende Vegetationsfläche darzustellen. Insgesamt ca. 4700 m ² , dies entspricht 2350 m² Straßenbegleitgrün	Die Grünflächen an der Lübecker Straße bzw. entlang der Schienen werden als Pflanzflächen für Landschaftsrasen festgesetzt (P5 und SBG), insgesamt 2.311 m² .
Fassaden die auf mehr als 50m ² Fensterlos sind, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen	Die Fassaden der Parkhäuser (West und Ost), sind zu 30 % mit Rankpflanzen zu begrünen
Dächer der nicht überbauten Tiefgaragen sind zu begrünen. Da nicht feststeht welche Fläche an nicht-überbauter Tiefgarage errichtet wird, kann hiervon auch kein Beitrag zur Kompensation abgeleitet werden!	Es bestehen keine Tiefgaragen, jedoch werden 50 % der Dachflächen (MU 1 bis 9 + KITA, MK2) begrünt, also 10.660 m² Fläche.
	Ca. 2.300 m² Fläche des zentralen Grünzuges (M2) wird durch Gehölzpflanzungen umgesetzt (Bepflanzung der Fläche mit Bäumen und Sträuchern (15 %) sowie Landschaftsrasen).

Nach der Anrechnung der Maßnahmen im Plangebiet verbleibt ein Kompensationsdefizit von 16.063 KFAE [m²]. Zur vollständigen Kompensation der durch den B-Plan entstehenden Eingriffe werden die noch ausstehenden KFAE [m²] über das Ökokonto HRO-001 "Carbäk-

Renaturierung" ausgeglichen. Vom Defizit werden 1.533 KFAE [m²] der Erschließung und 14.530 KFAE [m²] den Baugrundstücken zugeordnet.

4.2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der vorgelegten Planung und auch dem Verzicht der Umsetzung des bisher rechtskräftigen B-Plans ist davon auszugehen, dass die derzeitige Nutzung (extensive Freizeit- und Erholungsnutzung) sowie das derzeitige Pflegeregime der Freifläche weiterhin aufrechterhalten werden. Die bestehenden anthropogenen Beeinträchtigungen in Folge der extensiven Freizeit- und Erholungsnutzung sowie der angrenzenden Nutzungen durch Wohnbebauung, Tankstelle und Einkaufszentrum sowie auch die (Verkehrs)Immissionen blieben weitgehend unverändert. Eine Sanierung der Altlastenstandorte würde wahrscheinlich ausbleiben.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Zentrum Rostocks sowie seiner vorhandenen, intakten infrastrukturellen Erschließung ist nicht davon auszugehen, dass die menschliche Nutzung des Geländes vollständig aufgegeben würde und somit ein naturnäherer, störungsärmerer Zustand erreicht werden könnte.

Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanung Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ und unter Beibehaltung des bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplanes 10.MK.63 Kerngebiet „Werftdreieck“ würden anstatt 12,52 ha nur 8,82 ha beplant werden. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wäre überwiegend ein eingeschränktes Kerngebiet gem. § 7 BauNVO maßgeblich. Ebenfalls bestandsorientiert festgesetzt, wären die GRZ und GFZ für den kleinen aktuell durch die EUFH med. genutzten Bereich. In den Kerngebieten und damit im weit überwiegenden Teil des Plangebietes betrüge die GRZ zwischen 0,8 und 0,95 und wäre damit wesentlich höher als in den Wohngebieten des B-Plans Nr. 10.W.63.1. Östlich der dann noch bestehenden Max-Eyth-Straße, in der dann dort festgesetzten kleinen Grünfläche und entlang der Werftstraße könnte ein größerer Teil des Baumbestandes erhalten bleiben als bei der jetzt vorgelegten Planung. Andererseits käme es zu einer größeren Anzahl an Baumneupflanzungen; die den Anpflanzungen und dem Erhalt zur Verfügung stehende Fläche ist im 10.MK.63 weniger als halb so groß als im 10.W.63.1. Insgesamt würden somit im grünordnerischen und naturschutzfachlichen Sinne im B-Plan 10.MK.63 weniger bzw. geringfügigere Maßnahmen ergriffen (ausführlicher Vergleich beider B-Pläne hinsichtlich grünordnerischer Festsetzungen im GOP im Anhang). Aufgrund der im Ursprungsplan vorgesehenen umfassenden Großhandelseinrichtungen wäre bei dessen Realisierung mit einem insgesamt höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen.

4.2.4 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Darstellung der Auswahlgründe

Mögliche Standortalternativen

Die Untersuchung möglicher Standortalternativen für die Realisierung des geplanten innerstädtischen Quartiers erfolgt auf übergeordneter Planungsebene bzw. vorgeschalteten Planungsprozessen. So leitet der Flächennutzungsplan (FNP) die möglichen Standorte für die zukünftige Siedlungsentwicklung her. Ein Ergänzendes Gutachten zur möglichen Siedlungsentwicklung, sowie das fortlaufend fortzuschreibende Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK), ergänzen bzw. präzisieren die Aussagen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Zur Zeit der Erarbeitung des aktuell wirksamen FNP war für den Standort Werftdreieck noch eine Entwicklung zu einer hochwertigen Einzelhandels- und Büronutzung Zielsetzung, wie es ja auch der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 10.MK.63 „Kerngebiet Werftdreieck“ zum Gegenstand hat. Durch die inzwischen eingetretenen veränderten Rahmenbedingungen mit prognostiziertem erheblichem Anstieg der Einwohnerzahlen bis 2035 und der stetig zunehmenden

den Nachfrage nach kernstadtnahem Wohnen ist entsprechend auch der Bedarf nach Wohnbauflächen insgesamt und insbesondere nach solchen im zentralen Stadtbereich erheblich angestiegen. Im Ergebnis werden die wenigen vorhandenen kernstadtnahen Flächen, welche für eine verdichtete Wohnungsbauentwicklung in Frage kommen, entweder bereits im Rahmen von Bebauungsplanverfahren für eine Wohnbauentwicklung qualifiziert oder es sind zumindest einer Bebauungsplanung vorrangig städtebauliche bzw. fachplanungsspezifische Untersuchungen eingeleitet. Eine Abwägung möglicher Standortalternativen erübrigt sich aufgrund vorstehend geschilderter Situation.

Des Weiteren sprechen auch in Anbetracht der erheblichen Schallimmissionsbelastungen gewichtige Gründe für eine Entwicklung des vorliegenden Standorts auch zu Wohnzwecken. Insbesondere die sehr gute Verkehrsanbindung sowie die bereits bestehende gute Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs legen eine Nutzung des Standorts auch zu Wohnzwecken nahe. Weiterhin wird für den Standort die Entwicklung als urbanes Gebiet entsprechend § 6a BauGB verfolgt; für diese besondere Nutzungsart bietet sich der Standort aufgrund der guten Verkehrsanbindung sowie den angrenzenden Hochschul-Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gewerblichen Nutzungen in besonderem Maße an. Unter Punkt 1.1 der Begründung sind die vorgenannten Beweggründe näher erläutert, sowie unter Punkt 3.1.2 die verfolgte Konzeption für das zu entwickelnde urbane Gebiet.

Berücksichtigt man zudem die bestehenden Vorbelastungen des Naturhaushaltes infolge der langjährigen gewerblichen und/oder industriellen Nutzung der Fläche sowie die bestehende Wohnraumnachfrage im Zentrum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, so ist der gewählte Standort, trotz zum Teil erheblicher Verkehrsmissionsbelastungen, als sehr gut geeignet einzustufen, um einen erheblichen Bedarf an innerstädtischen Wohnraum (im Geschosswohnungsbausegment) zu decken, ohne dabei zu erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu führen.

Untersuchte Planungsalternativen am Standort

Im Rahmen des durchgeführten städterbaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs wurden letztendlich 17 Wettbewerbsbeiträge mit teilweise recht unterschiedlichen Lösungsansätzen eingereicht, sodass davon auszugehen ist, dass die wesentlichen grundlegenden alternativen Ansätze hinsichtlich funktionaler und Bebauungsstruktur, Freiraumkonzept sowie der Verkehrserschließung untersucht wurden.

So schlägt der 2. Preisträger, wie auch der Siegerentwurf, eine blockweise Bebauung vor, schließt die einzelnen Baublocks aber auch nach innen. Weiterhin wird eine große öffentliche Grünfläche im südwestlichen Bereich mit Öffnung zum Hohlbeinplatz hin vorgeschlagen, was einen Erhalt eines (gegenüber dem Siegerentwurf) größeren Teils des Großbaumbestands ermöglicht, sowie eine stärkere interne Verkehrserschließung mittels eines Netzes von allgemein befahrbaren Straßen.

Eine der beiden Arbeiten mit Anerkennung setzt ebenfalls auf zur Mitte hin sich öffnende Baublocks, schlägt allerdings anstelle eines zentralen Freibereichs zwei öffentliche Räume, eine Grünfläche und eine Platzfläche vor und belässt es bei einer konventionellen Verkehrserschließung mit einem durchgängig befahrbarem internen Straßennetz.

Die andere Arbeit mit Anerkennung setzt auf eine Grundstruktur mit vollständig geschlossene Baublocks, öffnet einen zentralen öffentlichen Freiraum zur Lübecker Straße hin und schlägt im Rahmen der Herstellung des Kayenmühlengrabens die Errichtung einer größeren Teichanlage vor. Die Verkehrserschließung bindet nicht alle Gebäude an, durchschneidet aber dennoch das Quartiersinnere in wesentlichen Achsen.

Im Gegensatz zum 1. Preisträger setzten die übrigen prämierten Arbeiten in Sachen ruhendem Verkehr auf Tiefgaragen. Die bauliche Silhouette ist zudem in sämtlichen übrigen Arbeiten weniger differenziert als im Siegerentwurf.

Bei den übrigen Wettbewerbsbeiträgen werden an zusätzlichen Planungsansätzen in der Quartiersstruktur ein Abrücken der Bebauung von der Lübecker Straße, eine durchgehende Freiraumschneise zwischen Werft- und Lübecker Straße, eine Ausbildung von Solitärbauten anstelle von Gebäudeblocks sowie eine höhenmäßige Akzentuierung der Quartiersmitte durch Hochhäuser vorgeschlagen.

Betrachtet man nun die Gründe, warum die erstplatzierte Arbeit der weiteren Planaufstellung zu Grunde gelegt wurde, so sind dies insbesondere der große zusammenhängende öffentliche Freiraum und der auf das Quartier wirkende integrative Ansatz sowie die sowohl räumlich als auch funktionale Anknüpfung der Teilquartiere an diese grüne Mitte. Wichtige, sich von den übrigen Arbeiten absetzende Qualitäten, sind aber auch die im Sinne des erforderlichen Immissionsschutzes geschlossene äußere Quartierskante, die gestaffelte, Identität schaffende Gebäudeentwicklung sowie das konsequent auf Verkehrsvermeidung und innovative Mobilitätsprinzipien setzende Verkehrskonzept.

Vorstehende Qualitäten lassen den auf Basis des Siegerentwurfs weiter verfolgten städtebaulichen Ansatz aber auch im Rahmen der Alternativbewertung der Umweltprüfung positiv abschneiden. So wirken das Verkehrskonzept und hier insbesondere die Reduzierung der internen Befahrbarkeit sowie der Verzicht auf Tiefgaragen sich positiv auf die Beschränkung der Bodenversiegelung aus. Der verfolgte verkehrsreduzierende Mobilitätsansatz bringt einen Beitrag zur Reduzierung von Lärm- und Luftschadstoffimmissionen auch über das Quartier hinaus und die Verhinderung des Lärmeintrags durch die nach außen geschlossene Randstruktur sowie die hohe Qualität des großen zentralen Grünzugs, auch zur Versorgung der benachbarten Quartiere, zeigen erhebliche positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.



Abbildung 20: 1. Platz Lageplan Albert Wimmer ZT GmbH

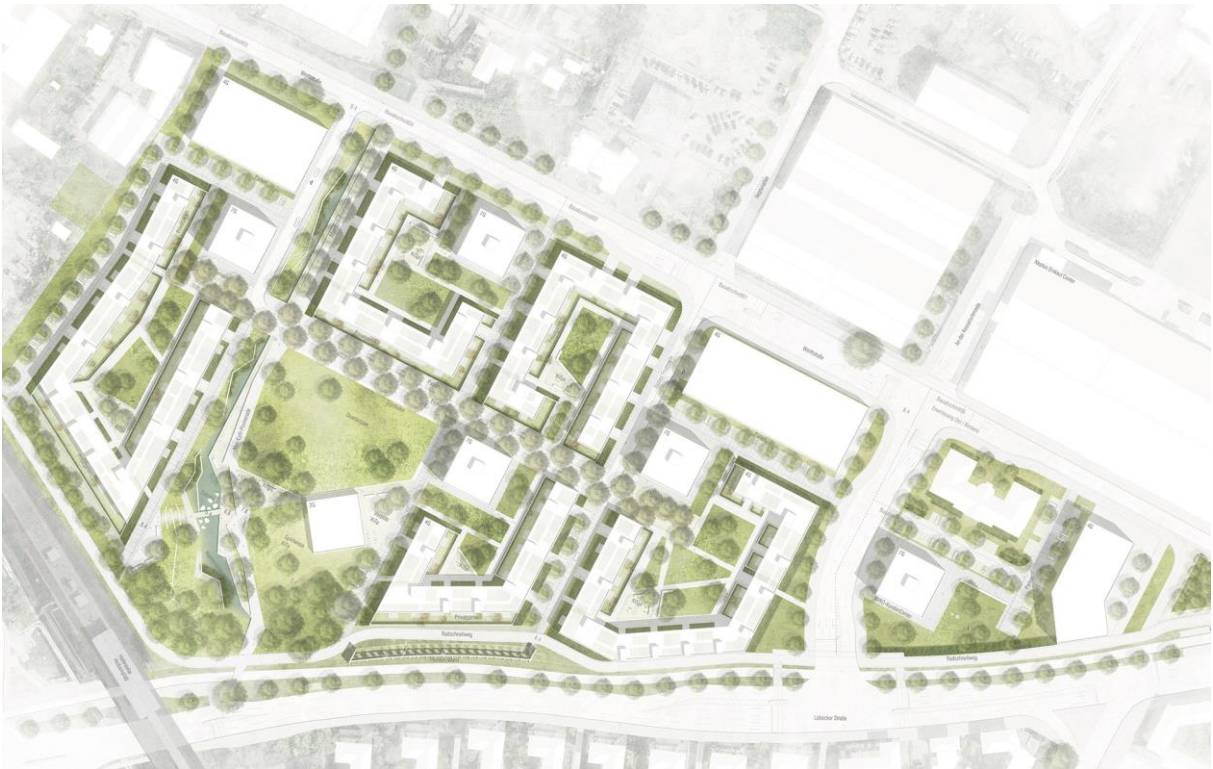


Abbildung 21: 2. Platz Lageplan Riegler Riewe Architekten ZT-GmbH



Abbildung 22: Anerkennung reicher haase associierte GmbH, Aachen; foundation 5+ Landschaftsarchitekten, Kassel



Abbildung 23: Anerkennung nps tchoban voss | Architektur und Städtebau, Hamburg; Wiggenhorn & van den Hövel Landschaftsarchitekten BDLA, Hamburg

Aufgrund des innerstädtischen Standortes und der damit einhergehenden Immissionsbelastungen sowie der Vorbelastungen durch die langjährige gewerbliche und/oder industrielle Nutzung der Fläche (Altlasten) wurden fachgutachterlich mögliche Auswirkungen auf die Gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse am geplanten Wohnbaustandort geprüft. In diesem Zusammenhang wurde geprüft, ob die im städtebaulichen Konzept festgesetzten baulichen Nutzungen vereinbar mit den Anforderungen an ein Wohngebiet im innerstädtischen Raum sind oder Änderungen der festgesetzten baulichen Nutzungen erforderlich sind. Die Ergebnisse flossen in einen Funktionsplan ein, der wiederum als Grundlage für den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans darstellt. Änderungen der baulichen Nutzungen mit erheblich unterschiedlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt ergaben sich im Rahmen vorstehender Überprüfung der Standorteignung und auch im Rahmen der Funktionsplanung nicht.

Zur Gestaltung eines angemessenen Immissionsschutzes wurden verschiedene konzeptionelle Ansätze untersucht, von aktiven Maßnahmen, wie lärmreduzierten Belag, über Schallschutzwände, die vollkommene Schließung der Baustruktur bis zu Gebäude und bauteilbezogenen Maßnahmen. Diese Ansätze und die Darlegung, warum einzelne Alternativen nicht in Frage kommen sowie die Gründe für die letztendlich ausgewählte Vorzugslösung sind in Kapitel 3.13 der Begründung dargelegt.

Alternativenprüfung hinsichtlich der möglichen Schallschutzmaßnahmen

In Anbetracht des stark mit Verkehrsimmissionen vorbelasteten Standorts erfolgte zudem eine umfassende Prüfung möglicher alternativer Maßnahmen um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen im Quartier gewährleisten zu können.

Die Alternativenprüfung erfolgte dabei unter Berücksichtigung der im Ergebnis des Wettbewerbs stehenden städtebaulich-landschaftsplanerischen Konzeption mit ihren besonderen Qualitäten sowie der erfolgten Weiterentwicklung im Rahmen der Erarbeitung des Funktionsplans und der Strategieentwicklung für ein urbanes Gebiet.

Eine umfassende Darlegung der Alternativenprüfung zu möglichen Schallschutzmaßnahmen erfolgte bereits in Kapitel 3.13.1 der Begründung, worauf hier verwiesen wird.

4.3 Zusätzliche Angaben entsprechend Anlage 1 BauGB

4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Informations- und Datengrundlagen

Für alle Schutzgüter werden generell als Informations- und Planungsgrundlagen die Aussagen und Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Aussagen des Grünordnungsplans von der beauftragten WAGNER PLANUNGSGESELLSCHAFT, 2017/2018 sowie die Aussagen des Landschaftsplans der und HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK, 1. Aktualisierung, 2013 insbesondere zu Tieren und Pflanzen, herangezogen.

Zusätzlich sind differenzierte Aussagen auf der Basis folgender Unterlagen zu treffen:

Schutzgut Mensch

- Ersteinschätzung der Luftschadstoffbelastung im Plangebiet BP Nr. 10. W. 63.1 „Wohnen am Werfddreieck“, LUNG Güstrow, 2017
- Schalltechnische Untersuchung, LAIRM CONSULT GMBH, 2017,
- Lärmaktionsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Überarbeitete Fassung, HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK 2007,
- Lärmaktionsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. 3. Stufe, HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK, 2018,
- Luftreinhalte- und Aktionsplan für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock, MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND TOURISMUS, 2008, Neuauflage 2015
- Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK, 2005/2006
- Umsetzungsbericht für das Umweltqualitätskonzept der Hanse- und Universitätsstadt Rostock „Umweltbarometer Rostock“. Berichtsjahre 2013 – 2016, HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK, 2016
- Luftgütedaten des Jahres 2017, LUNG, Güstrow, 2017
- Erstellung eines Immissionskatasters als Grundlage für die Erstellung eines Luftreinhalteplanes für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Ermittlung der Ist-Situation, LUNG GÜSTROW, 2007

Schutzgut Fläche

- Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie 2018
- Biotop- und Nutzungskartierung, **wagner** Planungsgesellschaft, 2016

Schutzgut Boden

- Bodenschutzkonzept der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 2019,
- Altlastenkataster der Hanse- und Universitätsstadt Rostock,
- Gutachten zur Untersuchung eines Altlastenverdacht, Baugrund Stralsund, 2016/2017
- Geotechnischer Bericht und Gründungsempfehlung für das Bauvorhaben: Erschließung B-Plan Nr. 10.W.63 „Wohnen am Werftdreieck“, H.S.W., 2016
- Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 2005/2006
- Orientierende Untersuchung nach § 3 Abs. 3 BBodSchV. H.S.W., 2017
- Stellungnahme zum Bearbeitungsstand der Detailuntersuchung bzgl. der Altlastenerkundung am Standort „Werftdreieck“ in Rostock; B-Plan 10.W.63. H.S.W., 2019
- Detailerkundung nach § 3 Abs. 4 BBodSchV, H.S.W., 2019
- Sanierungsuntersuchung /Vorentwurf Sanierungsplan, H.S.W., 2019

Schutzgut Wasser

- Gewässerkataster der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 2013
- Überschwemmungsgebiete in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und Umgebung, Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 2015,
- Integriertes Entwässerungskonzept (INTEK) für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock, biota, 2013
- Grundwasserkataster der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 2013
- Regelwerk Küstenschutz M-V, Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz, 2012,
- Hydrologisches Konzept zur Wiederherstellung des Kayenmühlengrabens, Wastra-Plan Ingenieurgesellschaft mbH, 2016
- Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 2005/2006
- Orientierende Untersuchung nach § 3(3) BBodSchV. H.S.W., 2017
- Stellungnahme zum Bearbeitungsstand der Detailuntersuchung bzgl. der Altlastenerkundung am Standort „Werftdreieck“ in Rostock; B-Plan 10.W.63. H.S.W., 2019
- Detailerkundung nach § 3 Abs. 4 BBodSchV, H.S.W., 2019
- Sanierungsuntersuchung / Vorentwurf Sanierungsplan, H.S.W., 2019

Schutzgut Klima

- Klimafunktionskarte der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 2015
- Integriertes Entwässerungskonzept (INTEK) für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock, institut biota, 2013

Schutzgut Kultur- Sachgüter

- Denkmalliste der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Stand 2016
- Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hanse und Universitätsstadt Rostock, 2005/2006

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.

Tabelle 15: Bewertungsmatrix für die ökologische Risikoanalyse

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.

Die Bewertung findet in dieser Form nur für die Neuinanspruchnahme von Flächen statt. Bei der Überplanung bestehender Flächen ohne gravierende Nutzungsänderungen kann von geringen Beeinträchtigungen für das jeweilige Schutzgut ausgegangen werden. Als Bewertungsgrundlage für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Mensch werden das Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) der Hanse- und Universitätsstadt Rostock aus dem Jahr 2005/2006 sowie dessen Umsetzungsbericht Berichtsjahr 2011/2012 herangezogen. Die vorsorgeorientierten Umweltqualitätsziele (UQZ) wurden für diese Umweltmedien entspre-

chend ihrer lokalen Ausprägung definiert. Sie sind wissenschaftlich fundiert, berücksichtigen jedoch auch politische Vorgaben und wurden breit in der Verwaltung und verschiedenen Ortsbeiräten diskutiert.

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild dienen der Grünordnungsplan (GOP) sowie die Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2013 als Bewertungsgrundlage.

Tabelle 16: 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

Tabelle 17: 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 überschritten
deutlicher Anstieg der Lärmimmission Stufe 3	Anstieg des Lärmpegels um mehr als 3 dB(A); Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten

Tabelle 18: 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 der TA Luft überschritten

Tabelle 19: 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

Tabelle 20: 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)		-	

Tabelle 21: Empfindlichkeit für das Schutzgut Fläche anhand der Vorbelastung

geringe Empfindlichkeit Stufe 1	Innerstädtische Siedlungs- und Infrastruktur (u.a. Wohnbebauung, Industrie und Gewerbe, Verkehrsflächen), innerstädtische Brach- und Freiflächen
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

Tabelle 22: Nutzungsintensität im Zusammenhang mit dem Schutzgut Fläche

geringer Flächenverbrauch Stufe 1	Grünflächen; (geringe Flächen(neu)inanspruchnahme - Neuversiegelungsgrad $\leq 20\%$)
mittlerer Flächenverbrauch Stufe 2	Feriedörfer, Campingplätze, Freizeitparks, Wohngebiete; (mittlere flächen(neu)inanspruchnahme - Neuversiegelungsgrad $\leq 60\%$)
hoher Flächenverbrauch Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze, Mischgebiete; (hohe Flächen(neu)inanspruchnahme - Neuversiegelungsgrad $> 60\%$)

Tabelle 23: 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, Strandroogleye und Podsole über Staugleyen)

Tabelle 24: Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Boden

geringe Flächeninanspruchnahme Stufe 1	Grünflächen, Freizeitparks, Campingplätze (Neuversiegelungsgrad $\leq 20\%$)
erhöhte Flächeninanspruchnahme Stufe 2	Feriedörfer, Wohngebiete, Mischgebiete (Neuversiegelungsgrad $\leq 60\%$)
hohe Flächeninanspruchnahme Stufe 3	Gewerbegebiete, Industriegebiete, Parkplätze (Neuversiegelungsgrad $> 60\%$)

Tabelle 25: 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

Tabelle 26: 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

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ - Begründung Satzungsfassung

Verschmutzungsempfindlichkeit hoch Stufe 3	geringer Grundwasserflurabstand bzw. Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone < 20 %; Grundwasser ungeschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen
-----------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Tabelle 27: Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Grundwasser

geringe Eintragsgefährdung Stufe 1	Grünflächen, Freizeitparks, Campingplätze
erhöhte Eintragsgefährdung Stufe 2	Feriedörfer, Wohngebiete, Mischgebiete
hohe Eintragsgefährdung Stufe 3	Gewerbegebiete, Industriegebiete, Parkplätze

Tabelle 28: 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

Tabelle 29: 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)

Tabelle 30: 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	Feriedörfer, Wohngebiete, Mischgebiete (Neuversiegelungsgrad ≤ 60 %); erhöhte Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag
Hoher Einfluss durch die Nutzung Stufe 3	Gewerbegebiete, Industriegebiete, Parkplätze (Neuversiegelungsgrad > 60 %); hohe Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag

Tabelle 31: Funktionseignung der Klimatoptypen

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, Feuchtflächenklimatop, Grünanlagenklimatop) Frischluftbahn vorhanden

Tabelle 33: Nutzungsintensität auf das Schutzgut Klima

geringe Flächenversiegelung / geringe Behinderung einer Frischluftbahn Stufe 1	Grünflächen, Campingplätze
erhöhte Flächenversiegelung / mögliche Behinderung einer Frischluftbahn Stufe 2	Feriedörfer, Freizeitparks, Wohngebiete, Mischgebiete
hohe Flächenversiegelung / Zerschneidung einer Frischluftbahn Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze

Tabelle 34: 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

Tabelle 35: Empfindlichkeit von Arten im Zusammenhang mit ihrer Gefährdung

geringer Schutzgrad/geringe Empfindlichkeit Stufe 1	keine Arten der Roten Liste M-V bzw. der BArtSchV 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

Tabelle 36: Nutzungsintensität von Bebauungsplantypen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere

geringe Einwirkung Stufe 1	Grünflächen
erhöhte Einwirkung Stufe 2	Feriedörfer, Campingplätze, Wohngebiete, Freizeitparks
hohe Einwirkung Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze, Mischgebiete

Tabelle 37: Empfindlichkeit/Gewährleistung der Biologischen 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

Tabelle 38: 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

Tabelle 39: 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; Vorsorgeraum für die Entwicklung von Natur und Landschaft

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ - Begründung Satzungsfassung

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
-------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Tabelle 40: Nutzungsintensität verschiedener Bebauungsplangebiete auf das Landschaftsbild

geringe Verfremdung Stufe 1	Grünflächen, geringe Störwirkung durch baulichen Anlagen; keine Zerschneidung des Landschaftsraums
erhöhte Verfremdung Stufe 2	Campingplätze, Wohngebiete, Parkplätze, Feriendörfer, deutlich wahrnehmbare Störwirkung durch bauliche Anlagen; keine Zerschneidung des Landschaftsraumes
hohe Verfremdung Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Mischgebiete, Freizeitparks, deutlich wahrnehmbare Störwirkung durch bauliche Anlagen; sichtbare Zerschneidung des Landschaftsraumes

Tabelle 41: 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

Tabelle 42: 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)

Die entsprechenden Bewertungen sind in den Vorkapiteln schutzgutbezogen vorgenommen.

Hinweise und Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Unterlagen aufgetreten sind

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für das Bebauungsplangebiet wurden neben dem Grünordnungsplan verschiedene Fachgutachten erstellt, die aktuelle Aussagen zur Bestandsituation, Vorbelastung enthalten und mögliche Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter ermitteln (vgl. folgende Tabelle).

Tabelle 43: im Zuge des Bauleitverfahrens beauftragte Fachgutachten

Fachgutachten	mit Aussagen zur Bestandssituation, Vorbelastung und Wirkungsprognose zum Schutzgut
Schalltechnische Untersuchungen mit Aussagen zu Vorbelastungen und möglichen Projektauswirkungen	Mensch
Altlastenbegutachtungen mit Aussagen zu bestehenden Altlasten und deren Sanierungsmöglichkeiten	Boden, (Grund)Wasser, Mensch
Geotechnischer Bericht mit Gründungsempfehlung und Aussagen zum anstehenden Bodensubstrat sowie dem Grundwasserhaushalt	Boden, (Grund)Wasser
Hydrologisches Konzept zur Öffnung des Kayenmühlengrabens mit konzeptionellen Aussagen zum Umgang mit dem anfallenden Regenwasser	Oberflächen- und Grundwasser, Sturmflut
Immissionsabschätzung mit Aussagen zur bestehenden Luftschadstoffbelastung	Mensch, Klima

Die Angaben zur Bestandssituation und Wirkungsabschätzungen für die weiteren Schutzgüter basieren auf vorhandenem Kenntnisstand, ohne auf konkrete Berechnungen oder Modellierungen zurückzugreifen. Hier wurde auf Bestandsinformationen wie z.B. dem Landschafts- und Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, dem Geoport HRO etc. zurückgegriffen. In Anbetracht der Lage des Plangebietes, dessen massiver anthropogener Vorbelastung sowie des Detaillierungsgrads der Bestandsinformationen stehen weitere Fachbegutachtungen mit Aussagen zu den übrigen Schutzgütern wie z.B. Tiere, Klima, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter gemessen am gering erhöhten Aussagewert, in keinem vertretbaren Aufwand.

4.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

Durch den wahrnehmbaren Anstieg der Lärmimmission in den Bereichen Lübecker und Werftstraße infolge der Planumsetzung (vgl. Abschnitt Prognose) tritt eine hohe Beeinträchtigung durch Straßenverkehrslärm auf. Dabei bestehen jedoch z.T. Flexibilität in der Ausführung und Umsetzung der Planungsinhalte sowie andererseits Unsicherheiten hinsichtlich der Entwicklung äußerer Randbedingungen. So sind z.B. das tatsächliche Verkehrsaufkommen oder die konkrete Ausgestaltung der Fassaden nicht abschließend vorhersehbar.

Um die tatsächliche Wirksamkeit zu überprüfen und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen für die Bestandsbebauung sowie die zukünftigen Nutzungen im Gebiet auszuschließen, sind gem. § 4c BauGB Überwachungsmaßnahmen festzulegen. Die regelmäßigen Lärmkartierungen im Rahmen der Lärmaktionsplanung können dabei herangezogen werden. Darüber hinaus sollten innerhalb des Plangebietes nach Umsetzung der Planung konkrete Überprüfungen der tatsächlichen Lärmbelastung in regelmäßigen Abständen erfolgen. Zuständig hierfür ist das Amt für Umweltschutz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Darüber hinaus wurden keine überwachungsbedürftigen Gegenstände mit ggf. erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert.

Folglich werden auch keine weiteren Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erforderlich.

4.3.3 Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Mit dem B-Plan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ soll der bereits bestehenden und perspektivisch sich noch ausweitenden Nachfrage an innerstädtischem Wohnraum Rechnung getragen und die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von mehr als 700 WE geschaffen werden; gleichfalls aber auch für Wohnfolgeeinrichtungen sowie solche von weiterem Einzelhandel, Dienstleistung sowie Büro-, kleingewerblichen und kulturellen Nutzungen, soweit diese mit der Wohnnutzung verträglich sind, diese sinnvoll ergänzen und zur Belebung des Quartiers beitragen.

Schutzgebiete und –erfordernisse sind für das Bebauungsplangebiet nicht relevant. Die Schutzgüter sind wie folgt betroffen:

Schutzgut Mensch/Lärm

Es besteht eine deutliche Lärmvorbelastung, welche schwerpunktartig durch den Straßenverkehr auf der Lübecker Straße verursacht wird. Lediglich im Westen des Plangeltungsbereiches bestimmt der Schienenverkehrslärm den Beurteilungspegel. Hinsichtlich des Gesamtverkehrslärms bestehen somit nahezu im gesamten Plangebiet erhöhte Vorbelastungen, Stufe 2, im Nahbereich der Lübecker Straße sind zum Teil hohe Lärmvorbelastungen (Stufe 3) mit Überschreitungen des Anhaltswerts für Gesundheitsgefährdung tags und nachts verzeichnet worden.

Vorbelastungen durch Emissionen, die durch bestehende gewerbliche Strukturen hervorgerufen werden, wurden ausschließlich nordwestlich des Plangebietes bei 3 einzelnen Bestandswohngebäuden ermittelt. Diese führen lediglich im Nachtzeitraum zu geringfügigen Überschreitungen der Richtwerte nach TA-Lärm. Der Vorbelastung wird daher hier als mittel (Stufe 2) und für die übrigen Bestandsbereiche als gering (Stufe 1) eingestuft.

Bezogen auf den Freizeitlärm bestehen keine relevanten Vorbelastungen (Stufe 1).

Betrachtet man den Planungsfall, so ergibt sich an baubedingten Belastungen neben der temporären Verlärmung von Baumaschinen gegenüber dem schutzbedürftigen Bestand und auch infolge der Realisierung in mehreren Bauabschnitten, gegenüber den ersten in Nutzung gehenden Wohnungen und sonstigen schutzbedürftigen Einrichtungen, eine zusätzliche vorübergehende Lärmbelastung infolge der in den ersten Umsetzungsphasen noch nicht fertiggestellten baulichen Gebäudeabschirmung gegenüber den umgebenden stark lärmbelasteten Hauptverkehrsachsen. Dem wird durch ein detailliertes Umsetzungskonzept mit Darstellung erforderlicher Schallschutzmaßnahmen auch zu den einzelnen Realisierungsstufen und dessen rechtliche Verankerung in Rahmen eines städtebaulichen Vertrags nach § 12 BauGB begegnet.

Betrachtet man bei den betriebsbedingten Auswirkungen die Lärmbelastung aus Straßen- und Schienenverkehr zusammen, bildet also den Gesamtverkehrslärm ab, ist festzustellen, dass in weiten Bereichen der Straßenverkehrslärm maßgebend ist. Lediglich im Westen des Plangeltungsbereiches bestimmt der Schienenverkehrslärm den Beurteilungspegel. Der Orientierungswert für Mischgebiete, der hier für das urbane Gebiet ersatzweise herangezogen wird, von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts wird entlang der Hauptverkehrsstraßen Lübecker Straße, Werftstraße und Planstraße A überschritten.

Für den östlichen Planbereich kann aufgrund der gegebenen bzw. geplanten zur offenen Baustruktur kein hinreichender Schallschutz für eine Wohnbebauung bzw. vergleichbar

schutzbedürftige Nutzungen geschaffen werden, sodass hier gleichsam wie für die südwestliche und südöstliche Eckbebauung des östlichen Plangebietsteils entsprechende Nutzungen ausgeschlossen werden. Für den übrigen überwiegenden Bereich kann durch geeignete Maßnahmen, insbesondere durch eine weitgehend geschlossene Baustruktur nach außen, ergänzt durch Schallschutzelemente sowie ergänzende Festsetzungen des B-Plans zu Grundrissgestaltung, passiven Schallschutz und Schließung der Außenwohnbereiche ein angemessener Schallschutz für Wohn und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen gewährleistet werden.

Gegenüber der Bestandsbebauung südlich der Lübecker Straße besteht aufgrund der sehr hohen Vorbelastung Ansprüche auf Lärmsanierungsmaßnahmen, welche i.R.d. anstehenden Planfeststellungsverfahrens zur Neuordnung der Verkehrsanlagen im Bereich Lübecker Straße abzuhandeln sind.

Hinsichtlich des Gewerbelärms werden die heranzuziehenden Richtwerte der TA-Lärm im Bereich der geplanten Baugebiete für den Tagzeitraum durchgehend eingehalten und für den Nachtzeitraum nur in der nordwestlichen Ecke des dortigen Baugebiets um weniger als 1 dB(A) überschritten, was vernachlässigt werden kann.

Durch die Planung einer Spielfläche für die Altersgruppe 14 bis 19 Jahre im Dachbereich des Parkhauses Ost entstehen bei freier Schallausbreitung Überschreitungen der Richtwerte in begrenzten Teilbereichen; diesen kann aber durch geeignete und verhältnismäßige Maßnahmen wie einer abgewandten Platzierung und schallabweisenden Ausbildung der Spielfeldeinfassung begegnet werden.

Betrachtet man die Nutzungsintensität dann ist für die Bestandnutzungen im Umfeld der Werftstraße und des geplanten neuen Knotenpunkts an der Lübecker Straße von einem wahrnehmbaren Anstieg (Stufe 2) ausgehen, für die sonstigen Bestandsbereiche südlich der Lübecker Straße von einem kaum wahrnehmbaren Anstieg (Stufe 1).

Der Beeinträchtigungsgrad ist bezogen auf den Verkehrslärm im Bereich des zukünftigen Knotenpunkts Lübecker Straße mit Planstraße A als hoch (Stufe 3) und ansonsten als mittel (Stufe 2) einzustufen. Hinsichtlich des Gewerbelärms ist die Beeinträchtigung im Bereich der angrenzenden schutzwürdigen Bestandnutzungen an der Werftstraße als mittel (Stufe 2) und ansonsten als gering (Stufe 1) einzustufen. Hinsichtlich des Freizeitlärms ist die Beeinträchtigung durchgehend als gering (Stufe 1) zu bewerten.

Schutzgut Mensch/Luft

Im Zusammenhang der bestehenden Luftbelastung ist zu ersehen, dass für die im UQZK aufgeführten Luftschadstoffe die Zielwerte der Luftqualität für das Jahr 2015 innerhalb des Bebauungsplangebietes im Jahr 2016/2017 im Nahbereich der Lübecker Straße (Messstation Hohlbeinplatz) teilweise überschritten werden. An gewerblichen Anlagen ist lediglich die ZinkPower Rostock GmbH der Nähe zum Plangebiet untersuchungswürdig; allerdings hat die Überprüfung der aktuellen BImSch-Genehmigung ergeben, dass eine erhebliche Belastung des Plangebiets mit Luftschadstoffen auszuschließen ist. Entsprechend ist im Nahbereich der Lübecker Straße von einer mittleren Vorbelastung, Stufe 2, auszugehen. Das restliche Plangebiet kann als gering vorbelastet, Stufe 1, eingestuft werden.

Unter der Berücksichtigung, dass die Zielwerte der Luftqualität für das Jahr 2015 unterschritten werden, für die o.g. Anlagen teilweise immissionschutzrechtliche Genehmigungen vorliegen und somit die Emissionswerte regelmäßig behördlich überwacht werden, ist vom einem geringen Einfluss auf die Luftqualität auszugehen. Es besteht damit insgesamt für das Schutzgut Mensch im Zusammenhang mit der Luftqualität eine mittlere Beeinträchtigung (Stufe 2).

Schutzgut Fläche

Der aktuelle Versiegelungsgrad im Gebiet liegt bei insgesamt ca. 35% und ist in den überwiegenden Bereichen gering. Da das Gebiet zurzeit großflächig brachliegt und durch industrielle und gewerbliche Vornutzungen geprägt ist, muss die Empfindlichkeit für das Schutzgut Fläche als gering eingestuft werden (Stufe 1).

Aufgrund der zur erwartenden Flächeninanspruchnahme durch die neuen Wohngebiete mit einer Neuversiegelung von 40-50 % aber einem stark differenzierten Versiegelungsgrad zwischen den Baugebieten und Verkehrsflächen einerseits und dem Bereich des zentralen Grünzugs andererseits ist die Nutzungsintensität differenziert für die Baugebiete mit Stufe 2 und für den zentralen Grünzug mit Stufe 1 zu bewerten. Hinsichtlich der Bewertung der Flächeninanspruchnahme sind die festgesetzten Minderungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Insgesamt ergibt sich eine geringe Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche (Stufe 1).

Schutzgut Boden

Die langjährige gewerbliche bzw. industrielle Nutzung der vom Geltungsbereich eingeschlossenen Fläche führte zu teilweise erheblichen Vorbelastungen des Schutzgutes Boden. Auch wenn die baulichen Anlagen inzwischen bis auf die denkmalgeschützte ehemalige Handelsschule und das Autohaus Goldbach zurückgebaut wurden, weisen noch partiell vorhandene Fundamentreste bzw. kleinflächige Versiegelungen sowie anthropogene Aufschüttungen mit Resten von Ziegeln, Beton, Bauschutt, Holz, Asche und Pappen auf die langjährige massive Störung des Schutzguts Boden hin. Zudem bestehen an mehreren Stellen im Plangebiet noch Altlasten, die tlw. zu stofflichen Belastungen des Bodens und/oder Grundwasser führen. Es handelt sich ausschließlich um anthropogen massiv vorgeprägte Böden. Die Empfindlichkeit der vorhandenen Böden wird flächendeckend als gering (Stufe 1) eingestuft.

Die geplante Wohnbaunutzung führt, infolge des Umfangs der geplanten Bebauung sowie der festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ), zu einer erhöhten Flächeninanspruchnahme (Stufe 2). Im Bereich des geplanten zentralen Grünzugs ist hingegen mit einer geringen Nutzungsintensität und einer geringen Flächeninanspruchnahme (Stufe 1) zu rechnen. In Gesamtbetrachtung ergibt sich aufgrund der bestehenden Vorbelastungen (anthropogene Störungen der Bodenstruktur und Altlasten) eine geringe Beeinträchtigung (Stufe 1) gegenüber Verlust verbliebener natürlicher Bodenfunktionen.

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich derzeit kein Oberflächengewässer. Der außerhalb des Plangebiets liegende Kayenmühlengraben, entwässert das südwestlich des B-Plangebietes befindliche Stadtviertel mit der heutigen Hans-Sachs-Allee, dem Botanischen Garten und weiter Richtung Tschaikowskistraße mit dem Komponistenviertel.

Aufgrund des vollständig verrohrten Zustandes und der fehlenden Lebensraumfunktion ist der Kayenmühlengraben als anthropogen vollständig überformtes und belastetes Gewässer (Empfindlichkeit/Vorbelastung Stufe 1) einzustufen.

Vor dem Hintergrund der im Plangebiet befindlichen Altlastenstandorte, bei denen im Rahmen früherer Untersuchungen im Zeitraum zwischen 1992 und 2005 auch teilweise Grundwasserverunreinigungen festgestellt wurden, ist mit einer punktuell erheblichen Vorbelastung des Schutzguts Grundwasser zu rechnen. Im Rahmen der Wiederherstellung des Kayenmühlengrabens ist, zur Verhinderung einer Ausschwemmung von Schadstoffen bzw. eines Übertritts von konterminierten Grundwasser in ein Oberflächengewässer, das Grabenbauwerk vollständig gegenüber dem umliegenden belasteten Erdreich bzw. Grundwassers abzudichten.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird aufgrund der unterschiedlich großen Grundwasserflurabstände und der Heterogenität und Wasserdurchlässigkeit der Deckschichten als mittel (Stufe 2) und das Grundwasser als teilweise geschützt gegenüber

flächenhaft eindringenden Schadstoffen eingeschätzt. Diese Einstufung wird durch die Darstellung des Landschaftsplans der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Karte 7) bestätigt.

Die voraussichtliche Eintragsgefährdung von Schadstoffen Im Bereich der Wohnbauflächen wird als erhöht (Stufe 2) und im zentralen Grünzug als gering (Stufe 1) eingestuft.

Da das gesamte Plangebiet nicht im überflutungsgefährdeten Bereich liegt und keine Maßnahmen des Hochwasserschutzes (StALU) vorgesehen sind, weist das Plangebiet eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Hochwasser auf (Stufe 1). Im INTEK (2013) der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird das Plangebiet in der Gesamtbewertung (Karte 8) als Gebiet mit geringer bis sehr geringer der hydrologischen Gefährdung eingestuft.

Schutzgut Klima

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Land-Seewind-Zirkulation bzw. der Frischluftbahn über die Unterwarnow. Dieser relativ konstante lokale Wind kann für das Bebauungsplangebiet von Bedeutung für die Frischluftversorgung und den Abtransport überwärmter Luft sein.

Die nicht durch Bebauung und/oder Verkehrsflächen versiegelten, sondern durch Grünflächen mit Einzelbaumbestand gekennzeichneten Bereiche des Plangebietes sind aufgrund ihrer Einstufung als Freiland-Klimatop von hoher klimaökologischer Bedeutung (Stufe 3). Die Bereiche des Plangebietes, die als Gewerbe- und/oder Stadt-Klimatop eingestuft werden, weisen eine geringe klimaökologische Bedeutung auf (Stufe 1) und können als erheblich vorbelastet eingestuft werden. Demnach kommt dem Bebauungsplangebiet insgesamt sowie seiner Umgebung eine mittlere klimaökologische Bedeutung, Stufe 2, zu. Hohe Bedeutung hat das lokale Land-See-Windsystem, Stufe 3.

Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung, eines verdichteten Wohnbaustandortes mit einem ca. 300 m langen, zentralen Grünzug, ist der (voraussichtliche) Einfluss aus der Nutzungsintensität auf das Schutzgut Klima als gering (Stufe 1) im Bereich des Grünzuges, bis mittel (Stufe 2) in den verdichteten Wohnbaubereichen, einzustufen. Insgesamt ergibt sich daraus eine mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima.

Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Insgesamt weist die Mehrzahl der erfassten Biotopstrukturen im Plangebiet einen geringen Biotopwert (Stufe 1) sowie eine geringe Empfindlichkeit gegenüber baulichen Eingriffen auf. Lediglich dem Gehölzbestand (Siedlungsgehölze und Ältere Einzelbäume) sowie den kleinflächig ausgebildeten Ruderalfluren wird ein mittlerer Biotopwert (Stufe 2) zugewiesen. Doch auch hierbei handelt es sich um weitverbreitete, Biotoptypen ohne besonderen Schutzstatus.

Im Bereich der Wohnbaufläche ist aufgrund des Umfangs der Eingriffe (flächige Beseitigung der Vegetationsdecke) mit einer erhöhten Einwirkung (Stufe 2) zu rechnen, im Bereich des zentralen Grünzug sind lediglich geringe Einwirkungen (Stufe 1) bzw. eine Verbesserung der Ausgangssituation zu erwarten. Damit ergibt sich für das Teilschutzgut Pflanzen/Biotope insgesamt eine mittlere Beeinträchtigung (Stufe 2) für den Bereich mit Gehölzbeständen mittlerer Wertigkeit, der zur Bebauung vorgesehen ist. Ansonsten ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen.

Aufgrund der recht monotonen Biotopstrukturen sowie der teilweise erheblichen Vorbelastung durch Siedlungs- und/oder Verkehrsimmissionen und sonstigen anthropogenen Störwirkungen (Freizeitnutzung der Fläche, Pflegeregime der Grünfläche) weist das Plangebiet fast flächendeckend eine geringen Lebensraumbedeutung auf (Stufe 1). Einzig der tlw. Ältere Baumbestand bietet typischen synanthropen, ubiquitären Siedlungsvögeln/„Allerweltsarten“ ggf. Nistmöglichkeiten. Die Empfindlichkeit der Arten im Zusammenhang mit ihrer Gefährdung ist als gering (Stufe 1) einzustufen.

Von der Umsetzung der Planinhalte werden keine vom Aussterben bedrohten oder gefährdeten Arten betroffen. Durch die Projektumsetzung ergibt sich im Bereich der geplanten Baugebiete eine erhöhte Einwirkung (Stufe 2), im Bereich des zentralen Grünzugs dagegen eine geringe Einwirkung (Stufe 1).

Damit ergibt sich für das Teilschutzgut Tiere bei durchgehend geringem Gefährdungspotential für die Arten insgesamt auch eine geringe Beeinträchtigung (Stufe 1).

Das Bebauungsplangebiet hat keine Funktion im übergeordneten Biotopverbundsystem der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die nächstgelegenen Teillandschaftsräume des Biotopverbundsystems sind das „Vorwedener Land“ mit einem Abstand von > 2 km zum Bebauungsplangebiet und das „Hechtgraben-Gebiet“ auf der anderen Seite der Warnow, mit einem Abstand von > 1,2 km. Für diese Teillandschaftsräume hat das Bebauungsplangebiet keine Bedeutung. Folglich weist das Plangebiet einen geringen Schutzgrad bzw. eine geringe Empfindlichkeit der Biologischen Vielfalt auf (Stufe 1). Damit ergibt sich für das Schutzgut Biologische Vielfalt insgesamt eine geringe Beeinträchtigung (Stufe 1).

Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund des sehr geringen Anteils naturnaher Elemente, den zum Teil noch sichtbaren Spuren der ehemaligen gewerblichen Nutzungsstrukturen sowie der sehr geringen Strukturvielfalt ist der visuelle Gesamteindruck des Plangebietes als gering einzustufen (Stufe 1).

Die geplante (Wohn)Bebauung wird Einfluss auf das Landschaftsbild ausüben, jedoch aufgrund der städtischen Lage des Geltungsbereiches wird dieser als gering bewertet (Stufe 1). In Teilen des Plangebietes wird sich die Bestandssituation infolge der geplanten Freiraumgestaltungsmaßnahmen (u.a. Pflanzmaßnahmen, Herstellung des Kayenmühlengrabens) sogar verbessern. Insgesamt ergeben sich geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild (Stufe 1).

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Da sich innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen ein Kultur- und Sachgut mit denkmalpflegerischer Relevanz (ehemalige Handelsschule [Heinkel-Wand wurde bereits abgerissen]) befindet, ist in diesem Bereich von einer hohen denkmalpflegerischen Relevanz auszugehen (Stufe 3).

Aufgrund der Tatsache dass die ehemalige Handelsschule historisch immer in einen baulichen Zusammenhang eingeordnet war und zudem der dem B-Plan zu Grunde liegende städtebauliche Entwurf in Baustruktur und Höhenentwicklung das Denkmal berücksichtigt, führt die heranrückende Wohnbebauung zu keinem erheblichen Wertverlust des Kultur- und Sachguts (Stufe 1). Damit ergibt sich insgesamt eine geringe Beeinträchtigung.

Wichtige Wechselwirkungen

Die Flächeninanspruchnahme von bisher unversiegelten Bereichen bewirkt neben dem völligen Funktionsverlust des Schutzgutes Boden auch eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses, der wiederum Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (geringere Grundwasserneubildung) nach sich zieht.

Weiterhin bewirkt die Zunahme der versiegelten Flächen eine Erhöhung der Lufttemperatur und eine Veränderung des Kleinklimas (Schutzgut Klima).

Veränderungen von Biotopen oder die vollständige Beseitigung von Vegetationsbeständen haben immer auch Auswirkungen auf das Vorkommen von Tierarten an einem bestimmten Standort.

Darstellung des Gefährdungspotenzials betreffend schwerer Unfälle und Katastrophen

Laut des Amtes für Umweltschutz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock besteht keine genaue Definition, ab welcher Entfernung eine Störfallanlage Auswirkungen auf den Geltungsbereich wirkt, dies ist abhängig von der jeweiligen Lagerung und Produktion der Gefahrgüter. Jedoch besteht die Annahme, dass wenn sich im Umkreis von 2 km keine Störfallanlage befindet, dass keine Auswirkungen dieser zu erwarten sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im 2 km Umkreis keine Störfallanlage, demnach kann davon ausgegangen werden, dass keine schweren Unfälle oder Katastrophen bezüglich der Störfallanlagen zu erwarten sind.

Kompensationsmaßnahmen

Die Eingriffe durch die Bebauungsplanung bedingen ein Kompensationserfordernis von 28.062 m² Kompensationsflächenäquivalenten (KFAE). Davon werden 8.202 KFAE [m²] der Erschließung und 19.860 KFAE [m²] den Baugrundstücken zugeordnet. Nach Durchführung von Baumpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes verbleibt ein Kompensationserfordernis von 16.063 KFAE [m²], welcher über das Ökokonto HRO-001 "Carbäk-Renaturierung" kompensiert wird. Vom Defizit werden 1.533 KFAE [m²] der Erschließung und 14.530 KFAE [m²] den Baugrundstücken zugeordnet.

Mit den vorgenannten Maßnahmen werden die Eingriffe vollständig ausgeglichen.

4.4 Referenzliste der genutzten Quellen

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND TOURISMUS (2008, Neuauflage 2015): Luftreinhalte- und Aktionsplan für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK (2001): Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock – ABl. Nr. 25 HRO vom 12.12.2001.

HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK (2007): Lärmaktionsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Überarbeitete Fassung. Rostock.

HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK (2008): Bodenschutzkonzept der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. 1. Stufe. Rostock/Berlin.

HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK (2013): Integriertes EntwässerungsKonzept (IN-TEK). Bützow/Rostock.

HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK (2013): Landschaftsplan der Hansestadt Rostock, erste Aktualisierung. Rostock.

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2012): Regelwerk Küstenschutz M-V. Rostock

HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK (2014): Lärmaktionsplan der Hansestadt Rostock. 2. Stufe. Rostock/Berlin. Beschluss durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock im Januar 2015.

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND TOURISMUS (2008/2015): Luftreinhalte- und Aktionsplan für die Hansestadt Rostock. Neuauflage 2015

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MITTLERES MECKLENBURG/ROSTOCK (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock. Rostock

BAUGB (2004) – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

NATSCHAG M-V (2010): Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz M-V) vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V 2010, S. 66), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

BNATSCHG (2009): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, 2542), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

WASTRA-PLAN INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (10/2016): Hydrologisches Konzept zur Wiederherstellung des Kayenmühlengrabens. Erläuterungsbericht. Rostock.

LAIRM CONSULT GMBH (03/2017): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ der Hansestadt Rostock

H.S.W (12/2016): Geotechnischer Bericht und Gründungsempfehlung für das Bauvorhaben: Erschließung B-Plan Nr. 10.W.63 „Wohnen am Werftdreieck“. Erläuterungsbericht. Rostock

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (LUNG) (2017): Jahresmittelwerte für Luftschadstoffe für die Jahre 2016 und 2017<<https://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/trend/jmw17.htm>>, 27.03.2018

BAUGRUND STRALSUND INGENIEURGESELLSCHAFT MBH FÜR GEO- UND UMWELTECHNIK (Stand 5.09.2016): Umwelttechnischer Bericht (Erstbewertung Altlastensituation). Rostock

5 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Tabelle 44: Flächenbilanz

Gebiet	Flächengröße in m²	Anteil an Gesamtfläche in %
Urbanes Gebiet (MU)	36.583	29,20
Kerngebiet (MK)	8.986	6,83
Sonstige Sondergebiete „Parkhaus West/Ost“	5.130	4,09
Abfallflächen	77	0,06
Baugebiete gesamt	50.746	40,51
Gemeinbedarfsfläche „Kita“	2.018	1,61
Straßenverkehrsfläche	34.268	27,36
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (Radwege, Fußgängerzonen, Kurzzeitstellplätze), davon	20.552	16,40
Verkehrsberuhigter Bereich	948	0,76
Kurzzeitstellplätze	63	0,05
Radschnellweg befahrbar durch Rettungsfahrzeuge und den öffentlichen Personennahverkehr	804	0,61
Sonstiger Radschnellweg	2.226	1,78
Fußgängerzone 1	13.762	11,00
Fußgängerzone 2	1.723	1,38
Fußgängerzone 3	995	0,79
Bahnanlage (Straßenbahn)	4.197	3,35
Verkehrsflächen gesamt	59.017	47,12
Öffentliche Grünflächen	12.544	9,48
Wasserfläche (Kayenmühlengraben)	9,15	0,73
Gesamtfläche Bebauungsplan	125.244	100,00

6 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Am 25.04.2019 erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB eine **Einwohnerversammlung** für den betroffenen Stadtbezirk Innenstadt/KTV.

In dieser Veranstaltung wurde von den Bürgern eine Festsetzung von Wohnangeboten für bestimmte soziale Gruppen z. B. in Form von Sozialwohnungen oder für besondere Wohnbedarfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 und 8 BauGB) angeregt. Eine entsprechende verbindliche Regelung im Bebauungsplan würde nach Auffassung der Stadt zu mangelnder Flexibilität und Erschwerung des ohnehin sehr anspruchsvollen Stadtentwicklungsprojekts führen. Zudem unterliegt der Vorhabenträger, die WIRO, als städtische Wohnungsgesellschaft ohnehin der Verpflichtung, auch für besondere soziale Gruppen Wohnungsangebote vorzuhalten und wird diesen Auftrag auch im Rahmen des vorliegenden Projektes wahrnehmen.

In den mit Schreiben vom 08. Mai 2018 entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB eingeholten Stellungnahmen ergingen eine große Anzahl von Anregungen und Hinweisen zur Planung. Nachfolgend werden die für die Abwägung relevanten Anregungen und Hinweise und deren Berücksichtigung im B-Plan zusammengefasst.

So wurde vom **Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg** auf nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtige Betriebe im weiteren Umfeld des Plangebiets und deren mögliche Relevanz für die Planaufstellung hingewiesen. Deren Überprüfung ergab keinerlei erforderliche Einschränkungen für die Planung.

Vom **Amt für Schule und Sport** wurde darauf hingewiesen, dass mit Blick auf die durch die Umsetzung des B-Plans hinzukommenden Bewohner auch das Spiel- und Sportstättenangebot, gerade was die Einrichtungen für den Vereinssport angeht, zu überprüfen ist. Aufgrund der zur Verfügung stehenden begrenzten Platzverhältnisse und den im Geltungsbereich geplanten schutzbedürftigen Nutzungen ist lediglich die Integration von Spielflächen für die verschiedenen Altersgruppen möglich; die Unterbringung eines ggf. erforderlichen zusätzlichen Sportstättenangebots soll im übrigen Stadtquartier bzw. im Bereich der nördlich angrenzenden gewerblich genutzten Flächen eingeordnet werden.

Vom **Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege** ergingen umfassende Anregungen zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen, speziell auch zur Umgebung des Kayenmühlengrabens, der Straßenräume sowie der Spielplätze für die verschiedenen Altersgruppen. Zudem gab es umfassende Vorschläge zu den Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, zu den zu verwendenden Baum- und Pflanzenarten und zu den Pflanzqualitäten. Die Anregungen und Hinweise gingen in die Planung mit ein.

Das **Amt für Umweltschutz** gab u. a. Hinweise zu den Anforderungen der Unterhaltung des Kayenmühlengrabens und zur seinerzeit in Erarbeitung befindlichen Schallschutzkonzeption. Zudem wurden Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichts gegeben. Die Anregungen und Hinweise gingen in die Planung mit ein.

Vom **Amt für Verkehrsanlagen** gab es umfassende Hinweise zur Berücksichtigung der Ausbauerfordernisse der Verkehrsanlagen in den Festsetzungen sowie zu erforderlichen Ergänzungen in der Begründung hinsichtlich der Darstellung zu den Anforderungen des ruhenden Verkehrs. Die Anregungen und Hinweise gingen in die Planung mit ein.

Vom **Bauamt** erfolgten u. a. Anregungen zur Überprüfung der Höhenfestsetzungen sowie zur Präzisierung der Festsetzungen gerade im Hinblick auf die Anwendbarkeit in späteren Plangenehmigungsverfahren. Weiterhin wurde auf notwendige Aussagen zur Plandurchführung in der Begründung hingewiesen. Die Anregungen und Hinweise flossen in die Planung ein.

Vom **Brandschutz- und Rettungsamt** erfolgten Hinweise insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Löschwasserbereitstellung, zu den Anforderungen an die Befahrbarkeit der internen Erschließung sowie zur Anleitung an Gebäuden. Die Anregungen und Hinweise gingen in die Planung mit ein.

Die **RSAG** regte an, die Buslinie 34 über die Anwohnerstraßen und Wohnwege des neuen Stadtquartiers zur Rückseite der S-Bahnhaltestelle am Holbeinplatz zu führen und im dort geplanten Fußgängerbereich die Endhaltestelle samt Wendeschleife einzuordnen. Die Anregung wurde in der Planung berücksichtigt.

Die **Stadtwerke Rostock AG** und die weiteren Ver- und Entsorgungsträger gaben Hinweise zu den Leitungsbeständen, insbesondere auch zu den das Plangebiet querenden, zu sichernden Hauptleitungstrassen (insbesondere Mischwassersammler) und zu den entsprechenden Anforderungen an deren Erhalt und Wartung. Weiterhin wurde auf die erforderliche Berücksichtigung von Standorten für Transformatoren zum Anschluss an das Stromversorgungsnetz hingewiesen. Die zu erhaltenden Leitungen, insbesondere die Mischwassersammler wurden samt zugehöriger Freihaltekorridore als Geh- Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Die seitens der **Telefonica Germany** angeregte Freihaltung des in nordöstlicher Richtung verlaufenden Korridors für deren Mobilfunkstrecke auf einer Breite von beiderseitig 30 m horizontal und beiderseitig 15 m vertikal würde eine erhebliche Einschränkung der Bebauung mit entsprechender Einschränkung der Anzahl der ermöglichten Wohnungen samt zugehöriger wohnungsnaher Infrastruktur bedeuten. Der angeführte übergeordnete beachtliche raumordnerische Belang wird bei diesen Telekommunikationsanlagen nicht gesehen. Die Anregung wird entsprechend nicht aufgegriffen.

Der **Ortsbeirat Stadtmitte / Kröpeliner-Tor-Vorstadt** wies u. a. auf Sicherheitsbelange hinsichtlich der Kreuzungen des geplanten Radschnellwegs mit den Fußgängerbereichen hin. Weiterhin regte er einen Anteil an sozial gefördertem Wohnungsbau, die Festsetzung von Mindestgrößen für die geplanten Spielplätze sowie örtliche Bauvorschriften zur Beschränkung von Werbeanlagen an. Die Festsetzung eines verbindlichen Anteils an Sozialwohnungen erfolgte im Hinblick auf den Erhalt der erforderlichen Flexibilität für die weitere Projektentwicklung nicht; die Hinweise zu Sicherheitsaspekten beim Radschnellweg, zur Regelung von Spielplatzmindestgrößen sowie zur Beschränkung von Werbeanlagen wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.07.2019 bis 23.08.2019 gingen nachfolgende Stellungnahmen ein und wurden in die Abwägung eingestellt.

Bürger 1 regt im Sinne einer wirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsmöglichkeit Änderungen am Baugebiet MK 2b an. So wird die Erweiterung dieses östlichsten Baugebiets zu Lasten der östlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Fußgängerzone / Radschnellweg“ (Platz des 17. Juni) vorgeschlagen. Diese Anregung wird aufgrund der gegebenen Erschließungsfunktion und des beachtlichen, in geringem Abstand östlich davon verlaufenden Freihaltekorridors eines unterirdischen Hauptmischwassersammlers nur begrenzt aufgegriffen; das Baugebiet um ca. 1,5 m erweitert. Die Anregung, das als Kerngebiet festgesetzte MK 2b als urbanes Gebiet festzusetzen, wird in Anbetracht der städtebaulichen Situation einer Innenstadtlage mit Verkehrsknotenpunkt und der entsprechend sich anbietenden Nutzungsarten sowie der im Ergebnis der umfassenden Schallbegutachtung gegebenen sehr hohen Immissionsbelastung, bei der die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung mit 73/65 dB(A) erreicht bzw. gar überschritten werden, nicht aufgegriffen. Die angeregte Beschränkung von Einzelhandel bis zum 1. OG einschließlich wird im Sinne des Erhalts möglichst flexibler Nutzungsalternativen nicht aufgegriffen. Die Anregung einer Änderung der bisherigen Baulinien zum Platz des 17. Juni und zur Lübecker Straße hin in Baugrenzen und die Flexibilisierung des Geschossigkeit (außerhalb des Hochhausteils) auf mi-

nimal 1 bis maximal 5 Geschosse, wird in Anbetracht der gegebenen städtebaulichen Situation und der Erfordernis, den Platz- bzw. Straßenraum klar zu fassen, nicht berücksichtigt. Es wird aber im Sinne einer höheren Flexibilität, gleichsam wie bei dem angrenzenden und vergleichbaren Baugebiet MK 2a eine Geschossigkeit zwischen 4 und 6 Geschossen zugelassen. Die vorgeschlagene Erhöhung der zulässigen Geschosßzahl von 10 auf 20 Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss im höchsten Bereich verlässt den im Ergebnis vorgehendem Wettbewerbsverfahren und Funktionsplanung ermittelten städtebaulich vertretbaren Rahmen. Weiterhin würde eine Verdopplung zu einer weiteren Erhöhung der ohnehin schon sehr hohen Grundflächenzahl (GFZ=3,6, die reguläre Obergrenze nach BauNVO liegt bei 3,0!) mit entsprechenden Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung führen, sodass die Anregung nicht aufgegriffen wird. Dem Vorschlag, für das MK 2b auch eine sichel- oder segmentbogenartige Fassadeabwicklung zuzulassen, steht im Widerspruch zum städtebaulichen Gesamtkonzept aus Wettbewerbsverfahren und anschließender Funktionsplanung. Eine Flexibilisierung der Fassadengestaltung erfolgt aber in der Form, dass wie auch in von Lage und Funktion vergleichbaren Baugebieten ein Zurückbleiben der Fassade hinter der Baulinie um ein 1m auf 50 statt 20% der Fassadenlänge statthaft ist. Zudem wird die mit bis zu 10 Geschossen überbaubare Grundstücksfläche an der nordöstlichen Ecke des Baufensters um ca. 8 m nach Süden erweitert, sodass hier in Sachen Gebäudegestaltung, auch was den Hochhausteil betrifft, ein erweiterter Gestaltungsspielraum eingeräumt wird. Der Anregung, Gebäudeauskragungen auch zum Platz des 17. Juni und der Lübecker Straße hin zuzulassen, steht im Widerspruch zum städtebaulichen Gesamtkonzept, würde zudem den ohnehin begrenzten öffentlichen Raum nördlich der Straßenbahngleise noch enger gestalten und wird daher nicht aufgegriffen. Die angeregte uneingeschränkte Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen im gesamten Baugebiet MK 2b widerspricht den erarbeiteten Gestaltungsvorgaben und würde damit diesen städtebaulich wichtigen Bereich in Stadtbild und Aufenthaltsqualität negativ beeinträchtigen. Insbesondere in Anbetracht des moderaten Stellplatzschlüssels der seit 2018 gültigen Stellplatzverordnung der Hanse- und Universitätsstadt ist die Beibehaltung der vorgesehenen Beschränkung der zulässigen Fläche zur Anlage von Stellplätzen auf die nordwestliche Baugebietsfläche möglich. Dabei ist aber eine Ausweitung bis an die rückwärtige Begrenzung der im Baugebiet MK 1 festgesetzten Parkierungsfläche gestalterisch unproblematisch und wird daher eingeräumt. Die angeregte Berücksichtigung von 2 Ein- und Ausfahrten von der Werftstraße kann bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung der Funktionalität der Verkehrserschließung erfolgen.

Bürger 2 regt eine Überprüfung der Bilanzierung der Ausgleichsverpflichtungen aus dem Ursprungsplan sowie betreffend der Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume an sowie der entsprechenden zugehörigen Darstellungen im Grünordnungsplan und dessen Textteil. Dem wurde nachgekommen, ebenso dem Hinweis, dass ein Übertrag der verbindlichen Pflanzfläche (15 %) in den Baugebieten MU 1-9 und der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Kita“ erforderlich ist. Der Anregung der verorteten Festsetzung von Standorten für Bänke, Fahrradständer und Schnellladesäulen für die E-Mobilität wird aus Gründen der erforderlichen Flexibilität im Rahmen der nachfolgenden Gebäude- und Freianlagenplanung nicht aufgegriffen, ebenso nicht das Vorschreiben eines verbindlichen Energiestandards, da die Entwicklung in diesem Bereich schnell fortschreitet und der B-Plan voraussichtlich für einen sehr langen Zeitraum rechtskräftig bleibt. Der Anregung einer detaillierteren artenschutzrechtlichen Prüfung einschließlich artenspezifischer Kartierungen gerade hinsichtlich Singvögel und Fledermäusen wird in Anbetracht der erheblichen Vornutzung des Gebiets und der Tatsache, dass keine Gebäude zum akuten Abbruch vorgesehen sind, nicht entsprochen. Es wird zudem angeregt, die Fassadengestaltung, die historische Nutzung und die Gestaltung der angrenzenden gewerblichen Areale aufzunehmen und soweit regelbar, diese mit dem Planungs- und Gestaltungsbeirat der Hansestadt Rostock abzustimmen. Dazu ist anzumerken, dass die Fassadengestaltung Gegenstand der nachfolgenden quartiersbezogenen Wettbewerbe sein wird, welche auf Grundlage der Gestaltungsvorgaben aus dem Funktionsplan durchgeführt werden. Daher erfolgt keine explizite Regelung im Rahmen des B-Plans.

In den entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden, zu Planentwurf und Begründung ergingen weitere Anregungen und Hinweise. Diese sind, soweit für die Abwägung von Relevanz, nachfolgend zusammengefasst.

Auf Hinweis des **Amtes für Stadtgrün und Naturschutz** wurden die Zahlen zu Baumerhalt, erforderlichen Fällungen und Neupflanzungen überprüft und in Satzung, Begründung und Erläuterungsbericht einheitlich dargestellt. Daneben ergingen weitere redaktionelle Hinweise zu Formulierungsdetails, zur Plandarstellung, Planzeichenerklärung und zur Begründung des B-Plans, welche berücksichtigt wurden.

Das **Amt für Umweltschutz** weist auf erforderliche ergänzende Detailuntersuchungen zur Altlastensituation, insbesondere westlich der Max-Eyth-Straße hin, sowie in Abhängigkeit vom Ergebnis auf ggf. erforderliche Sanierungs- und Monitoring-Maßnahmen. Inzwischen liegt eine Sanierungsuntersuchung/Vorentwurf Sanierungsplanung (H.s.w., 12.2019) vor, welche auch den angesprochenen Bereich vertiefend begutachtet. Die entsprechend vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen wurden mit dem Fachamt und dem weiterhin zuständigen StALU Mittleres Mecklenburg abgestimmt; die entsprechenden Darstellungen in Begründung und Umweltbericht wurden im Ergebnis der Begutachtung und Abstimmung aktualisiert. Die redaktionellen Hinweise zur Formulierung einiger immissionsrechtlicher Festsetzungen werden aufgegriffen. Im Weiteren werden die gegebenen redaktionellen Hinweise, insbesondere zur Aktualisierung der Ausführungen zum Lärmaktionsplan, zur Darlegung der Vorbelastung durch Gewerbelärm und zur Ergänzung der Monitoring-Maßnahmen im Umweltbericht berücksichtigt.

Das **Amt für Verkehrsanlagen** weist auf die erforderliche Klärung der Passierbarkeit der Lärmschutzwände an den Zuwegungen von der Lübecker Straße aus für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge sowie für Fußgänger und Radfahrer hin. Die entsprechende textliche Festsetzung wird daher um einen Passus, der erforderliche Öffnungen für o. g. Teilnehmergruppen regelt, ergänzt. Weiterhin wird auf die Platzerfordernisse am südwestlichen Geltungsbereichsrand für den Radschnellweg bzw. die Umweltspur für die Linie 34 und der hier gleichzeitig bestehenden Begehrlichkeiten der Deutschen Bahn AG auf Flächeninanspruchnahme im Rahmen der laufenden Planfeststellung hingewiesen. Daher erfolgte nach Abstimmung mit Fachamt und der RSAG eine Überplanung der dortigen Verkehrsflächen und des Parkhauses mit der Zielstellung, die Ansprüche der o. g. Institutionen zu berücksichtigen. Der Anregung, die Straßenbäume nicht verbindlich festzusetzen, wird nicht aufgegriffen, da diese ein wesentliches und mit allen Ämtern im Vorhinein abgestimmtes Gestaltungselement darstellen. Die redaktionellen Hinweise insbesondere zu Unstimmigkeiten in den nicht normativen Straßenquerschnitten und in der Beschriftung werden aufgenommen.

Die ergänzenden redaktionellen Hinweise des **Brandschutz- und Rettungsamts** werden im Rahmen der Durchführungsrelevanten Hinweise ergänzt.

Seitens des **Eisenbahn-Bundesamts** ergeht die Forderung, dass der in städtischem Eigentum befindliche südwestliche Randstreifen des Plangebiets zur Anlage des geplanten Rangiergleises zur Verfügung gestellt werden soll. Nach Abstimmung mit RSAG, dem Amt für Verkehrsanlagen und der WIRO betreffend deren konkurrierender Anforderungen, erfolgt eine begrenzte Änderung der dortigen Verkehrs- und Parkhausfläche, mit der Zielsetzung, den Belangen v. g. Institutionen gerecht zu werden.

Die **IHK zu Rostock** äußert aus planungsrechtlicher Veranlassung bedenken, dass in einem Teilbereich der als Kerngebiet festgesetzten Fläche der im MK eigentlich baugebietsmitprägende Einzelhandel ausgeschlossen wird. Aufgrund der Tatsache, dass der Einzelhandel im weit überwiegenden Teil des Kerngebiets zulässig ist und zudem gewichtige Gründe (Denkmalschutz) gegen eine generelle Zulassung des Einzelhandels stehen, werden die Bedenken nicht geteilt. Die angeregte geschoßweise Einschränkung der Einzelhandelsnutzung im übrigen MK wird im Sinne der Flexibilität der zukünftigen Entwicklung nicht aufgegriffen.

Das **LUNG M-V** weist auf mögliche Lärmvorsorgeansprüche infolge der Verkehrsneuordnung im Bereich Lübecker Straße hin. Diese wurden in der Schallbegutachtung zum B-Plan bereits thematisiert und werden im Rahmen des anstehenden Planfeststellungsverfahrens zur verkehrlichen Neuordnung des Bereichs Lübecker Straße dann abschließend geklärt. Die redaktionellen Hinweise u. a. zur Aktualisierung der Ausführungen zum Lärmaktionsplan finden Berücksichtigung.

Die **Polizeidirektion Rostock** regt im Rahmen des Umbaus der L21 Lübecker Straße eine Verlängerung der Linksabbiegespuren von der Lübecker Straße in die neue Planstraße A sowie im Bereich des Holbeinplatzes in die Karl-Marx-Straße an, um Rückstaus auf den Geradeausspuren zu vermeiden. Weiterhin wird für die neu geplante Planstraße A in Anbetracht des gleichzeitigen Rückbaus der Max-Eyth-Straße und der bisherigen nördlichen Maßmannstraße eine hinreichende Leistungsfähigkeit angezweifelt. Die dem B-Plan zu Grunde liegende Verkehrsuntersuchung und die Einbeziehung der zuständigen Fachbehörde, dem Amt für Verkehrsanlagen der Hansestadt Rostock, hat ergeben, dass die vorgesehene Länge der Abbiegespuren wie auch die Leistungsfähigkeit der neuen Planstraße A gegeben ist, sodass zu Änderungen an der Verkehrsplanung kein Anlass besteht.

Die **RSAG** bemängelt, dass im ausgelegten B-Planentwurf keine Aussagen über eine ÖPNV-Anbindung durch die Buslinie 34 getroffen wird. Nach den bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Vorstellungen des Verkehrsunternehmens soll diese Anbindung durch das Wohngebiet über die Planstraße E und weiter über den Fußgängerbereich bzw. Radschnellweg an den Knotenpunkt Holbeinplatz angebunden werden. Gegenüber einer Führung über die östliche Werft- und Lübecker Straße werde die Fahrzeit erheblich verkürzt und das ÖPNV-Angebot damit attraktiver gestaltet. Die Führung der Buslinie 34 war zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses des B-Plan-Entwurfs kein explizites Ziel des Bebauungsplans. Es war die mit dem zuständigen Fachamt abgestimmte Zielsetzung, die Verkehrsräume in einer Dimensionierung festzusetzen, dass eine Buslinie mit kleinen Busfahrzeugtypen sich dem Holbeinplatz annähern kann. In Anbetracht der inzwischen erfolgten Abstimmungen und durchgeführter Prüfung der Planungsalternativen erfolgt eine Berücksichtigung der Anregung in der Weise, dass die zu befahrenden Verkehrsflächen den Anforderungen an eine Befahrung mit einem Linienbus und der Einrichtung eines Wartebereichs entsprechend in der Dimensionierung angepasst werden, ergänzend die Zweckbestimmung „Befahrung mit Linienbus“ erhalten. Durch vorstehende Änderungen an den Verkehrsflächen wird eine Anpassung der Baufläche bzw. der Konzeption für das Parkhaus West und eine Verringerung des Abstands zu den beiden nächstgelegenen Wohngebäuden und der Kita erforderlich. Diese Änderungen sind aber von vertretbaren Auswirkungen, so bleiben die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse erhalten und das geplante Parkdeck ist weiterhin, wenn auch mit größerem Aufwand, realisierbar. Daher wird den vorgetragenen Belangen des ÖPNV der Vorrang eingeräumt.

Seitens des **StALU Mittleres Mecklenburg** ergeht die Anforderung, dass der Bodenschutzbehörde gemäß § 13 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur Konkretisierung zu Art und Umfang der erforderlichen Gefahrenabwehrmaßnahmen ein Sanierungsplan vorzulegen, ggf. erforderliche weiterführende Sanierungsmaßnahmen nach Maßgabe des StALU flächenkonkret mit Klärung der Sanierungspflicht nach § 4 Abs. 3 BBodSchG festzuschreiben und nachfolgend durchzuführen. Es liegt inzwischen der Vorentwurf zum Sanierungsplan (H.s.w., 12.2019) vor; dieser erfüllt nebenstehende Anforderungen und wird vorhabenbegleitend, entsprechend der fortgeschrittenen Erkenntnislage, fortgeschrieben. Das Erfordernis der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen ergibt sich bereits aus dem Bodenschutzgesetz. Zur planungsrechtlichen Absicherung einer vorausgehenden Boden- und Grundwassersanierung im Umfeld des Kayenmühlengrabens erfolgt eine entsprechende Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Weitergehende Regelungen über das Planungsrecht im B-Plan werden aber aufgrund der beachtlichen Regelungen im Bodenschutzgesetz nicht für erforderlich erachtet. Diese Begründung wurde entsprechend des fortgeschrittenen

Planungs- und Abstimmungsstandes zur Altlastensanierung konkretisiert. Dem Hinweis entsprechend, dass mit der Rostocker Brauerei und der Biogasanlage der Nordwasser GmbH weitere nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtige Betriebe im Umkreis von 1 km vom Plangebiet bestehen, werden diese Betriebe auf mögliche Unverträglichkeiten hinsichtlich der emittierten Luftschadstoffe gegenüber dem Plangebiet betrachtet.

Aufgrund des Hinweises in den Stellungnahmen der **Nordwasser AG** und des **Warnow Wasser- und Abwasserverbands**, dass die an der nördlichen Planstraße A geplanten Baumpflanzungen in engem Abstand zum dort bestehenden Mischwassersammler mit diesem nicht vereinbar sind, werden die Bäume herausgenommen und die entsprechende Ausgleichsanforderung an anderer Stelle ausgeglichen.

Der Anforderung des **Wasser- und Bodenverbands Untere Warnow / Küste**, am Kayenmühlengraben eine beiderseitige Freihaltezone von 7 m zwecks Wartungsarbeiten vorzusehen, wird nicht entsprochen; die gegebene durchgehende Zugänglichkeit von einer Seite samt Befahrbarkeit der Planstraße D ist für die Grabenunterhaltung hinreichend.

7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Das Plangebiet ist, was die weit überwiegende Fläche betrifft, im Eigentum des Vorhabenträgers, welcher über einen städtebaulichen Vertrag maßgeblich an der Standortentwicklung mitwirkt. Die bebauten Bereiche im östlichen Teil des Plangebietes mit den Flurstücken 447/6, (EUFH med.) sowie 427/7, 438/5, 439/4 und 454/3 alle der Flur 1, Flurbezirk IV befinden sich dagegen im Eigentum Dritter.

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen im östlichen Teilbereich und zwar des geplanten Fußgängerbereichs sowie des parallel dazu verlaufenden Abschnitts des Radschnellwegs zwischen der Straßenbahntrasse und den Baugebieten MK 2a und 2b ist der Erwerb von Teilflächen der im Eigentum Dritter befindlichen Flurstücke 438/5, 439/4 und 454/3 erforderlich. Weiterhin wird für den geplanten Ausbau der Werftstraße im Bereich nördlich des Baugebiets MK 2b der Erwerb eines Teils der ebenfalls im Eigentum Dritter befindlichen Fläche des Flurstück 427/7 erforderlich.

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock beabsichtigt, die erforderlichen Teile vorgenannter Flurstücke zu erwerben und steht mit der Eigentümerin in entsprechenden Verhandlungen.

7.2 Verträge

Das neue Quartier am Werftdreieck wird federführend vom Vorhabenträger entwickelt. In diesem Rahmen sollen auch wesentliche Teile der Erschließungs- und Grünflächen, welche später an die Hanse- und Universitätsstadt Rostock übergehen sollen, vom Vorhabenträger geplant und realisiert werden. In einem Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger vom 20. Dezember 2018 wurden dazu die vertraglichen Grundlagen gelegt.

7.3 Kosten und Finanzierung

Auf Grundlage bereits vorliegender Fachgutachten und Fachplanungen ergeben sich für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock nachfolgend dargestellte Kosten im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 10:W.63.1. Dabei sind lediglich die Kosten berücksichtigt, welche nach Erschließungsvertrag ganz oder anteilig von der Stadt zu übernehmen sind.

Neben den Herstellungskosten sind zudem jährliche Folgekosten für Wartung bzw. Bewirtschaftung pauschal ausgewiesen.

Tabelle 45: Kostenschätzung Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 10 W.63.1

Pos.	Kostenart	Kosten € netto	Anteil HRO+ Partner in %	Kosten HRO € netto	Kosten HRO € brutto	jährl. Folgekosten € brutto (1,5 % BBK)
1	<u>Straßenbau/Straßenbahn</u>					
1.1	Lübecker Str./Pl. d. 17. Juni	1.770.295	100	1.770.295	2.106.651	31.600
1.1.1	Fahrstraße/Radweg	1.094.870				
1.1.2	Fußgängerbereich	675.425				
1.2	Werftstraße	1.377.388	92	1.267.197	1.507.964	22.619
1.2.1	Fahrstraße/Radweg	1.023.160				
1.2.2	Fußgängerbereich	354.228				
1.3	Planstraße A	370.749	100	370.749	441.191	6.618
1.3.1	Fahrstraße/Radweg	292.340				
1.3.2	Fußgängerber. Öst. PS A	78.409				
1.4	Planstraße E	268.220	28	75.102	89.371	1.341
1.4.1	Fahrstraße	204.380				
1.4.2	Fußgängerber. östl. Straße	63.840				
	Straßenbau gesamt			3.483.343	4.145.177	62.178
1.5	Straßenbahnnumverlegung	1.354.021	100	1.354.021	1.611.285	24.169
	Straßenbau/-bahn gesamt			4.837.364	5.756.463	86.347
2	<u>Wasserbau</u>					
2.1	Kayenmühlengraben	1.517.800				
	Wasserbau gesamt	1.517.800	14	212.492	252.865	3.793
3	<u>Grüngestaltung</u>					
3.1	Verkehrsbegleitgrün	42.800	100	42.800	50.932	764
3.2	Bäume Lübecker/ PS A	185.948	100	185.948	221.278	3.319
3.3	Bäume Werftstraße	50.672	92	46.618	55.476	904
3.4	Planstraße E	7.512	28	2.103	2.503	134
	Grüngestaltung gesamt			277.470	330.189	4.953
1-3	gesamt			5.327.326	6.339.518	95.093

Die Kostenschätzung basiert auf den Kostenermittlungen der bereits vorliegenden Fachgutachten bzw. -planungen und zwar

- der Verkehrsuntersuchung von 09/2015 in der Fassung der Fortschreibung von 06/2018,
- des hydrologischen Konzepts zur Wiederherstellung des Kayenmühlengrabens von 09/2016 sowie
- dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan; vorläufige Fassung 04/2020.

Für die im Rahmen der Verkehrsuntersuchung nicht berücksichtigten relevanten Fußgängerbereiche wurde in Anbetracht der hohen gestalterischen Anforderungen ein pauschaler m²-Preis von 175 € in Ansatz gebracht.

Sobald fortgeschrittene Stände zur Erschließungsplanung vorliegen, wird vorstehende Kostenschätzung entsprechend fortgeschrieben.

8 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

8.1 A Ergänzende Regelungen zum Lärmschutz in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB

Ergänzend zu vorliegendem Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 erfolgen in Form eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB ergänzende Festlegungen zu den schallschutztechnischen Anforderungen im Hinblick auf eine stufenweise Realisierung des Bebauungsplans. Dabei erfolgt eine detaillierte Festlegung der Abgrenzung und Reihenfolge der einzelnen Baustufen. Durch vorstehende Regelungen ist für alle Baustufen sicherzustellen, dass durch eine geschlossene Bebauung oder hinsichtlich deren abschirmender Wirkung gleichwertiger Maßnahmen die Verkehrslärmimmissionen auf ein Maß begrenzt werden, dass gesundes Wohnen und Arbeiten möglich ist. Der städtebauliche Vertrag ist vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans abzuschließen und ggf. durch die Bürgerschaft zu billigen. Die Erteilung einer Baugenehmigung für eine Wohnnutzung oder wohnähnliche Nutzung ist erst zulässig, wenn die Regelungen und Maßnahmen gemäß des städtebaulichen Vertrags erfüllt sind. Dies gilt auch für Anlagen für soziale oder gesundheitliche Zwecke, die Schlaf- oder Aufenthaltsräume aufweisen und deren Zweckbestimmung in einer dem Wohnen vergleichbaren Nutzung besteht. Dazu zählen u.a. Kindergärten, Tageseinrichtungen z. B. zur Betreuung von Senioren, Kindern und Jugendlichen sowie ~~und~~ Einrichtungen für die Kleinkindbetreuung.

8.2 B (Gebäudebezogener) Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht ein Baudenkmal in Gestalt der ehemaligen Handelsschule, Werftstraße 5, die heutige EUFH med.. Das Baudenkmal "ehemalige Handelsschule" ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. § 7 Abs. 7 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

Die Heinkel-Wand an der Lübecker Straße, als Teil einer ehemaligen Industriehalle, wurde Anfang 2018 in Anbetracht akuter Baugefährdung abgebrochen. Dazu lag eine Abbruchgenehmigung (Aktenzeichen 00272-15) vom 15.05.2017 vor. Eine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan ist somit nicht (mehr) notwendig. Die historischen Spuren der Heinkel-Wand und deren Abmessung werden nach aktuellem Planungsstand an dem ehemaligen Standort, durch eine Pflanzung mit Pyramideneichen nachempfunden.

8.3 C Bodendenkmale

Werden bei Bautätigkeiten Bodendenkmale entdeckt, sind die Arbeiten zu unterbrechen und die zuständige Behörde ist zu informieren.

8.4 D Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erhaltenden Gehölze sind während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,50 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind unzulässig.

8.5 E Baumschutzsatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 29. November 2001 (Städtischer Anzeiger Nr. 25 vom 12. Dezember 2001) und der gesetzliche Baumschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Sollten Baumfällungen vorgenommen werden, so sind diese ordnungsgemäß bei der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu beantragen und gemäß § 5 der Baumschutzsatzung bzw. Baumschutzkompensationserlass auszugleichen.

8.6 F Spielplatzsatzung

Im Geltungsbereich ist die „Satzung der Hansestadt Rostock für die Größe und Beschaffenheit von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahren“ von 2001 anzuwenden. § 2 dieser Satzung wird aber außer Kraft gesetzt (siehe Örtliche Bauvorschrift Nr. 2).

8.7 G Grünflächengestaltungssatzung

Im Geltungsbereich ist die Grünflächengestaltungssatzung von 2001 anzuwenden. § 3 Abs. 1 dieser Satzung wird aber außer Kraft gesetzt (siehe Örtliche Bauvorschriften 4).

8.8 H Externer Ausgleichsbedarf

Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr.10.W.63.1 wird ein Bedarf für externe Ausgleichsmaßnahmen von 16.063 KFAE [m²] ermittelt. Zum Ausgleich des Eingriffs wird gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Abbuchung vom Ökokonto „Renaturierung der Carbak zwischen Riekdahler Weg und Verbindungsweg“ vorgesehen.

Die Umsetzung des externen Ausgleichs ist gesichert.

8.9 I Artenschutz / Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachungen bzw. der Beginn der vorbereitenden Maßnahmen müssen außerhalb der Brutzeit der Fauna erfolgen, d.h. das Baufeld ist in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zu beräumen. Die Baufeldfreimachung im Zeitraum von März bis August kann nur durchgeführt werden, wenn direkt vor Beginn der Arbeiten eine für Vögel sachverständige Person die Baufläche und die angrenzenden Bereiche (Pufferstreifen von 50 m um das Baufeld) auf genutzte Nester untersucht. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Wenn keine genutzten Nester vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung beginnen. Falls genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, muss ein Ausnahmeantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt werden. Dieser Bescheid ist für das weitere Vorgehen bindend.

Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Die Fällung von potentiellen Höhlenbäumen (Altbäumen mit einem Stammdurchmesser von ≥ 30 cm und geeigneter Höhlenbildung) ist außerhalb der Reproduktionszeit (Ende Mai bis Mitte August) und außerhalb der Winterschlafphase von Fledermäusen zu terminieren. Eine Ausnahme vorstehender Bauzeitenbeschränkung ist nur nach erfolgter Begutachtung der Gehölze durch einen anerkannten Fachgutachter und vorheriger Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde statthaft. Vor Beginn der Fällarbeiten sind die Altbäume fachgutachterlich zu untersuchen. Wenn dabei Fledermausquartiere oder langfristig genutzte Vogelbrutstätten (z.B. von Höhlenbrütern) aufgefunden werden oder sich konkrete Anhaltspunkte für deren Existenz ergeben, ist die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren

und deren Stellungnahme für das weitere Vorgehen maßgeblich. Es sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Festsetzung 9.1 durchzuführen.

8.10 J Bodenschutz

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

8.11 K Altlasten

Im Bebauungsplan sind Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenstandorte). Bei Tiefbauarbeiten ist mit schadstoffbelasteten Bodenaushub zu rechnen. Tiefbaumaßnahmen haben aus diesem Grunde baubegleitend durch ein Ingenieurbüro mit Erfahrung bei der Altlastenbearbeitung zu erfolgen. Zu entsorgender Bodenaushub ist chemisch zu analysieren und entsprechend dem Abfallrecht zu verwerten.

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 Tätigkeit anzuzeigen.

8.12 L Kampfmittelbelastung

Es wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde grundsätzlich nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO M-V 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 sind, soweit wie möglich, auszuschließen. Dazu gehört die Pflicht, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

8.13 M Befahrbarkeit der Verkehrsflächen durch Ver-, Entsorgungs-, Wartungs- sowie Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge

Sämtliche Verkehrsflächen, einschließlich jener mit besonderer Zweckbestimmung, sind so anzulegen, dass Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge diese ungehindert fahren können. Dies gilt insbesondere für die Ausführung der Brücke über den Kayenmühlengraben (Planstraße F). Hier sind die Vorschriften und Richtlinien für Straßenbrücken (ZTV-Ing, RIZ-ING, usw.) bindend, da hier Liefer- und Entsorgungsverkehr zugelassen werden soll.

Sämtliche Erschließungsflächen, welche von der Feuerwehr befahren werden müssen, sind gemäß "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen. Vorstehendes gilt auch für die Brücke über den Kayenmühlengraben (Planstraße F), welche entsprechend Punkt 1 der Richtlinie auszuführen ist.

Zur Wartung des Kayenmühlengrabens muss eine Befahrung der Planstraße D sowie auch der Planstraße F mit „schwerer Technik“ möglich sein. Das Auf- und Abladen der Technik sowie das Anfahren mit einem Tieflader sind ebenfalls sicher zu stellen.

8.14 N Merkblatt technische Anforderungen Spiel- und Sportgeräte

Bei der Herstellung der Spielplätze sind die Vorgaben nach dem Merkblatt Technische Anforderungen für *Spiel- und Sportgeräte auf Spielanlagen sowie Spielstationen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock* zu erfüllen.

8.15 O Bereitstellung von Löschwasser

Laut Stellungnahme des Brandschutz- und Rettungsamts der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 01.03.2017 ist zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß Arbeitsblatt des DVGW W 405 eine Löschwassermenge von **mindestens 96 m³/h über 2 Stunden** bereitzuhalten. Der Nachweis hierzu ist zu erbringen. Rechtzeitig vor Baubeginn (in der Planungsphase) sind mit dem Amt für Verkehrsanlagen und dem Brandschutz- und Rettungsamt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock die notwendigen Einzelheiten abzustimmen.

8.16 P Sonstige technische Anforderungen des Brandschutzes

Schallschutzmaßnahmen wie z. B. vorgesetzte Prallscheiben sind von Rettungsfenstern unzulässig. Fenster, die als Rettungswege nach § 33 Abs. 2 Satz 2 LBauO M-V dienen, müssen in der nach § 37 Abs. 5 LBauO M-V vorgegebenen lichten Größe frei zugänglich / nutzbar sein.

Auf Einhaltung der Anforderungen gemäß der "Verwaltungsvorschrift Technischer Baubestimmungen" mit der Anlage "Landesrechtliche Verweise und Anpassungen gegenüber der Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen für das Land Mecklenburg-Vorpommern", darin enthalten der Unterpunkt 2.1d) mit der Anlage A 2.2.1.1 "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr: 2006-08" wird hingewiesen.

8.17 Q Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in der Neufassung vom 15.11.2017.

8.18 R An Starkregenfälle angepasste Bauweise

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.

Um wild abzufließendes Wasser schadlos dem Kayenmühlengraben zuzuführen, sollten Straßen und Grünanlagen als Notwasserwege vorgesehen werden. Entsprechend ist die Geländemodellierung anzupassen. Grünanlagen und Straßen müssen tiefer als die umliegende Bebauung liegen und das Längsgefälle muss zum Vorfluter ausgerichtet sein.

8.19 S Empfehlung von Schadstofffiltern für Lüftungsanlagen entlang der L 22

Vom Amt für Umweltschutz wird in dessen Stellungnahme vom 20.06.2018 empfohlen, dass Entlang der L 22 (Lübecker Straße) im Falle des Einsatzes von Lüftungsanlagen, diese mit Schadstofffiltern ausgestattet werden sollten.

8.20 T Lage im grenznahen Raum

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (S. 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1 Anlage 1C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete (GrenzAV)). Insoweit wird vom zuständigen Hauptzollamt Stralsund auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gemäß § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen gewährleistet werden muss, hin.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und –besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten. Das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.

8.21 U Belange der Bundeswehr

Der Abschnitt der Lübecker Straße im Plangebiet ist Bestandteil des Militärstraßengrundnetzes der Bundesrepublik Deutschland (MSGN). Bei einem geplanten Ausbau/Umbau dieser Straße sind die Forderungen der Richtlinien für Infrastrukturforderungen an Straßen (RIST) und der Richtlinien für die Anlage und den Bau von Straßen für militärische Schwerfahrzeuge (RABS) einzuhalten.

8.22 V Einsicht in DIN Vorschriften

Die in den vorstehenden textlichen Festsetzungen der Satzung (Teil B) und in den durchführungsrelevanten Hinweisen genannten DIN-Vorschriften können im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft zu den Sprechzeiten eingesehen werden.

8.23 W Fällersatz und Baumpflanzungen zur Kompensation

Von den in der TF 10.8 enthaltenen Bäumen dienen 64 Bäume dem Fällersatz. Für diesen Teil der grünordnerischen Maßnahme bzw. für die Fällersatzbäume gelten die Fertigstellungs- und Entwicklungspflegezeiten gemäß Merkblatt „Baumpflanzungen des Amtes für Stadtgrün“ (aktualisierte Fassung von 2017). Die 64 Fällersatzbäume sind in der Planstraße B (13 Bäume), Planstraße C (18 Bäume), Planstraße E (3 Bäume) sowie in der Lübecker Straße (30 Bäume) zu verorten. Die restlichen 30 Baumpflanzungen aus TF 10.8, Planstraße A (12 Bäume), Planstraße D (2 Bäume), Werftstraße (16 Bäume) dienen zur Kompensation der Baumpflanzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 10.MK.63. Hierfür gelten die Fertigstellungs- und Entwicklungspflegezeiten gemäß der Kostenerstattungssatzung der Hansestadt Rostock, bekanntgemacht im Städtischen Anzeiger am 30.12.2009.

8.24 X Lärmrobuste städtebauliche Struktur

Die das Gebiet umschließende, den Verkehrswegen zugewandte, weitestgehend geschlossene Bebauungsstruktur einschließlich Lärmschutzwände hat eine wirksame schallabschirmende Funktion für die Nutzungen innerhalb des Gebietes. Diese Funktion ist dauerhaft sicherzustellen.

8.25 Y Planfeststellung für den Bereich L22 Lübecker Straße

Für den Bereich der L22 (Lübecker Straße) inklusive Straßenbahntrasse und Nebenanlagen wird ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Die Ergebnisse dieses Verfahrens sind dem Bebauungsplan 10.W.63.1 übergeordnet.

8.26 Z Planfeststellung für den Bereich L22 Lübecker Straße

Pflanzliste 1 zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bäume (Hochstamm, 3 mal verpflanzt, 16/18 cm Stammumfang, mit Drahtballierung)

<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeerbaum
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Ulmus Hybride 'Lobel'</i>	Stadt-Ulme
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Salix caprea</i>	Salweide

Pflanzliste 3 zum Anpflanzen von Bäumen

Bäume (Hochstamm, 3 mal verpflanzt, 16/18 cm Stammumfang mit Drahtballierung)

<i>Pyrus calleryana</i> „Chanticleer“	Chinesische Wildbirne „Chanticleer“
<i>Prunus avium</i> 'Plena'	Gefüllte Vogelkirsche
<i>Ginkgo biloba</i>	Fächerblattbaum
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Sorbus aria</i> 'Magnifica'	Mehlbeere

Pflanzliste 4 zum Anpflanzen von rankenden und schlingenden Pflanzen

Ranker und Schlinger (80 - 120 cm, 2 – 3-Liter-Container)

<i>Aristolochia tomentosa</i>	Pfeifenwinde
<i>Lonicera</i>	Geißblatt
<i>Vitis coignetiae</i>	Japanischer Zierwein
<i>Wisteria sinensis</i>	Chinesischer Blauregen

Pflanzliste 5 zum Anpflanzen von Sträuchern

Sträucher (mind. 1 x verpflanzte Sträucher, 5 Triebe, 125 – 150 cm)

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Pflanzliste 6 zum Anpflanzen von Gräsern

Gräser (9 – 11cm Topf)

<i>Briza media</i>	Herz-Zittergras
<i>Calamagrostis x acutiflora</i> `Karl Foerster`	Garten-Reitgras
<i>Miscanthus oligostachyus</i>	Kleines Chinaschilf
<i>Pennisetum alopecuroides</i> `Hameln`	Kleines Lampenputzgras

Pflanzliste 7 zum Anpflanzen von Stauden

Stauden (9 cm-Topf)

<i>Echinacea purpurea</i> `Augustkönig`	Purpur Sonnenhut
<i>Lavandula angustifolia</i> `Dwarf Blue`	Lavendel
<i>Nepeta x faassenii</i> `Walkers Low`	Katzenminze
<i>Salvia nemorosa</i> `Mainacht`	Steppen Salbei

Pflanzliste 8 zum Anpflanzen von Stauden und Gräsern

Stauden und Gräser (9 cm-Topf)

<i>Lythrum salicaria</i>	Blut-Weiderich
<i>Molinia caerulea</i>	Moor-Pfeifengras

9 ANLAGEN

9.1 Anlage 1 - Untersuchungsrahmen B-Plan 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“

Anlage 1 - Untersuchungsrahmen B-Plan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ - ist der Begründung nachfolgend angefügt.

Anlage 1 - Untersuchungsrahmen B-Plan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“

Festlegung des voraussichtlichen Untersuchungsrahmens entsprechend der Anforderungen des § 2a BauGB (Scoping)

Stand 02.05.18

Tabelle 45: voraussichtlicher Untersuchungsrahmen

Umweltbericht nach § 2a BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Art der Ermittlung; Untersuchungsrahmen	Ansprechpartner/ Gutachter
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 Vorhaben	<ul style="list-style-type: none"> - Luftbilder aktuell vorliegender Stand - Realnutzungskartierung auf der Basis der vorliegenden Luftbilder - Strukturkonzept „Rostocker Oval“, Stand 2011 - Landschaftsplan HRO, 1. Aktualisierung 2013, beschlossen 2014 	<ul style="list-style-type: none"> - Altlastsituation - Immissionsschutz gegenüber Straßen-, Straßenbahn-, und Eisenbahnverkehr sowie Gewerbe - Berücksichtigung der kommunalen Klimaschutzbelange / beispielhaftes energetisches Bauen - Erholung (bestehende Grünflächen) 	<u>Untersuchungsraum:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Innerhalb der B-Plangrenze, sowie ggf. gesonderte Festlegungen für die Schutzgüter <u>Untersuchungszeit:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Parallel zum Aufstellungsverfahren <u>Bewertungsgrundlage</u> <ul style="list-style-type: none"> - der Ist-Situation: Entspr. UQZK und nach Abstimmung mit 67, - der Auswirkungen: UQZK u. GOP 	61, 67, 73, 82, 83, StALU beauftragtes GOP-Büro: Wagner Planungsgesellschaft, Rostock Schallgutachter: LAIRM Consult GmbH, Bargteheide
B) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für den B-Plan von Bedeutung sind; und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des B-Plans berücksichtigt wurden	<ul style="list-style-type: none"> - Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock, Amt für Raumordnung und Landesplanung, 2011 - Landschaftsplan HRO, Erste Aktualisierung, Beschluss 2014 - Luftreinhalte- und Aktionsplan für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock, LUNG, Neuauflage 2015 - Lärmaktionsplan (LAP), 3. Stufe für den Ballungsraum HRO, 2018 - UQZK, HRO, Beschluss 2005 		<ul style="list-style-type: none"> - Auswertung vorhandener Fachgesetze/Fachpläne 	Gutachterbüro (Wagner Planungsgesellschaft, Rostock), 67, 73
C) Auswirkungen auf:				

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ - Begründung Satzungsfassung

(a) Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> - geschützte Biotope; LUNG, 2015 - Baumkataster HRO, fortlaufend aktualisiert - Baumschutzsatzung und Grünflächen-gestaltungssatzung; Hanse- und Uni-versitätsstadt Rostock, 2001 - Baumschutzkompensationserlass M-V, 2007 - Landschaftsplan HRO, erste Aktualisie-rung, erste Aktualisierung; Beschluss 2014 	<ul style="list-style-type: none"> - Biotoptypenkartierung, M 1:1.000 - Erfassung des vorhandenen Baumbestandes 	<ul style="list-style-type: none"> - Erarbeitung eines GOP - Auswertung vorhandener Unterla-gen - Ortsbegehungen 	67, beauftragtes GOP-Büro
(b) Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Biotop-und Nutzungskartierung (10./11. 2016) - Versiegelungskartierung 	<ul style="list-style-type: none"> - Maß der Flächeninanspruchnah-me/-Versiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> - Auswertung vorhandener Unterla-gen 	73
(c) Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Geotechnischer Bericht, 1998 (Bau-grund, orientierende Altlastenuntersu-chung für Fläche B-Plan 10.W.63) - Auskunft durch Amt für Umweltschutz, Abt. Wasser und Boden zum Altlasten-kataster vom 30.09.2014 - Digitales Bodenschutz- und Altlastenka-taster - Bodentypenkartierung - Versiegelungskartierung - Erstbewertung Altlastensituation; Bau-grund Stralsund, 09.2016 - Orientierende Altlastenerkundung; H.S.W. GmbH, 11.2017 - 	<ul style="list-style-type: none"> - Art und Ausmaß bestehender Bodenbelastungen sowie Ab-schätzung von Handlungserfor-dernissen im Hinblick auf die ge-plante Nutzung (Detailerkundung für Teilbereiche) - Maß der Flächeninanspruchnah-me/-Versiegelung - Beurteilung betroffener Bodenty-pen - Schutz des Oberbodens 	<ul style="list-style-type: none"> - Auswertung vorhandener und noch zu erstellender Unterlagen hinsichtlich Bodenbelastungen und hinsichtlich ggf. erforderlicher Sanierungsmaßnahmen, insbe-sondere Vorliegende und noch zu erstellende Baugrundgutachten 	73, Gutachterbüro
(d) Wasser				
Oberflächenwasser	<ul style="list-style-type: none"> - Gewässerkataster, Hanse- und Univer-sitätsstadt Rostock 2012 	<ul style="list-style-type: none"> - Einfluss auf WRRL-Gewässer Unterwarnow 	<ul style="list-style-type: none"> - Auswertung der Unterlagen 	73, StALU, ggf. Gutachter

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ - Begründung Satzungsfassung

	<ul style="list-style-type: none"> - Bewirtschaftungsplanung Unterwarnow; biota GmbH, 2008 - Integriertes Entwässerungskonzept (ITEK) HRO; biota GmbH, 2013 - ILEP HRO, 2016 - Hydrologisches Konzept Wiederherstellung Kayenmühlengraben; WASTRA-Plan, 09.2016 	<ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung 50 Meter Gewässerschutzstreifen nach LNatG M-V - Umgang mit anfallendem Regenwasser - Darlegung Funktionalität Kayenmühlengraben 		
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> - Grundwasserkataster, Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 2012 - Hydrologisches Konzept Wiederherstellung Kayenmühlengraben; WASTRA-Gutachterbüro Plan, 09.2016 	<ul style="list-style-type: none"> - Aussagen zu Grundwasserdargebot und - Grundwasserbildung und -Belastung 	<ul style="list-style-type: none"> - Auswertung der Unterlagen - 	73, ggf. Gutachter
Überflutungsgefährdung/ Sturmflut	<ul style="list-style-type: none"> - INTEK HRO, 2013 - ILEP HRO, 2016 	<ul style="list-style-type: none"> - Veränderung der Gefahrensituation im Plangebiet in Folge der beabsichtigten Bebauung 	<ul style="list-style-type: none"> - Auswertung vorhandener Unterlagen 	- StALU MM/R
(e) Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Messstation Holbeinplatz (ggf. als Referenz Stationen „Am Strande“, Stuthof), LUNG M-V - Verkehrsmengen IGVK - Luftreinhalte-Aktionsplan Rostock, LUNG 2008 - Ersteinschätzung zur Luftschadstoffbelastung im Plangebiet; LUNG M-V, 12.2017 	<ul style="list-style-type: none"> - Vertiefende Aussagen zur Luftqualität 	<ul style="list-style-type: none"> - Auswertung der Messwerte und der Verkehrszahlen 	73, LUNG M-V
(f) Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Klimafunktionskarte, Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 2004 	<ul style="list-style-type: none"> - Aussagen zum Lokalklima unter besonderer Berücksichtigung der Land-See-Windzirkulation - Aussagen zu Starkwind 	<ul style="list-style-type: none"> - Auswertung der Unterlagen 	73
(g) Landschaft(sbild)	<ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsplan HRO, 1. Aktualisierung 2013, beschlossen 2014 	<ul style="list-style-type: none"> - Erfassung der sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsform der Landschaft/wesensbestimmende Merkmale der Landschaft - Einfluss der Wassernutzung auf 	<ul style="list-style-type: none"> - GOP - Ermittlung auf Grundlage des Landschaftsplanes und örtlicher Begehungen; 	67, beauftragtes GOP-Büro

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ - Begründung Satzungsfassung

		das Landschaftserleben - Gestaltungserfordernisse	- Verbale Beschreibung - Fotodokumentation	
(h) biologische Vielfalt	- Biotoptypenkartierung	- Angaben zu Biotoptypen und ihre Bedeutung für den Landschaftshaushalt und für Arten	- GOP - Auswertung vorhandener Unterlagen - Artenschutzrechtliche Prüfung	67, beauftragtes GOP-Büro
(i) menschliche Gesundheit und Bevölkerung	- Emissions- und Immissionskataster HRO - Lärmaktionsplan HRO, 1. Stufe; SUV, 08.2008 - Lärmkartierung 3. Stufe, 2018 - Lärmaktionsplan HRO, 3. Stufe; LK Argus GmbH, 2018 - Schalltechnische Untersuchung zum Funktionsplan „Wohnen am Werftdreieck“, LAIRM Consult GmbH, 09.2017 - Verkehrsangaben aus dem IGVK - Spielplatzkonzept der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (1. Fortschreibung 2016) - Landschaftsplan HRO, erste Aktualisierung 2013; Beschluss 2014	- Darstellung der Ist-Situation (u. a. Lärm und Luftqualität) - Ermittlung von Lärmauswirkung auf Nutzungen und Empfehlungen für Festsetzungen - Beeinflussung der Lufthygiene innerhalb des B-Plangebietes und daran angrenzend - Bedarf an naturgebundenen und siedlungsbezogenen Erholungs-, Freizeitnutzungen und Spielplätzen, Wegebeziehungen, Grünverbindungen, insbesondere Bedeutung der Warnownähe für die Erholung - Präzisierung der Grüngestaltung	- Auswertung schalltechnische Untersuchung - Auswertung sonstige vorhandene Unterlagen - GOP	73, 67, beauftragtes Akustik- und beauftragtes GOP-Büro
(j) Kultur- und Sachgüter	- Denkmalliste, archäologische Fundkartierung, Krausesche Fundchronik, Bodendenkmalliste	- Vorkommen archäologischer Funde oder von Denkmalen	- Auswertung sonstige vorhandene Unterlagen	41, Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
(k) Wechselwirkungen		- Ermittlung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	- verbal argumentativ	73, 61, 66, 67, ggf. weitere Ämter
D) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG		- <i>Keine derartigen Gebiete im Plangebiet vorhanden</i>		

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ - Begründung Satzungsfassung

E) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	<ul style="list-style-type: none"> - Abfallsatzung HRO, 2015 - WWAV-Fachsatzung (Abwasser) 	<ul style="list-style-type: none"> - Anforderungen Abfall-/ Abwasserentsorgung - Standort für Wertstoffsammelbehälter - Mindestfahrbreiten und Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge 	<ul style="list-style-type: none"> - Abstimmung 	73
F) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie/Anpassung an den Klimawandel	<ul style="list-style-type: none"> - Wärmeschutzsatzung - Fernwärmesatzung HRO, 26.04.2017 - Karte der Fernwärmeverrangsgebiete - „Der Energetische Kompass“ (Energetisches Gesamtkonzept für das Vorhaben Werftdreieck); Timo Leukefeld, Freiberg, 08.2015 - Quartiersbezogenes Energiekonzept (in Arbeit) - Masterplan 100% Klimaschutz HRO, 2014 	<ul style="list-style-type: none"> - Einsatzmöglichkeit erneuerbarer Energienutzung - Wärmedämmung, Kühlung / Beschattung; Energiestandards - Starkwind 	<ul style="list-style-type: none"> - Auswertung vorhandener Unterlagen - Abstimmung 	73
G) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans HRO, 1. Aktualisierung 2013, beschlossen 2014 - Lärmaktionsplan HRO, 1. Stufe; SUV, 08.2008 - Lärmaktionsplan HRO, 3. Stufe; LK Argus GmbH, 2018 - Luftreinhalte- und Aktionsplan HRO; LUNG M-V, 10.2008 - Integriertes Entwässerungskonzept (ITEK) HRO; biota GmbH, 2013 - Spielplatzkonzept der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (1. Fortschreibung 2016) 	<ul style="list-style-type: none"> - Präzisierung der Entwicklungskonzeption - Präzisierung der Grüngestaltung 	<ul style="list-style-type: none"> - Im Rahmen des GOP 	67, beauftragtes GOP-Büro 73

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ - Begründung Satzungsfassung

H) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgesetzten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	<ul style="list-style-type: none"> - Messstation Holbeinplatz (ggf. als Referenz Stationen „Am Strande“, Stuthof), LUNG M-V - Verkehrsmengen IGVK - Ersteinschätzung zur Luftschadstoffbelastung im Plangebiet; LUNG M-V, 12.2017 	<ul style="list-style-type: none"> - Vertiefende Aussagen zur Luftqualität 	<ul style="list-style-type: none"> - Auswertung der Messwerte und der Verkehrszahlen 	73, LUNG M-V
I) Auswirkungen auf die Schutzgüter, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	<ul style="list-style-type: none"> - Vorentwurf B-Plan Nr. 10.W. 63.1 	<ul style="list-style-type: none"> - Gegenwärtiges Vorhaben mit Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen im Geltungsbe- reich ist auszuschließen (da WA, MU, MK sowie SO Parkhaus) 	<ul style="list-style-type: none"> - verbal argumentativ 	73
J) Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß	<ul style="list-style-type: none"> - Flächennutzungskartierung (Nutzungsart, Versiegelungsgrad), HRO, 2014 - Variantenvergleich des 1. 2. Preises sowie der 2 Anerkennungen des Wettbewerbes zum Werftdreieck 	<ul style="list-style-type: none"> - Bewertung der geplanten Nutzung und Flächeninanspruchnahme - Möglichkeit der Versieglungsminimierung 	<ul style="list-style-type: none"> - Auswertung vorhandener Unterlagen, verbal argumentativ 	73
K) Vermeidung und Ausgleich / Eingriffsregelung nach BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Ausgleichsflächenkataster, Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 2012 	<ul style="list-style-type: none"> - Eingriffsregelung entsprechend der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V von 1999/Heft 3 - Eingriffsbilanzierung, getrennte Ermittlung für öffentliche Verkehrserschließung/Grünflächen und private Bauflächen 	<ul style="list-style-type: none"> - Festlegung von Vermeidungs-, Minimierungs-, Schutz-, Ausgleichs-, Ersatz- und Gestaltungsmaßnahmen (GOP) - Bewertung der Ausgleichbarkeit des Vorhabens (GOP) 	67, beauftragtes GOP-Büro
L) a) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	<ul style="list-style-type: none"> - Flächennutzungsplan HRO, 2009 - Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans; Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2013, Beschluss 2014 - Landschaftsplan HRO, erste Aktualisierung, erste Aktualisierung 2013; Beschluss 2014 	<ul style="list-style-type: none"> - Bewertung der Umweltauswirkungen aus den vorangegangenen Beschreibungen 	<ul style="list-style-type: none"> - verbal argumentativ 	73

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ - Begründung Satzungsfassung

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, unter anderem infolge:				
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben (soweit relevante Abrissarbeiten)	- Aussagen aus den Fachgutachten und mittels UQZK	- Bewertung der Umweltauswirkungen infolge des Baus und des Betriebes der geplanten Vorhaben	- verbal argumentativ	73
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insb. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	- Aussagen aus den Fachgutachten und mittels UQZK	- Bewertung der Umweltauswirkungen aus den vorgegangenen Beschreibungen, insb. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Flächen, Boden, Wasser, biologische Vielfalt (siehe Pkt. C (a) – (c), (g))	- verbal argumentativ	67, 73, beauftragtes GOP-Büro
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	- Aussagen aus den Fachgutachten und mittels UQZK	- Bewertung der Umweltauswirkungen aus den vorangegangenen Beschreibungen, insb. Auswirkungen auf den Menschen (siehe Pkt. C (h))	- verbal argumentativ	73
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	- Aussagen aus dem Fachgutachten und mittels UQZK	- Bewertung der Umweltauswirkungen aus den vorangegangenen Beschreibungen (siehe Pkt. E)	- verbal argumentativ	73
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle und Katastrophen)	- Liste der Störanfallbetriebe in Rostock, StALU MM/HRO, 2016 - Vorentwurf B-Plan Nr. 10.W. 63.1	- Überprüfung Abstand zu vorhandenen Störanfallbetrieben in Rostock und Umgebung sowie Einschätzung des durch die Planung induzierten Störfallrisikos (Zulässigkeit von Störanfallbetrieben)	- verbal argumentativ	73, StALU
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	- Flächennutzungsplan HRO, 2009	- Überprüfung Vorhandensein benachbarter Plangebiete/ Planungen und ggf. Abschätzung kumulierender Wirkungen	- verbal argumentativ	61, 73

Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ - Begründung Satzungsfassung

gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß CO ₂ -Emissionen); Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels	- Aussagen aus den Fachgutachten und mittels UQZK	- Bewertung der Umweltauswirkungen aus den vorangegangenen Beschreibungen, insbesondere Beschreibungen zur Nutzung erneuerbarer Energien und Auswirkungen durch Klimawandel (siehe Pkt. F und C (c))	- verbal argumentativ	73
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	- Aussagen aus den Fachgutachten und mittels UQZK	- Bewertung der Umweltauswirkungen aus den vorangegangenen Beschreibungen, insbesondere betriebsbedingte Auswirkungen (u. a. Lagerung/ Einsatz umweltgefährdender Stoffe)	- verbal argumentativ	73
M) Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sowie ggf. von Überwachungsmaßnahmen	- Aussagen aus den Fachgutachten (u. a. GOP, Schallgutachten) und mittels UQZK	- Bewertung der Umweltauswirkungen aus den vorangegangenen Beschreibungen und ggf. Ableitung von Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie ggf. von Überwachungsmaßnahmen	- verbal argumentativ	67, 73, beauftragtes GOP-Büro sowie beauftragtes Büro für das Schallgutachten
N) wichtigste geprüfte anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umwelt	- Eingereichte Beiträge städtebaulich-landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb, 03.2017 - Funktionsplan zum B-Plan; Atelier Wimmer, 07.2017	- Mögliche Varianten zur Baustruktur im Hinblick auf die Immissionschutzanforderungen - großflächiger Einzelhandel (bishe- riges Planungsrecht)		73, 61, 66, 67, ggf. weitere Ämter
O) technische Verfahren bei der Umweltprüfung	- Kartierungen im Rahmen des GOP, Hinweise zur Eingriffsregelung M-V von 1999/Heft 3 - Berechnungen im Zuge der schalltechnischen Untersuchung - vereinfachte ökologische Risikoeinschätzung (dreistufig; GIS- Bewertung der Umweltauswirkungen überwiegend auf der Basis vorhandener Daten);			73 mit allen Partnern

Bezeichnungen: 73 - Amt für Umweltschutz, 67 - Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, 66 –Amt für Verkehrsanlagen, 61 - Amt für Stadtplanung, 82 - Amt für Kultur und Denkmalpflege

Abkürzungen: GOP - Grünordnungsplan; UQZK - Umweltqualitätszielkonzept; StALU - Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt; HRO - Hanse- und Universitätsstadt Rostock; KGA - Kleingartenanlage; LUNG - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie; IGVK - Integriertes Gesamtverkehrskonzept

TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1:1000

KARTENGRUNDLAGE:
KORTENPLAN UND VERGÄRTE M 1:500 (STAND 1988)
KARTENGRUNDLAGE:
KORTENPLAN UND VERGÄRTE M 1:500 (STAND 1988)
KARTENGRUNDLAGE:
KORTENPLAN UND VERGÄRTE M 1:500 (STAND 1988)

Legende:

- öffentliche Einrichtungen
- Gastronomie/Beherbergung
- Wohnen
- Gesundheit
- WIRO
- Mobility Spot
- Einzelhandel
- Büro/ (Finanz)dienstleistung
- Fachmarkt
- Bildung
- soz. Dienstleistung
- Parkfläche
- Kleingewerbe

Wohnen und Arbeiten

Freizeit/Kommunikation

Finanz (dienstleistungen)

Gesundheit

Hochschule

Quartiersübergreifende Versorgung

Bestehendes Einkaufszentrum

Bestehendes FH med.

Bestehendes Tankstelle

Bestehendes Gaststätte

Bestehendes Einzelhandels

Bestehendes Fachgeschäft zur EKZ

Bestehendes Wohnen

Bestehendes Büro

Bestehendes Arztpraxis

Bestehendes Fitnessstudio

Bestehendes Bibliothek

Bestehendes Hochschule

Bestehendes Parkfläche

Bestehendes Kleingewerbe

**Bestehendes Mobility Spot
- Bestehendes WIRO
- Bestehendes Gastronomie/Beherbergung
- Bestehendes öffentliche Einrichtungen**

9.4 Anlage 4 – Planungsbereich für Planfeststellung entlang der Lübecker Straße (weiße Linie)



Vereinbarung

zwischen

der **Hanse- und Universitätsstadt Rostock**,

vertreten durch den Oberbürgermeister Herrn Claus Ruhe Madsen und den 1. Stellvertreter,
Herrn Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

der **WIRO Wohnungsgesellschaft mbH**,

vertreten durch dessen alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Ralf Zimlich und
.....

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

§ 1

Vorbemerkungen

Die Stadt entwickelt im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger den Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“. Dieser Bebauungsplan ist fortgeschritten entwickelt und bezieht sich unter anderem auf Ziele der Raumordnung, auf den im Parallelverfahren geänderten Flächennutzungsplan, tangierende Bebauungspläne und sonstige beachtliche Verfahren. Am 15. Mai 2019 hat die Bürgerschaft der Stadt den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen (siehe Anlage 1). Grundlage für diesen Vertrag ist der Bebauungsplan mit Stand zum Satzungsbeschluss (siehe Anlage 2).

Diese Vereinbarung gemäß § 11 BauGB ist eine die Lärmschutzfestsetzungen des genannten Bebauungsplans flankierende Maßnahme. Ziel ist es, eine sinnvolle zeitliche Abfolge der baulichen Realisierung durch den Vorhabenträger in einzelnen wirtschaftlich selbständig fassbaren Abschnitten, gegebenenfalls auch mit temporären Gestaltungen, zu finden und somit die geplante Bebauung rechtssicher etappenweise zu ermöglichen.

Dem Vertrag sind folgende Anlagen beigelegt:

Anlage 1: Auszug aus der Niederschrift der Bürgerschaft vom 15. Mai 2019

Anlage 2: B-Plan (Stand Satzungsbeschluss)

Anlage 3: B-Plan 10.W.63.1 "Wohnen am Werftdreieck" der Hansestadt Rostock -
Untersuchungen zur Baureihenfolge im Zusammenhang mit der Sicherung des
Schallschutzkonzeptes, UmweltPlan GmbH Stralsund, Dezember 2019

§ 2

1.

Um dem Vorhabenträger eine wirtschaftlich vertretbare und zugleich verantwortungsvolle Projektentwicklung in Etappen zu ermöglichen, zugleich aber insbesondere schützenswerte Interessen aus Immissionsschutzgründen zu berücksichtigen sind, sollen hiermit Möglichkeiten geschaffen werden, zeitlich gestuft baulich einzelne abgeschlossene Teilbereiche mit befristet abgesenkten Schallschutzniveau errichten zu können. Als Ausgangslage ist zu berücksichtigen, dass im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10.W.63.1 die innenliegenden Baukörper durch eine teilweise geschlossene Riegelbebauung entlang der L 22, Werftstraße, Planstraße A bzw. der Bahnlinie Rostock-Warnemünde gegenüber Verkehrsgeräuschen geschützt werden. Da die Riegelbebauung alle nachgelagerten Baukörper partiell abschirmt, ist zur Sicherung des von der Stadt geforderten Lärmschutzkonzeptes eine bestimmte Baureihenfolge erforderlich. Hintergrund hierfür ist, dies übereinstimmend von den Vertragsbeteiligten dieses städtebaulichen Vertrags festgestellt, dass eine komplette Herstellung aller riegelbildenden Baukörper vor Nutzungsaufnahme aus Sicht des Vorhabenträgers wirtschaftlich nicht umsetzbar ist.

2.

Aus diesem Grund wurde zur Festlegung der Baureihenfolge auch eine erweiterte akustische Betrachtung angestellt (siehe Anlage 3). Basis dieser Untersuchungen, war/ist ein zwischen Vorhabenträger und dem Amt für Umweltschutz der Stadt in den Grundzügen zuvor abgestimmter Realisierungsvorschlag, der sowohl die immissionsschutzrechtliche Genehmigungsfähigkeit als auch die wirtschaftliche Machbarkeit berücksichtigt. Berechnungsergebnisse wurden ermittelt, zum einen ohne Max-Eyth-Straße und zum anderen mit dieser.

Dabei wurde auch erörtert, welche bauphasenabhängigen Immissionen sich ohne und mit dieser Straße ergeben. Ausgehend vom Bebauungsplan wurden hier die Lärmschutzmaßnahmen betrachtet im Zusammenhang von Fassadenschalldämpfung, Lüftung und dies in Verbindung mit den baulich verbundenen Außenbereichen. Besonderes Augenmerk wurde gerichtet auf die bauphasenabhängigen Immissionen ohne die Max-Eyth-Straße im Nachtzeitraum und mit dieser und dies in Bauphasen gegliedert, aber auch für den Tagzeitraum die entsprechende Betrachtung angestellt. Für den Immissionsschutz maßgeblich mitbestimmend sind Verkehrswege, die an das Plangebiet angrenzen, ausgehend insbesondere von der vorgesehenen Nutzungsart als Urbanes Gebiet (MU). Für diese Nutzungsart wurden gutachterlich hilfsweise auf die Orientierungswerte für Mischbauflächen mit Orientierungswerten von 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts zurückgegriffen. Zur Gewährleistung des ungestörten Nachtschlafes bei teilgeöffneten

Fenstern bei gleichzeitiger Wahrung des Außenbezuges wurde für „leise Fassaden“ ein Verkehrslärmbeurteilungspegel von < 50 dB (A) gefordert. Nach der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Konzeption der Stadt soll durch bauliche und technische Maßnahme erreicht werden, dass die Verkehrslärmbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten unter 50 dB (A) liegt. Dem dient insbesondere die vorgesehene Errichtung eines Gebäuderiegels mit schallabschirmender Wirkung. Da sich bei abschnittsweise geplanter Nutzungsaufnahme nicht die Option in Herstellung akustisch dichter Baukörper (Rohbau mit Fenstern) stellt, zugleich in kritischen, quellennahen Lagen die Einhaltung der vorgenannten akustischen Anforderungen erst im Endbauzustand erreicht werden kann, halten die Vertragsbeteiligten hier übereinstimmend fest, dass in dem nachfolgenden Umfang eines Übergangszeitraumes Orientierungswertüberschreitungen hingenommen werden können bzw. durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen kompensiert werden können. Insofern ist Ausgangslage dieser Verständigung, dass aufgrund der zeitlichen Befristung für Bauflächen mit diesem urbanen Nutzungscharakter in der Nutzungsart mit Rückgriff auf die 16. BImSchV auch dann noch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind, wenn die Grenzwerte der 3. Schutzkategorie von tags 64 dB (A) und nachts 54 dB (A) nicht überschritten werden. Grenzwerte der 16. BImSchV stellen insoweit im Verständnis der Vertragspartner dieses städtebaulichen Vertrages eine obere Schranke mit der Maßgabe dar, dass bei deren Überschreitung eine Nutzungsaufnahme nicht mehr möglich ist bzw. dies an damit einhergehende temporäre Schallschutzaufgaben gebunden ist. Dies ist auch die Geschäftsgrundlage dieser Verständigung.

§ 3

1.

Im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes sind die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB geregelt. Die Lärmschutzwände zwischen den Baugebieten MU 3 und MU 7 sowie zwischen den Baugebieten MU 7 und MU 8 sind sowohl im zeichnerischen Teil des B-Plans festgesetzt, als auch textlich hinsichtlich ihrer baulichen Ausführung spezifiziert. Zur Fassadenschalldämmung sind in Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109:2018-01 entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche auszuführen.

Mit Grundrissregelungen für die Wohnnutzung, Vorgaben für Fassaden mit besonderem Regelungsbedarf sowie mit dem Schutz der Außenwohnbereiche wird im Bebauungsplan eine schutzwürdige und schutzfähige Wohnnutzung abgesichert. Gemäß textlicher Festsetzung kann auf der Ebene des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens von den vorgenannten Maßnahmen abgewichen werden bei Nachweis geringerer Beurteilungspegel in dem dort vorgesehenen definierten Procedere.

2.

Von besonderem Gewicht und für diesen den Bebauungsplan ergänzenden städtebaulichen Vertrag ist die Baureihenfolge gemäß der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes. Dabei gehen die Vertragsparteien übereinstimmend davon aus, dass eine Wohnnutzung oder eine wohnähnliche Nutzung (siehe § 3 Punkt 2 Satz 3 und § 3 Punkt 3 Satz 3 dieses Vertrages) erst zulässig ist, wenn sichergestellt ist, dass die Verkehrslärmimmissionen durch eine geschlossene Bebauung oder hinsichtlich ihrer Abschirmwirkung gleichwertige Maßnahmen soweit abgeschirmt werden, dass an den in dem Beiplan zur Satzung (Teil A) als lärmabgewandt gekennzeichneten Gebäudefassaden die Beurteilungspegel von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht eingehalten werden, bis das Lärmschutzkonzept abschließend wirkt. Dies gilt entsprechend auch für Anlagen für soziale oder gesundheitliche Zwecke, die Übernachtungs- oder Aufenthaltsräume aufweisen und deren Zweckbestimmung in einer dem Wohnen vergleichbaren Nutzung besteht. Insoweit gelten die vorgenannten Beurteilungspegel befristet bis zum Ablauf des Jahres 2035.

3.

Sollte die vollständige Umsetzung des Gesamtkonzeptes bis dahin nicht vollzogen sein, sind vom Vorhabenträger Maßnahmen nachzurüsten, die dem Ziel des Lärmschutzkonzeptes entsprechen. Deshalb wird mit diesem städtebaulichen Vertrag die konkrete Reihenfolge der Errichtung der Gebäude geregelt im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 2 BauGB. Zu einer wie vorgenannt dem Wohnen vergleichbaren Nutzung zählen unter anderem Kindergärten, Tageseinrichtungen und Einrichtungen für die Kleinkindbetreuung.

§ 4

1.

Grundlage dieses Vertrages zur zeitlichen Abfolge der Vorhabenrealisierung ist die in diesem Zusammenhang vorgenommene Untersuchung durch das Büro UmweltPlan GmbH Stralsund im Zusammenhang mit der Sicherung des Schallschutzkonzeptes in Berücksichtigung der Baureihenfolge (siehe Anlage 3). Gemäß der Begründung des Bebauungsplanes zur Regelung der zeitlichen Abfolge der Vorhabenrealisierung sind im Rahmen der immissionsrechtlichen Konfliktbewältigung auch die Lärmbelastungen, welche infolge noch nicht realisierter Lärmschutzstrukturen in Teilbereichen im Innern des Wohnstandorts auftreten (können), beachtlich und entsprechend zu berücksichtigen. Insoweit wird dies als Realisierung eines großen Baugebietes, wie es das Urbane Gebiet am Werftdreieck darstellt, nur in mehreren Baustufen mit zeitlich versetzter Umsetzung bzw. langfristiger Fertigstellung erfolgen können. Im städteplanerischen Interesse und der städtebaulichen Zielsetzung in der gestuften und damit zeitnahen Gewinnung von dringend benötigtem Wohnraum in der Stadt Rostock ist es erforderlich, hierzu entsprechend räumlich abgeschlossene Bauabschnitte zu bilden. Dies ist aus Erwägungen der Baustellenlogistik, der Erschließung und letztlich auch im Sinne des Schutzes der ersten Mieter bzw. der ersten Nutzer von fertig gestellten Wohneinheiten vor unnötig großem und unnötig lang andauerndem Baulärm erforderlich und geboten. Deshalb kann der komplexe äußere, den Innenbereich des Baugebietes schützende durchgehende Gebäuderiegel nicht in einem

Schritt sinnvoll umgesetzt werden, sodass während der jeweiligen Umsetzungsphasen ein erhöhter Lärmeintrag von den umliegenden stark verlärmten Hauptverkehrsachsen wie dargestellt (Lübecker- und Werftstraße sowie Bahnstraße Rostock-Warnemünde) erfolgt. Ebenso ist auch der zusätzliche Lärmeintrag durch die aktuell noch in Nutzung befindliche und das Baugebiet durchschneidende Max-Eyth-Straße beachtlich, wenn die Fertigstellung der neuen Anbindung der Werftstraße an die Lübecker Straße weiter östlich (Planstraße A des Bebauungsplans) über den Fertigstellungstermin der ersten schutzbedürftigen Nutzungseinheiten im Quartier hinausgeht.

2.

Die Festlegung dieser Zwischenstufen der Realisierung ist deshalb in Einzelfallbetrachtung städteplanerisch gewürdigt und bewertet worden, sodass von einem angemessenen Schallschutz während dieser Realisierungsphase ausgegangen wird, wenn wie v. g. die Immissionsgrenzwerte nach der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung für Mischgebiete von 64 dB (A) am Tag und 54 dB (A) in der Nacht eingehalten werden. Die detaillierten Festlegungen der Abgrenzung und Reihenfolge der einzelnen Baustufen zur Erreichung dieser vorstehenden Vorgabe wurden im Rahmen der bereits erwähnten Studie „B-Plan 10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ der Hansestadt Rostock – Untersuchungen zur Baureihenfolge im Zusammenhang mit der Sicherung des Schallschutzkonzeptes“ (UmweltPlan GmbH Stralsund, Dezember.2019) berücksichtigt. Die gemeinsam unterstellte begründete Annahme, dass für den Interimszeitraum längstens bis 2035 die Einhaltung der Grenzwerte der 3. Schutzkategorie der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung mit den vorgenannten Grenzwerten tags und nachts noch gesunde Wohn-und Arbeitsverhältnisse gewährleistet, führt in der Konsequenz zur Verpflichtung des Vorhabenträgers, dass bei Überschreitung der vorgenannten Grenzwerte auch für diese Interimsphase zusätzliche, über das Schallschutzkonzept des Bauendzustandes (also gemäß den langfristig endgültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes) hinausgehende Schallschutzmaßnahmen im einzelnen erforderlich sind. Bei Überschreitung der für die Interimsphase definierten Grenzwerte von 64 dB (A) tags und 54 dB (A) nachts sind, sofern gleichzeitig das Immissionsniveau des Endausbauzustandes (Festsetzungen gemäß Bebauungsplan) überschritten wird, zusätzlich über das Schallschutzkonzept des Endausbauzustandes hinausgehende temporäre Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Vertragsbeteiligten sind sich darüber einig, dass temporär in diesem Sinne bedeutet, dass diese Maßnahmen nur bis zur Herstellung des Endausbauzustandes erforderlich sind. Mit dem Erreichen des Endausbauzustandes können diese temporären baulichen Maßnahmen (zum Beispiel Prallschreiben) in eigener Entscheidung des Vorhabenträgers von diesem zurück gebaut werden.

3.

Hinsichtlich der Fassadenschalldämmung war / ist für das Szenario SZ 1 (ohne Max-Eyth-Straße) die Festlegung der Fassadenschalldämmung auf der Grundlage der Lärmpegelbereiche (LPB) bei freier Schallausbreitung vorzunehmen. Die so ermittelten erfassten Schalldämm-Maße können bis zu 10 dB oberhalb der mindestens notwendigen

Schalldämm -Maße liegen. Eine Minderung der sich aus den LPB bei freier Schallausbreitung ergebenden Luftschalldämm-Maßnahmen der Außenbauteile ist möglich, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird als in der Stufe des Bebauungsplanverfahrens angenommen.

Hinsichtlich der Lüftung wird für die Interimsphase angenommen, dass bis zum Erreichen des Nachtgrenzwertes von 54 dB (A) keine über die Anforderungen des Bebauungsplanes hinausgehenden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Überschreitet jedoch der Nachtbeurteilungspegel des Verkehrslärms den Schwellenwert von 54 dB (A), sind zur Sicherung der Raumbelüftung weitergehende (temporäre) Maßnahmen erforderlich, vorzugsweise solche, die eine Frischluftzufuhr bei teilgeöffnetem Fenster ermöglichen. Denkbar ist in diesem Zusammenhang der Einsatz spezieller Fenster (zum Beispiel Hafencity-Fenster), der Einsatz von Fensteröffnungsbegrenzern und Fensterlaibungsabsorbieren und eine Verringerung der Fensteröffnungsfläche durch vertikale Fensterteile oder Lüftungsklappen, der Einsatz partieller Prallscheiben, die Nutzung der Abschirmwirkung offener Loggien und der Einsatz verglaster Loggien.

Bei den baulich verbundenen Außenwohnbereichen sind bei Beurteilungspegeln oberhalb von 64 dB (A) tags die Außenwohnbereiche ganz oder teilweise zu schließen. Zu diesen baulich verbundenen Außenwohnbereichen zählen zum Beispiel Balkone, Loggien und Terrassen. Ob eine geschlossene und gegebenenfalls überhöhte Absturzsicherung in Verbindung mit einer absorbieren Verkleidung der Balkonunterschicht bereits ausreichend ist oder ob weitergehende Maßnahmen erforderlich sind, muss im Rahmen der Ausführungsplanung für den konkreten Einzelfall untersucht werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich jedenfalls auch diesbezüglich bei Erfordernis weitergehender Maßnahmen diese gegebenenfalls auch temporär vorzunehmen.

4.

Die Anlage 3 ist Bestandteil dieser Vereinbarung.

Der Vorhabenträger wird sich insoweit an die dort als Anlage A7 vom Amt für Umweltschutz der Stadt als Realisierungsvorschlag empfohlene Baureihenfolge halten, um die Bebauung in den dort genannten bezifferten Bauphasen 1 bis 10 - wie zeichnerisch dargestellt - vorzunehmen.

Insbesondere wird dabei berücksichtigt, welche Berechnungsergebnisse in Anlage A1 sich ergeben haben in Beurteilung der bauphasenabhängigen Immissionen ohne Max-Eyth-Str. in den hier definierten Bauphasen 1,2, 5,6, 8.1. und 9 im Hinblick auf die für die Interimsphase definierten Grenzwerte von nachts 54 dB (A), dies an den einzelnen Fassaden konkret betrachtet insofern in Überschreitung über das Maß des Endausbauzustandes hinweggehend. Hier wurden für den maßgebenden Nachtzeitraum die entsprechenden Bereiche in konkreter Angabe der Gebäude in der Anlage A1 in Belastung gekennzeichnet. Unter Ziffer 5.2 wurde in der Diskussion der Berechnungsergebnisse eine Beurteilung der bauphasenabhängigen Immissionen mit dem Noch-Vorhandensein der Max-Eyth-Straße angestellt. Dabei steigt das Konfliktpotenzial im Bereich der straßennahen Bauflächen 1,2, 3

und 4 gegenüber dem Szenario SZ 1 (ohne Max-Eyth-Straße). Insoweit besteht hier die Verpflichtung des Vorhabenträger, die hier für innenliegende Baukörper sich an Fassaden mit räumlicher Orientierung zur Max-Eyth-Straße zusätzlich ergebenden Konflikte zu beachten. Diesbezügliche Berechnungsergebnisse sind in der dortigen Anlage A2 festgehalten mit den dort in den Bauphasen 1,2, 3.1,4, 4.1,5, 6,8.1 und 9 für diese Interimsphase definierten Grenzwerte von nachts 54 dB (A), die an den einzelnen dort aufgelisteten Fassaden über das Maß des Endbauzustandes hinaus überschritten werden. Auch hier verpflichtet sich der Vorhabenträger zu entsprechenden hier vertraglich vereinbarten zusätzlichen temporären baulichen Maßnahmen. Eine Konkretisierung und der Nachweis geringerer als der hier angenommenen Belastungen ist dem nachgeordneten jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für die einzelnen Bauabschnitte vorbehalten.

§ 5 Schlussbestimmungen

- (1) **Die vorstehenden Verpflichtungen bestehen auch bei baulichen Änderungen, Nutzungsänderungen usw; auch ein Rückbau (z.B. von vorgesetzten Prallscheiben) ist unzulässig; dies gilt solange, bis der schallabschirmende Riegel vollständig errichtet ist; weitergehende gesetzliche Anforderungen bleiben hierbei unberührt.**
- (2) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 6 Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit der Unterschrift der Vertragsparteien wirksam.

Rostock, den

Für die Stadt

61/19 WIRO ./ . HRO

ENTWURF

Fassung vom 04.05.2020

Für den Vorhabenträger

Änderungsantrag Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	Datum: 28.05.2020
Dr. Felix Winter (für den Ortsbeirat Kröpeliner-Tor- Vorstadt) Bebauungsplan Nr. 10.W.63.1 "Wohnen am Werftdreieck" Abwägungs- und Satzungsbeschluss	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
	Zuständigkeit
02.06.2020	Bau- und Planungsausschuss
03.06.2020	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus
11.06.2020	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung
	Vorberatung
17.06.2020	Bürgerschaft
	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Punkt 4 der Satzung (Teil B) Textliche Festsetzungen, wird im Satz 2 nach „Gebäuden“ ergänzt um

„sowie an Fassaden“.

Sachverhalt:

Punkt 4 Satz 2 lautet neu:

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind ausschließlich auf den Dachflächen von Gebäuden, **sowie an Fassaden** zulässig.

gez.
 Dr. Felix Winter
 Vorsitzender des Ortsbeirates

Beschlussvorlage	Datum:	28.04.2020
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in:	OB, Claus Ruhe Madsen
	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 Ost Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Amt für Verkehrsanlagen Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Stadtforstamt		
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W. 99 "Gehlsdorfer Nordufer" Abwägungs- und Satzungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
26.05.2020	Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)	Vorberatung
02.06.2020	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
03.06.2020	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
11.06.2020	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
17.06.2020	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

- Die eingegangenen Hinweise und Anregungen aus der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer" hat die Bürgerschaft mit dem in der Anlage 1 dargestellten Ergebnis geprüft.
- Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) beschließt die Bürgerschaft die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“,

begrenzt

- im Osten: durch die Wohnbebauung an der Pressentinstraße 16 bis 17a und 18 bis 24a,
- im Norden: durch das Gelände der Werft Tamsen Maritim,
- im Westen: durch die Warnow und
- im Süden: durch den Wald und den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 15.WA.178 „Obere Warnowkante“;

ausgeschlossen der zentrale Bereich des Wohngebietes, der durch die Planstraßen A und C und die Mischgebietsfläche begrenzt wird,

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

3. Die Begründung (Anlage 3) wird gebilligt.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 3 KV M-V

§ 10 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

2018/BV/3708 - 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W. 99 "Gehlsdorfer Nordufer"
Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vom 27.06.2018

Sachverhalt:

Die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat am 27.06.2018 die Aufstellung und öffentliche Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ beschlossen. Im Städtischen Anzeiger vom 04.07.2018 erfolgte die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, die vom 16.07. bis zum 21.08.2018 erfolgte.

Zeitlich parallel wurden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren ergaben sich keine Hinweise, die eine Änderung am Entwurf der 2. Änderung des B-Planes erforderlich machen.

Die Änderung betrifft den südlichen Bereich des B-Plans (südlich der Werft Tamsen Maritim), mit Ausnahme einer zentralen Fläche in diesem Bereich, die entsprechend den ursprünglichen Festsetzungen umgesetzt wird und sich bereits in der Bebauung befindet. Wesentliche Teile der Erschließung des Plangebietes wurden auf der Grundlage des Ursprungsplanes bereits begonnen.

Der Bereich der 2. Änderung soll weiterhin als attraktiver Wohnstandort mit räumlichem Bezug zur Warnow entwickelt werden.

An der Grundstruktur einer mehrgeschossigen Wohnbebauung wird festgehalten. Auch die Anordnung eines Sportboothafens und einer Promenade entlang der Warnow sowie die Integration eines Radweges durch das Plangebiet werden in leicht geänderter Form beibehalten.

Die Änderung ist notwendig, da der neue Grundstückseigentümer, in Abstimmung mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, ein etwas geändertes Baukonzept umsetzen möchte.

Die Änderungen gegenüber dem ursprünglichen B-Plan betreffen insbesondere die Lage von Erschließungsflächen, die Baugebietstypen im Norden und Westen des Plangebietes und Anpassungen an zwischenzeitlich geänderte technische Normen und Richtlinien sowie die Durchführung einer Waldumwandlung.

So erfolgt eine Verschiebung beziehungsweise andere Anordnung einer Erschließungsstraße im Bereich der Promenade, wodurch dort eine attraktivere Gestaltung möglich wird.

Im nordwestlichen Bereich wird auf die Errichtung eines möglichen Hotels zu Gunsten von zusätzlichen Wohnangeboten (voraussichtlich für altersgerechtes Wohnen) verzichtet. Dort und entlang der Promenade werden jetzt urbane Gebiete festgesetzt, wobei in Teilbereichen der Erdgeschosse Flächen für gewerbliche, kulturelle, sportliche, gesundheitliche oder soziale Zwecke vorgesehen sind. Damit sollen an der Uferpromenade und in Weiterführung am Uferrad- und -gehweg Angebote für die Bewohner und Nutzer zur Belebung dieses Bereiches geschaffen werden.

Dieser Abschnitt ist ein wesentlicher Teil des geplanten uferbegleitenden Fuß- und Radweges entlang der Warnow.

Zudem hat sich in den vergangenen Jahren die südliche Waldfläche nach Norden in den Bereich der festgesetzten Baufelder ausgedehnt. Hierfür wurde ein Waldumwandlungsverfahren mit der Pflicht des Waldersatzes durchgeführt. Die Ersatzaufforstungen wurden durch den Investor zwischenzeitlich vollständig erbracht.

Durch das Plangebiet wurde auf Kosten des Investors eine Entwässerungsleitung gelegt, die wesentlich zur Lösung von Problemen der Abwasserbeseitigung in Gehlsdorf beiträgt.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um die „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ handelt, wird die 2. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Ein großer Teil der Flächen war bereits versiegelt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. eine Beeinträchtigung von Schutzgütern sind mit der beabsichtigten Planung von Wohngebieten und Urbanen Gebieten im Gegensatz zur ehemaligen industriellen Nutzung nicht zu erwarten.

Die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Ortsbildes sind jedoch angemessen beachtet. Es liegen Fachgutachten zum Artenschutz, zum Immissionsschutz und zu möglichen Altlasten vor, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind. Bezüglich des Immissionsschutzes wurde in besonderer Weise die Lärmsituation zur nördlich angrenzenden Werft untersucht. Unter direkter Beteiligung der Werft wurde bei den rechnerischen Ansätzen zum Lärmschutz die zukünftige Entwicklung der Werft berücksichtigt und andererseits wurden Festsetzungen getroffen, die gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen.

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

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

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Planung einschließlich aller erforderlichen 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

Claus Ruhe Madsen

Anlage/n:

1. Abwägung (der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange)
2. Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B)
3. Begründung
4. Städtebaulicher Vertrag zum Schallschutz

Anlage 1 zu Beschlussvorlage 2020/BV/0962

Hanse- und Universitätsstadt Rostock

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 15.W.99

"Gehlsdorfer Nordufer"

Abwägungsergebnis


Bearbeitungsstand 30.04.2020

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 1-1	TÖB 1&1 Versatel Deutschland GmbH	Postausgang	Posteingang 12.07.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p style="text-align: right;">Berlin, 12.7.2018</p> <p>Job-ID: 497194</p> <p>Betreff: Rostock, Maritimstr., B-Plan Nr. 15.W.99 2. Änderung</p> <p>Leitungsauskunft</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Mitteilung über Ihre geplante Baumaßnahme zum o. g. Bauvorhaben.</p> <p>Die von Ihnen gewünschte Leitungsauskunft entnehmen Sie bitte dem beigefügten Planauszug.</p> <p>Aus dem Planauszug sind die von 1&1 Versatel Deutschland GmbH im angefragten Planungsgebiet betriebenen Telekommunikationslinien und –anlagen ersichtlich. Bitte beachten Sie, dass Sie auch dann einen Planauszug erhalten, wenn in dem angefragten Planungsgebiet keine Kabelanlagen der 1&1 Versatel Deutschland GmbH vorhanden sind.</p> <p>Die Leitungsauskunft ist innerhalb der 1&1 Versatel Gruppe zentral organisiert. Sofern die Auskunft auch Kabelanlagen anderer 1&1 Versatel Gesellschaften beinhaltet, ist die 1&1 Versatel Deutschland GmbH von der jeweiligen Gesellschaft zur Auskunftserteilung bevollmächtigt worden.</p> <p>Mit dem Schreiben erhalten Sie unsere „Richtlinie zum Schutz der 1&1 Versatel Deutschland GmbH Telekommunikationsinfrastruktur“ zur Kenntnis und Beachtung.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne unter 030-8188-1205 zur Verfügung.</p> <p>Ihre Leitungsauskunft</p> <p>1&1 Versatel Deutschland GmbH</p>		<p>Die Leitungsauskunft wird beachtet. Im Plangebiet sind keine Leitungen vorhanden.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p>	



Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 2-1	TÖB 50hertz Transmission GmbH	Postausgang	Posteingang 17.07.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer" der Stadt Rostock</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</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> Tobien</p> <p> Atzrodt</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine Leitungen oder Anlagen im Plangebiet befinden oder geplant sind.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 3-1	TÖB Landesamt für innere Verwaltung M-V	Postausgang	Posteingang 09.07.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern hier: B-Plan 15 . W. 99 Gehlsdorfer Nordufer ; Hansestadt Rostock</p> <p>Ihr Zeichen: 61.30/61.31.10 (15W99) 2. Änder.</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>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine Festpunkte im Plangebiet befinden.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 6-1	TÖB Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock	Postausgang	Posteingang 30.07.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>hier: Landesplanerische Stellungnahme zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ der Hanse- und Universitätsstadt Rostock</p> <p>Es haben folgende Unterlagen vorgelegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Satzung über die 2. Änderung des B-Plans mit Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 und Textteil (Entwurf, Stand 27.04.2018) - Begründung zur 2. Änderung des B-Plans (Entwurf, Stand 27.04.2018) <p>1. Planungsinhalt</p> <p>Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für ein optimiertes Erschließungs- und Bebauungskonzept mit Mehrfamilienhäusern (Mietwohnungen) durch Festsetzung urbaner Gebiete nach § 6a BauNVO (MU 1-3; ehemals MI und SO Hotel) bzw. von allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO (WA 1-3).</p> <p>Der Planänderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,24 ha (davon ca. 1,85 ha WA und 1,08 ha MU).</p> <p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist das Plangebiet als Sondergebietsfläche „Werft“ im Norden, Wohnbaufläche in der Mitte und Wald im Süden ausgewiesen. Die Planung kann als aus dem FNP entwickelt betrachtet werden.</p> <p>2. Beurteilungsgrundlagen</p> <p>Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms M-V (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Das Plangebiet der 2. Änderung ist dort als Wohnbaufläche dargestellt.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 6-2	TÖB Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock	Postausgang	Posteingang 30.07.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>3. Ergebnis der Prüfung</p> <p>Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar und wird, da in Rostock gegenwärtig eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht, aus landes- und regionalplanerischer Sicht ausdrücklich befürwortet.</p> <p>Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Leitlinien zur Siedlungsentwicklung Wohnen des Entwicklungsrahmens Stadt-Umland-Raum Rostock (Arbeitskreis „Stadt-Umland-Raum-Rostock“, November 2011), wonach vorrangig die Wohnflächenentwicklung in der Kernstadt zu sichern ist.</p> <p>Im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden. Dabei sollen entsprechend Landesraumentwicklungsprogramm M-V, Programmsatz 4.1 (1), die Anforderungen an eine ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden. Gemäß LEP-Programmsatz Z 4.2 (1) ist die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP-Programmsatz 4.1 (2), zu konzentrieren.</p> <p>4. Sonstige Hinweise</p> <p>Gemäß den Leitlinien einer nachhaltigen Regionalentwicklung des RREP MM/R (hier: Leitlinie 5) sind „die traditionellen maritimen hafenauffinen Unternehmen, vor allem im Schiffbau, in der Schifffahrt und in der Logistikbranche ... als Standbeine der Planungsregion marktfähig und diversifiziert auszubauen.“</p> <p>Ich habe bereits in meiner landesplanerischen Stellungnahme vom 20.09.2017 zum geänderten Entwurf des B-Plans Nr. 15.WA.178 „Obere Warnowkante“ auf ein aus regionalplanerischer Sicht an dieser Stelle möglicherweise bestehendes Potenzial für einen nicht unerheblichen Raumnutzungskonflikt mit einem Unternehmen der maritimen Industrie/des maritimen Gewerbes (hier: der benachbarten TAMSEN MARITIM GmbH) hingewiesen. Deshalb gehe ich davon aus, dass die Hanse- und Universitätsstadt Rostock diese maritim-gewerblichen Nutzung und ihr Umfeld – auch mit Blick auf mögliche Erweiterungen – angemessen bei der jetzt vorgelegten Planung berücksichtigt hat, damit die Funktion des Gewerbestandorts mit den dazugehörigen Arbeitsplätzen langfristig gesichert bleibt.</p> <p>Die Planung ist im Amt unter der ROK-Nr. 2_118/97 erfasst.</p> <p> Schäde Amtsleiter</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist und aus landes- und regionalplanerischer Sicht ausdrücklich befürwortet wird, da in Rostock eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung in Übereinstimmung mit den Leitlinien zur Siedlungsentwicklung im SUR steht.</p> <p>Die vorliegende Planung entspricht nach Angaben des Amtes durch die Nutzung der innerstädtischen Brachfläche einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung innerhalb der zentralen Orte, wie sie laut LEP vorgesehen ist.</p> <p>Die Konflikte mit der nördlich benachbarten Tamsen-Werft bestehen v.a. hinsichtlich möglicher Lärmemissionsbelastungen. Diese möglichen Konflikte wurden außerordentlich ausführlich und in Abstimmung mit der Tamsen-Werft sowie allen beteiligten Behörden auf der Basis aktueller Messungen behandelt und in der Planung berücksichtigt, so dass es nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen des Wohngebietes oder zu Einschränkungen des maritimen Industriestandortes kommt. Die geplanten Entwicklungen des Werftbetriebes wurden dabei, soweit als derzeit möglich und im Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 15.W.99 vom April 2019 berücksichtigt. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass es bereits seit 1999 Baurecht für ein Wohngebiet gibt und Lärmkontingente für die Werft im damaligen B-Plan festgesetzt wurden, um das benachbarte Wohnen nicht in unzulässiger Weise zu stören, dies betrifft auch die vorhandenen Wohngebäude an der Pressentinstraße. Die Begründung und die Festsetzungen zum Lärmschutz wurden hinsichtlich der aktualisierten Gutachten ergänzt bzw. geändert.</p> <p>Die Anregungen wurden berücksichtigt.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"								
Behandlung der Bedenken und Anregungen										
Lfd. Nr. 7-1	TÖB Amt für Schule und Sport	Postausgang	Posteingang 09.08.2018							
Bedenken und Anregungen		Behandlung								
<p>Bebauungsplan Nr. 15.W.99 – 2.Änderung – Plangebiet „Gehlsdorfer Nordufer“ Ihr Schreiben vom 05.07.2018</p> <p>hier: Stellungnahme des Amtes 40</p> <p>Mit Schreiben vom 05.07.2018 wurde hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 für das Plangebiet „Gehlsdorfer Nordufer“ auf der Fläche westlich der Bebauung an der Pressentinstraße, begrenzt im Norden durch die Tamsen-Werft, im Westen durch die Warnow und im Süden durch Wald im Stadtbereich Gehlsdorf um eine fachamtliche Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 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 „Gehlsdorfer Nordufer“ keine Vorhaltung von zusätzlichen sozialen und kulturellen Infrastrukturflächen zur Abdeckung des Bedarfes an Schulplätzen erforderlich ist.</p> <p>Für die Potentialfläche „Gehlsdorfer Nordufer“ stehen im Ortsteil Gehldorf eine kommunal getragene Grundschule, eine kommunal getragene Förderschule sowie eine Förderschule mit Grundschulteil in freier Trägerschaft mit den entsprechenden Schulsporteinrichtungen zur Verfügung.</p> <table><tr><th>Stadtbereich</th><th>Schulstandorte</th></tr><tr><td rowspan="4">Gehlsdorf</td><td>Gehlsdorfer Grundschule, Pressentinstraße 56a</td></tr><tr><td>Förderschule "Heinrich-Hoffmann-Schule" (Schule mit dem Förderschwerpunkt Unterricht kranker Schülerinnen und Schüler), Gehlsheimer Straße 20</td></tr><tr><td>Evangelisches Schulzentrum St. Michael (Schule zur individuellen Lebensbewältigung, Grundschule, Integr. Gesamtschule in freier Trägerschaft), Dierkower Damm 39</td></tr><tr><td></td></tr></table> <p>Im Rahmen der Schulfreiheit im Land Mecklenburg-Vorpommern werden gesamtstädtisch betrachtet kommunal getragene, weiterführende Schulen punktuell vorgehalten. In den angrenzenden Ortsteilen Toitenwinkel und Dierkow-Neu befinden sich die Regionale Schule „Otto-Lilienthal-Schule“, die Regionale Schule „Baltic-Schule“ sowie das Musikgymnasium „Käthe-Kollwitz-Gymnasium“ für die Beschulung ab dem Sekundarbereich I.</p>		Stadtbereich	Schulstandorte	Gehlsdorf	Gehlsdorfer Grundschule, Pressentinstraße 56a	Förderschule "Heinrich-Hoffmann-Schule" (Schule mit dem Förderschwerpunkt Unterricht kranker Schülerinnen und Schüler), Gehlsheimer Straße 20	Evangelisches Schulzentrum St. Michael (Schule zur individuellen Lebensbewältigung, Grundschule, Integr. Gesamtschule in freier Trägerschaft), Dierkower Damm 39		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet keine Vorhaltungen für den Bedarf an Schulplätzen erforderlich sind.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass in Gehlsdorf ausreichende Beschulungsmöglichkeiten im Bereich Grund- und Förderschulen bestehen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich weiterführende Schulen in angrenzenden Ortsteilen befinden.</p>	
Stadtbereich	Schulstandorte									
Gehlsdorf	Gehlsdorfer Grundschule, Pressentinstraße 56a									
	Förderschule "Heinrich-Hoffmann-Schule" (Schule mit dem Förderschwerpunkt Unterricht kranker Schülerinnen und Schüler), Gehlsheimer Straße 20									
	Evangelisches Schulzentrum St. Michael (Schule zur individuellen Lebensbewältigung, Grundschule, Integr. Gesamtschule in freier Trägerschaft), Dierkower Damm 39									

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 7-2	TÖB Amt für Schule und Sport	Postausgang	Posteingang 09.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Hinsichtlich der Analyse der Beschulungssituation vor dem Hintergrund der prognostizierten demographischen Entwicklung im Zusammenhang mit der Ergänzung des vorhandenen Wohngebiets durch den Wohnungsbau für den allgemeinen Wohnbedarf mit 300 bis 350 Wohneinheiten ist festzustellen, dass ein bedarfsgerechtes Angebot zur Beschulung der zukünftigen Schülerinnen und Schüler durch die vorhandenen räumlichen Kapazitäten an den kommunal getragenen Einrichtungen im unmittelbaren und 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“ (2016/BV/1784).</p> <p><u>Sportentwicklungsplanung:</u></p> <p>Die Belange der Sportstättenentwicklung entsprechend dem „Sportstättenentwicklungsplan der Hansestadt Rostock - 3. Fortschreibung“ (2015/BV/0758) vom 08.07.2015 und dessen 1. Fortschreibung der Prioritäten-/Investitionsliste zur Mittelfristenplanung kommunaler Sportbaumaßnahmen (2017/BV/3261) werden durch den Bebauungsplan Nr. 15.W.99 – 2.Änderung nicht eingeschränkt. Das Planungsgebiet „Gehlsdorfer Nordufer“ fand in diesen vorliegenden Fachplanungen jedoch auch keine Berücksichtigung.</p> <p>Ausgehend von den bereits vorhandenen gedeckten und ungedeckten Sportstätten in der der unmittelbaren und angrenzenden Umgebung des Plangebiets können die durch die Umsetzung der avisierten Bebauungsplanung entstandenen Mehrbedarfe die vielfältig vorhandenen Sportangeboten im Ortsteil Gehlsdorf selbst bzw. in einer zumutbaren Entfernung im Ortsteil Toitenwinkel noch aufgefangen werden. Zur Aufrechterhaltung und Absicherung dieser Sportangebote ist jedoch teilweise eine Sanierung dieser Sportstätten erforderlich.</p> <p>Mit den Möglichkeiten der vorhandenen Sondersportanlagen (Segeln, Angeln) sowie der Schießsportanlage sind im Umfeld des Planungsgebiets weitere Angebote gegeben.</p> <p>Im sonstigen Sondergebiet „Sportboothafen“ (SO) sollte die Vorhaltung einer Wendemöglichkeit für eventuelle Bootstransporte (längere Fahrzeuge) durch den Verzicht einer Baumbepflanzung im Kurvenradius der Transporte und die Absenkung der Bordsteinkante im Bereich der Einmündung der Planstraße B in die Planstraße A Berücksichtigung finden.</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein bedarfsgerechtes Schulangebot für das künftige Wohngebiet im Wohnumfeld sichergestellt ist.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Sportstättenentwicklung durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt werden, die allerdings auch keine Berücksichtigung in der Fachplanung fand.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Mehrbedarfe durch das geplante Wohngebiet in der Umgebung aufgefangen werden können.</p> <p>Eine Wendeanlage wird in der Dimension für dreiachsige Müllfahrzeuge vorgesehen, s. Auszug Straßenplanung unten, darüber hinaus stehen die öffentlich gewidmeten Kaiflächen und das Sondergebiet Sportboothafen für Bootstransporte zur Verfügung. (Die Wendeanlage innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist im B-Plan nicht als solche erkennbar, da auch die umgebende Fußwege und Grünstreifen darin liegen.)</p>	
 Martin Meyer			


Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 8-1	TÖB Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Postausgang	Posteingang 13.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>B-Plan Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“, 2. Änderung Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hier: Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege</p> <p>Für die Beurteilung wurden folgende Unterlagen vorgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> Entwurf B-Plan: Planzeichnung, Stand 27.04.2018 Entwurf B-Plan: Begründung, Stand 27.04.2018 Grünordnerischer Begleitplan (Begründung, Bestands- und Gestaltungsplan), Stand 27.04.2018 <p>1) Bebauungsplan</p> <p>1.1 Begründung</p> <p><u>zu Kapitel 1.3 „Planverfahren, ergänzende Untersuchungen“ (S. 8)</u></p> <p>Die Summe der in der 4. Spalte der dargestellten Versiegelungsflächen der Tabelle ist zu korrigieren. Sie ergibt 19.493 m² statt 19.796 m². Darüber hinaus ist ein Abgleich der Angaben zu den Flächengrößen der Baugebiete (WA, MU und SO) im Kapitel 8 „Flächenbilanz“ (S. 41) vorzunehmen und die Differenzen zu beseitigen.</p> <p><u>zu Kapitel 2.1 „Planungsrechtliche Grundlagen, Vorgaben übergeordneter Planungen“ (S.11)</u></p> <p>Die Darstellungen des Landschaftsplans der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zum Plangebiet sind kurz zu erläutern.</p> <p><u>zu Kapitel 3.1 „städtebauliches Konzept und Art der baulichen Nutzung“ (S. 14)</u></p> <p>Abs. 7: In der letzten Zeile ist das Wort „möglichst“ vor intensive Begrünung zu ergänzen. Aufgrund der recht hohen Bebauungsdichte und der möglichen Tiefgaragenteilflächen außerhalb der Baugrenzen ist eine intensive Begrünung nicht überall möglich.</p> <p><u>zu Kapitel 5. Grünordnerische Festsetzungen (S. 37 ff.)</u></p> <p>Die Einengung der Pflanzenauswahl bei der TF 5.7 ist zu erläutern. Anderenfalls ist ein allgemeiner Begriff: z.B. heimische und standortgerechte, säulenförmige Laubbäume festzusetzen.</p> <p>1.2 Planzeichnung und Textliche Festsetzungen</p> <p>TF 5.2 und 5.3: Der Satz zum durchwurzelbaren Raum ist wie folgt zu korrigieren: „Der durchwurzelbare Raum muss 16 m³ Volumen und eine Mindesttiefe von 0,8 m, bei Verwendung von mineralischen Tragschichtmaterialien, aufweisen.“</p> <p>TF 5.4: Die Aussagen zur Mindestgröße der Baumscheibe und zum durchwurzelbaren Raum sind analog zur Ausführung der TF 5.2 und 5.3 zu ergänzen.</p> <p>TF 5.9: Die in TF 5.8 getroffenen Bestimmungen zu Mindestabständen der Baumpflanzungen untereinander und/oder zu Ein- und Ausfahrten gelten für die Baumpflanzungen der TF 5.9 gleichfalls. Ein entsprechender Passus ist zu ergänzen.</p> <p>TF 5.13: Der Satz ist wie folgt zu korrigieren: Für die Entwicklungspflege auf allen öffentlichen Grün- und/oder Straßenflächen sind nachfolgende Entwicklungsfristen zu beachten: Baumpflanzungen 10 Jahre, Gehölzpflanzungen 5 Jahre und Rasenflächen 3 Jahre.</p> <p>TF 5.14: Der 1. Satz ist wie folgt zu ersetzen: „Für die festgesetzten Anpflanzungen werden gemäß den o.g. Festsetzungen folgende Pflanzen empfohlen“.</p> <p>TF 10.2: Eine Angabe zur Höhe der Mutterbodendeckschicht mind. 40 cm ist zu ergänzen.</p> <p>Hinweis D: Der 1. Satz ist wie folgt zu ersetzen: Die Bestimmungen des § 18 NatSchAG M-V und der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock sind einzuhalten.</p>		<p>zu 1.3: Die Flächenbilanzierung wurde aufgrund aktualisierter Erschließungsplanung und Flurstücke aktualisiert und geprüft. Die Summe der Versiegelungsflächen beträgt aktuell 19860 m². Die Angaben wurden mit der Flächenbilanz abgeglichen.</p> <p>zu 2.1: Die für das Plangebiet relevanten Inhalte des Landschaftsplanes werden in kurzer Form dargestellt.</p> <p>zu 3.1: Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>zu 5: Die Auswahl der Baumart wird erläutert.</p> <p>TF 5.2 und 5.3: In den TF 5.2 und 5.3 wird jeweils der Satz wie vorgeschlagen korrigiert.</p> <p>Die TF 5.4 wird ergänzt.</p> <p>Die Mindestabstände werden in ZT 5.9 nicht ergänzt, weil dadurch keine 6 Bäume möglich wären. Hier ist ein geringerer Abstand vorgesehen.</p> <p>Die TF 5.13 wird korrigiert.</p> <p>Der 1. Satz der TF 5.14 wird, wie vorgeschlagen, ersetzt.</p> <p>TF 10.2: Die Ausführungsplanung sieht evtl. vor, nördl. und südl. des Fußweges im MU 1 Geschäfts-Vorbereiche bzw. Außengastronomie anzusiedeln. Da die Planungen noch nicht konkretisiert sind, wird von der Festsetzung einer Mutterbodenschicht-Dicke abgesehen, zumal diese nicht für einen Ausgleich erforderlich ist.</p> <p>Der 1. Satz des Hinweises D wird, wie vorgeschlagen, ersetzt.</p>	

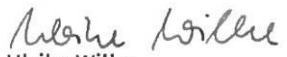
Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 8-2	TÖB Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege	Postausgang	Posteingang 13.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>2) <u>Grünordnerischer Fachbeitrag</u></p> <p>2.1 Begründung</p> <p><u>zu Kapitel 1.2 „Lage des Plangebietes“ (S. 5)</u></p> <p>Die Nummerierung des südlich angrenzenden Bebauungsplans „Obere Warnowkante“ ist zu korrigieren. Sie lautet 15.WA.178.</p> <p><u>zu Kapitel 1.3 „Planungsrechtliche Situation“ (S. 8)</u></p> <p>Die Summe der in der 4. Spalte der dargestellten Versiegelungsflächen der Tabelle ist nicht korrekt. Sie ergibt 19.493 m² statt 19.796 m². Ferner ist ein Abgleich mit den Angaben zu den Flächengrößen der Baugebiete (WA, MU und SO) in der Begründung zum Bebauungsplan (S. 8 und S. 41) vorzunehmen. Die Abweichungen sind zu beseitigen.</p> <p><u>zu Kapitel 3.3 „Schutzgebiete und Naturschutzobjekte (S. 15)</u></p> <p>Die angegebene Flächengröße der Ersatzaufforstung stimmt nicht mit der der TF 5.17 des Bebauungsplans und des Festsetzungsvorschlags Nr. 5.17 des Gestaltungsplans überein. Ein Abgleich ist vorzunehmen.</p> <p><u>zu Kapitel 6: „Grünordnerische Maßnahmen“ (S. 35)</u></p> <p>Die Einengung der Pflanzenauswahl für die Umsetzung der Maßnahmen GM4 ist fachlich zu begründen, da sie eine starke Einschränkung der Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer nach sich zieht. Ggf. ist ein allgemeinerer Begriff: z.B. heimische und standortgerechte, säulenförmige Laubbäume zu verwenden.</p> <p>Die unter Punkt 2.2 stehenden Hinweise zu den Festsetzungsvorschlägen sind zu berücksichtigen.</p> <p><u>zu Kapitel 7: „Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung“ (S. 36/37)</u></p> <p>Bei der Beschreibung der Maßnahme „Entsiegelung des Betonplattenweges“ ist zu ergänzen, dass die Maßnahme im Rahmen des in Aufstellung befindlichen BP 15.WA.178 „Obere Warnowkante“ berücksichtigt wird.</p> <p><u>zu Kapitel 10: „Kostenschätzung“ (S. 41- 43)</u></p> <p>Die Kostenschätzung für die Entwicklungspflege auf allen öffentlichen Grün- und/oder Straßenflächen ist analog zum Hinweis zur TF 5.13 (Bebauungsplan) anzupassen. Die Entwicklungsfristen für öffentliche Grün- und/oder Straßenflächen beträgt bei Baumpflanzungen 10 Jahre, Gehölzpflanzungen 5 Jahre und Rasenflächen 3 Jahre.</p> <p>Die angesetzte Fläche für die Ersatzaufforstung in der Tabelle „Sonstige Maßnahmen“ (S. 43) ist zu prüfen. Hier wurden 3,54 ha angenommen, in den TF Nr. 5.17 des Bebauungsplans sind 2,06 ha Ersatzaufforstung festgesetzt. Ein Abgleich ist vorzunehmen.</p> <p>2.2 Gestaltungsplan und Festsetzungsvorschläge</p> <p><u>Zeichenerklärung:</u></p> <p>Maßnahme: „Neuanlage Begrünte Promenade, öffentlich gewidmeter Fuß- und Radwegbereich“</p> <p>Die Angabe zum Durchwurzelungsraum pro Baum ist zu korrigieren. Sie beträgt 16 m³.</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen</p> <p>Die Maßnahmen A und E sind als Übernahmen aus anderen Bebauungsplänen zu kennzeichnen.</p> <p><u>Festsetzungsvorschläge</u></p> <p>TF 5.2 und 5.3: Der Satz zum durchwurzelbaren Raum ist wie folgt zu korrigieren: „Der durchwurzelbare Raum muss 16 m³ Volumen und eine Mindestdiefe von 0,8 m, bei Verwendung von mineralischen Tragschichtmaterialien, aufweisen.“</p> <p>TF 5.4: Die Aussagen zur Mindestgröße der Baumscheibe und zum durchwurzelbaren Raum sind analog zur Ausführung der TF 5.2 und 5.3 zu ergänzen.</p> <p>TF 5.13: Der Satz ist wie folgt zu korrigieren: Für die Entwicklungspflege auf allen öffentlichen Grün- und/oder Straßenflächen sind nachfolgende Entwicklungsfristen zu beachten: Baumpflanzungen 10 Jahre, Gehölzpflanzungen 5 Jahre und Rasenflächen 3 Jahre.</p>		<p>zu 1.2: Die Nummerierung wird korrigiert.</p> <p>zu 1.3: Die Flächenbilanzierung wurde aufgrund aktualisierter Erschließungsplanung und Flurstücke aktualisiert und geprüft. Die Summe der Versiegelungsflächen beträgt aktuell 19860 m². Die Angaben wurden mit der Flächenbilanz abgeglichen.</p> <p>zu 3.3: Ein Abgleich der Flächengröße wird vorgenommen.</p> <p>zu 6: Die Auswahl der gewählten Baumart soll beibehalten werden und wird erläutert.</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p>zu 7: Der Hinweis wird ergänzt.</p> <p>zu 10: Die Kostenschätzung wird angepasst.</p> <p>Die Flächenangaben zur Ersatzaufforstung wurden korrigiert. Zutreffend ist die Festsetzung einer Ersatzaufforstung von 2,06 ha.</p> <p>2.2 Die Angabe zum Durchwurzelungsraum wird korrigiert.</p> <p>Die Maßnahmen A und E werden gekennzeichnet.</p> <p>In den TF 5.2 und 5.3 wird jeweils der Satz wie vorgeschlagen korrigiert.</p> <p>Die TF 5.4 wird, wie vorgeschlagen, ergänzt.</p> <p>Die in der TF 5.13 wird, wie vorgeschlagen, korrigiert.</p>	


Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 9-1	TÖB Amt für Umweltschutz	Postausgang	Posteingang 21.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Mit dem Schreiben vom 05.07.2018 wurden uns die Unterlagen für den Entwurf des B-Plans Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ übergeben. Hierzu übergeben wir die nachstehenden Hinweise und bitten um entsprechende Berücksichtigung und Einarbeitung in die Unterlagen zum B-Plan.</p> <p><u>Abt. Immissionsschutz und Umweltplanung</u></p> <p>In der Beratung zum B-Plan am 02.08.2018 wurde der folgende erweiterte Untersuchungs- bzw. Korrekturbedarf festgestellt:</p> <p>Es ist zu prüfen, ob im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan für die umgebenden Nutzungen, v. a. den Fracht- und Fischereihafen RFH, die Entwicklungsabsichten und -potenziale hinreichend berücksichtigt wurden. Zusätzlich sind hinsichtlich der Vorbelastung die Berechnungsansätze der Tamsen-Werft auf Aktualität zu prüfen.</p> <p>Die Festsetzungen zum Lärmschutz sind um die Anforderung des Schallschutzes bei teilgeöffneten Fenstern zu ergänzen.</p> <p>(Rückfragen bitte an Herrn Wagner, Tel.: -7331)</p> <p><u>Abt. Wasser und Boden</u> <i>Binnenhochwasserschutz:</i> Bitte folgenden Hinweis übernehmen</p> <p>Hinweis zur Gefahr von Sturzfluten</p> <p><i>Bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (bspw. Kanalüberlastung, Oberflächen-abflüsse an Hanglagen) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen (Sturzfluten) kommen. Die Häufigkeit dieser meist lokal begrenzten und plötzlich eintretenden Ereignisse nimmt zu. Sie führen zu Erosionserscheinungen an Hanglagen sowie Aufstau in Ebenen und Senken. Bereits ein kurzzeitiger Überstau von wenigen Dezimetern kann zu erheblichen Schäden an Bauwerken führen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, werden entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen empfohlen. Insbesondere sollte auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen geachtet werden.</i></p>		<p>Die Anregungen wurden beachtet. Die Endfassung der Schalltechnischen Untersuchung zur 2. Änderung wurde mit Datum vom 16.12.2019 umfassend mit dem Amt für Umweltschutz, dem StALU und dem LUNG abgestimmt und überarbeitet (TÜV Nord Umweltschutz GmbH&Co.KG Rostock). Dabei wurde der aktuelle Betriebszustand der Tamsen-Werft einschl. der Änderungsanzeige von 2015 (Neubau zusätzl. Wechelspur) auf Basis der aktuellen Überwachungsmessungen zu Grunde gelegt. Außerdem wurden die Entwicklungsabsichten der Werft gemäß Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft für die 3. Änderung des B-Plans 15.W.99 vom April 2019 berücksichtigt. Weiterhin wurden die umgebenden Nutzungen Fracht- und Fischereihafen, Bootsservice Schuberth, Kläranlage Eurawasser, Schiffsverkehr auf der Warnow und Sportboothafen (Takelage) berücksichtigt. Eine abschließende Stellungnahme des Umweltamtes zum TÜV-Gutachten mit der Ableitung textlicher Festsetzungen zum Bebauungsplan liegt mit Datum 26.02.2020 vor. Die Zustimmung des LUNG dazu liegt mit Mail vom 25.02.2020 und die des StALU mit Mail vom 24.02.2020 vor. Teil A und Teil B des Bebauungsplanes sowie die Hinweise wurden entsprechend überarbeitet und die Begründung ergänzt. Die Gebäudeplanung muss die besonderen Vorkehrungen zum passiven Schallschutz berücksichtigen. In der Begründung wurde sehr ausführlich auf den Bestand und die Erweiterungsabsichten in der maritim-industriell-gewerblich geprägten Umgebung eingegangen, um künftigen Bewohnern die besondere Lage des Baugebietes, mögliche Lärmbelastungen und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu verdeutlichen.</p> <p>Der Hinweis wird in die Begründung Kap. 3.6.3 – Abwasserableitung - aufgenommen. Der vorhandene Regenwasserkanal DN 800 wurde im Plangebiet durch einen neuen Kanal auf DN 1000 erweitert und ein neues Auslaufbauwerk in die Warnow errichtet. Dadurch ergibt sich eine Verbesserung der Abflussverhältnisse.</p> <p>Die Anregungen wurden berücksichtigt.</p>	

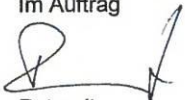
Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 9-2	TÖB Amt für Umweltschutz	Postausgang	Posteingang 21.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p><i>Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließendem Wasser bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungs-Schutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar.</i></p> <p>Obige Anregungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder Senken. Vorkehrungen zum Schutz vor Hangwasser sind vom Grundstückseigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Der Unterhalt obliegt dem Grundstückseigentümer.</p> <p>Es ist darauf hinzuweisen, dass bei allen zu treffenden Vorkehrungen der § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes beachtet werden muss: <i>„Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.“</i></p> <p><i>Redaktioneller Hinweis:</i></p> <p>Im B-Plan ist die Mindestgeländehöhe und die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe mit 3,05 m ü. HN angegeben - in der Begründung jedoch mit 3,20 m ü. NHN (Bemessungshochwasser und Freibord). Wir empfehlen eine einheitliche Verwendung des in Deutschland aktuellen Höhenbezugsniveaus (hier: 3,20 m ü. NHN).</p> <p>(Rückfragen bitte an Thomas Wenske, Tel.: -7321)</p> <p>Abt. Abfallwirtschaft</p> <p><u>SG Straßenreinigung:</u></p> <p>Es sind die Belange der Straßenreinigungssatzung der HRO zu berücksichtigen. Der Uferwanderweg wird nur durch die HRO gereinigt und winterdienstmäßig betreut, wenn eine öffentliche Widmung vorliegt.</p> <p>(Rückfragen bitte an Frau Reimers, Tel.: 7307)</p>		<p>Die Erdgeschossfußbodenhöhe wurde ausreichend hoch bemessen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird in die Begründung Kap. 3.6.3 – Abwasserableitung - aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, allerdings durch die Erläuterung von 3,05 m ü.HN und der entsprechenden Höhe 3,20 m ü.NHN in der Begründung. Die Festsetzung 3,05 m ü.HN wird im Plan beibehalten, weil die Vermessungsgrundlage in HN erstellt wurde.</p> <p>Die öffentliche Widmung des Uferwanderweges und der Treppenanlage wurde berücksichtigt, s. Planzeichnung „Fuß- und Radweg, öffentlich“ bzw. „Treppenanlage, öffentlich“.</p> <p>Die Anregungen wurden berücksichtigt.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 13-1	TÖB Bauamt	Postausgang	Posteingang 23.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p><u>hier: Ihr Schreiben vom 05.07.2018</u></p> <p>Der B-Plan Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ ist seit 1999 rechtskräftig, die 1. Änderung dazu seit 2004. Für einen Teil des Geltungsbereiches ist eine 2. Änderung geplant, der Entwurf mit Bearbeitungsstand 27.04.2018 ist vorliegend. Bei der weiteren Planung ist Folgendes zu beachten:</p> <p>Stellungnahme:</p> <p>1. Baugrenzen im Baufeld WA 1 und MU 2 - 3 Die Kennzeichnung der Bereiche der Baugrenzen für die einzelnen Geschosse ist zu überprüfen. Laut Festsetzung Nr. 2.3 stellen die festgesetzten Baugrenzen die maximale Ausdehnung der Baugrenzen dar. Der Strich für die Vollgeschosse zeigt jedoch zwischen die Baugrenzen.</p> <p>2. Baufeld WA 2 Im Baufeld sollen 3 dreigeschossige und 2 zweigeschossige Gebäude festgesetzt werden. Die geplante Zweigeschossigkeit ist zu überprüfen. Die Baugenehmigung wurde unter dem Az.: 01658-17 erteilt. In den genehmigten Unterlagen wurde der Nachweis der Zweigeschossigkeit auf der Grundlage des rechtskräftigen B-Planes und somit der LBauO M-V (alte Fassung) erbracht. Mit Änderung des B-Planes ändert sich der Vollgeschossbegriff, da nunmehr die LBauO M-V in der derzeit gültigen Fassung heranzuziehen ist. Daher ist nicht auszuschließen, dass das 3. Geschoss zum Vollgeschoss wird.</p> <p>Textliche Festsetzungen:</p> <p>Nr. 5.4, 5.5 Hier wird ein Abstand zwischen Baumneupflanzung und Gebäudefassade von 6 – 8 m gefordert. Dieses Maß ist auf Grund der Grundstücksgrößen und festgesetzte Baugrenzen schwer umzusetzen. Gibt es hierfür eine gesetzliche Grundlage? Können hier nicht Baumarten zugelassen werden, die einen kleineren Kronentraufbereich ausbilden. Es wäre zu hinterfragen, warum unter Nr. 5.8 die Forderung nach einem Abstand von 6 – 8 m nicht erfolgt, obwohl die gleiche Mindestqualität für die Bäume festgesetzt wird.</p>		<p>Die Anregungen werden nachfolgend beachtet.</p> <p>1. Zwecks besserer Übersichtlichkeit wurde ein vergrößerter Planausschnitt mit auf die Planzeichnung genommen. Die Kennzeichnung der einzelnen zulässigen Geschosse wird verbessert. In diesem Zusammenhang wird die Festsetzung zu Staffelgeschossen dahingehend ergänzt, dass Fahrstuhlschächte, Treppenträume etc. die Baugrenzen der Staffelgeschosse überschreiten dürfen. Damit sollen diesbezügl. Fragen im baurechtlichen Genehmigungsverfahren vermieden werden. Aus diesem Grund wird auch klarstellend aufgenommen, dass Dachterrassen vor dem obersten Geschoss (statt Vollgeschoss; also auch z.B. vor dem ausgebauten Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss) zulässig sind. Eine Regelung zur Zulässigkeit von Bedachungen über Tiefgaragenzufahrten (die aus Immissionsgründen wünschenswert ist) wurde ebenfalls klarstellend aufgenommen. Eine weitere kleine Korrektur, die der verbesserten Ausnutzung der Baufelder dient, betrifft die Überschreitung von Baugrenzen für Balkone etc. um 2,5 statt 1,5 m. Die Zahl der geplanten Vollgeschosse wurde in den WA1 und MU 1 – 3 aus Immissionsschutzgründen z.T. „zwingend“ festgesetzt. Im WA 2 ergibt sich aus architektonischen Zwängen (Lage des Treppenhauses) eine Verschiebung des 5. Geschosses um 6,5 m nach Westen, die immissionsschutztechnisch nicht relevant ist.</p> <p>2. Die Zweigeschossigkeit soll im südlichen Baufeld WA 2 im Übergang zu den südlichen Einfamilienhäusern als planerisches Ziel beibehalten werden. Die aktuelle Baugenehmigung wurde auf Basis des rechtskräftigen alten B-Plans erteilt, für den die alte LBauO gilt. Die Baugenehmigung ist also gültig, unabhängig von den künftigen Festsetzungen der Änderung. Für die Zukunft bzw. für mögliche Ersatzbauten gilt dann aber im gesamten Bereich die Zweigeschossigkeit nach heutiger LBauO.</p> <p>Nr. 4.5, 5.5: Es wurde im B-Plan und in der Erschließungs- und Ausführungsplanung darauf geachtet, dieses Maß überall einhalten zu können. Das Maß entspricht den Forderungen des Amtes für Stadtgrün. Es werden angepasste Baumarten festgesetzt. Der Hinweis wird beachtet und der notwendige Abstand von 6-8 m zu Gebäuden ergänzt.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 13-2	TÖB Bauamt	Postausgang	Posteingang 23.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Nr. 5.16 Die Festsetzung zum Zeitraum der Gehölz- und Vegetationsbeseitigung unterbindet das Bauen in der Zeit vom 1.3. – 30.9. des jeweiligen Jahres. Eine Ausnahmemöglichkeit ist nicht festgesetzt. Ist diese Festsetzung so rechtmäßig? Gibt es keine Ausnahmemöglichkeit?</p> <p>Nr. 5.17 Zumindest die angegebenen Flurstücksnummern im Bereich des B-Planes sind historisch und zu ändern.</p> <p>Nr. 6.3 Es wäre zu prüfen, ob nicht ein Abstand von 5 m zu den schutzbedürftigen Nutzungen festgesetzt werden sollte.</p> <p>Begründung:</p> <p>Seite 17 letzter Absatz Eine Ausnahmegenehmigung vom Forstamt wird nicht befürwortet sondern zugelassen/ erteilt.</p> <p>Seite 26 Punkt 3.7 Im B-Plan wird als Höhenbezugssystem HN verwandt. Dieses ist auch in der Begründung zu verwenden.</p> <p>Seite 38 3. Absatz Ein MI gibt es nicht mehr im B-Plan. Auch die Gebiete WA 2 und WA 3 liegen nicht an der nördlichen Gebietsgrenze. An der nördlichen Gebietsgrenze liegen die Gebiete MU 2, MU 3 und WA 1.</p> <p>Seite 38 4. Absatz Laut B-Plan sind im Gebiet WA1 keine Stellplätze geplant.</p> <p>Seite 39 letzter Absatz Das WA 5 muss WA 3 heißen. Zumindest die angegebenen Flurstücksnummern im Bereich des B-Planes sind historisch und zu ändern.</p> <p> Renee Schäfer</p>		<p>Nr. 5.16: Die Festsetzung beruht auf artenschutzrechtlichen Vorschriften. Ausnahmen bestehen, sofern das Störpotential zum Beispiel durch laufende Bauarbeiten aufrecht erhalten wird, so dass sich keine geschützten Arten neu ansiedeln oder durch den Nachweis, dass bei späterem Baubeginn keine geschützten Arten vorhanden sind. Die entsprechende Ausnahmeregel wird im Teil B und in der Begründung ergänzt.</p> <p>Nr. 5.17: Da sich der Katasterbestand im Plangebiet derzeit aufgrund von Grundstücksteilungen laufend ändert, wird der Katasterbestand der Plangrundlage von 2017 beibehalten.</p> <p>Nr. 6.3: Eine entsprechende Festsetzung ist in Nr. 6.3 erfolgt. Nur wenn der Abstand nicht eingehalten werden kann, sollen Carports errichtet werden, die einen vergleichbaren Schutz erzeugen.</p> <p>S 17: Zum Zeitpunkt des Entwurfs des B-Plans wurde die Ausnahmegenehmigung erst in Aussicht gestellt, jedoch noch nicht erteilt bzw. genehmigt. Das Forstamt legt Wert auf die Differenzierung. Die Begründung wird entsprechend geändert.</p> <p>S. 26: Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>S. 38, 3. Abs.: Der Text wird korrigiert und an den aktuellen Stand angepasst. Die Aktualisierung betrifft auch die Anpassung des WA 3 hinsichtlich des Bezugspunktes zum hergestellten Straßenniveau sowie eine Festsetzung zur zulässigen Überschreitung der Trauflinie.</p> <p>S. 38, 4. Abs.: Der Text wird korrigiert und an den aktuellen Stand angepasst.</p> <p>S. 39: Der Text wird korrigiert und an den aktuellen Stand angepasst. Da sich der Katasterbestand im Plangebiet derzeit ständig ändert, wird der Katasterbestand von 2017 beibehalten.</p> <p>Die Anregungen wurden teilweise berücksichtigt.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr.14-1	TÖB Bauamt - Verträge	Postausgang	Posteingang 07.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Zum vorgelegten Entwurf der 2. Änderung wird folgender Hinweis zu Ziffer 7.2 - Verträge - gegeben.</p> <p>Der erste und letzte Satz geht noch von beabsichtigten Vertragsabschlüssen aus. Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes liegen inzwischen beide Verträge vor und sind infolge der 2. Änderung hinsichtlich Art und Umfang der Erschließung entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Andere Hinweise ergeben sich aus der Zuständigkeit von 60.2 nicht.</p> <p> Ulrike Wilke</p>		<p>Kap. 7.2 der Begründung wird entsprechend aktualisiert.</p> <p>Die Anregungen wurden berücksichtigt.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 15-1	TÖB Bergamt Stralsund	Postausgang	Posteingang 27.07.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND Sehr geehrte Damen und Herren, die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer" der Hansestadt Rostock berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG). Für den Bereich der o. 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. Mit freundlichen Grüßen und Glückauf Im Auftrag  Olaf Blietz		Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine bergbaulichen Belange und solche nach EnWG betroffen sind. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 16-1	TÖB Betrieb für Bau und Liegenschaften	Postausgang	Posteingang 16.07.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange im Bauleitverfahren nach § 4 BauGB</p> <p>hier: 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ der Hansestadt Rostock</p> <p>Ihr Schreiben (AZ.: 61.30/61.31.10(15W99) vom 05.07.2018 mit Anlagen</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nach Prüfung der oben genannten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass nach derzeitigem Kenntnisstand für den zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern weder Bedenken zu erheben noch Anregungen vorzubringen sind.</p> <p>Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Plangeltungsbereich forst-, wasser- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden. Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, gem. § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Modernisierung der Liegenschaftsverwaltung des Landes M-V sowie des Staatlichen Hochbaus vom 17.12.2001 nicht zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundstücken sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p>  <p>Petereit Bauaufsicht BBL M-V</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen oder Anregungen vorzubringen sind.</p> <p>Die betroffenen Wasser-, Naturschutz- und Forstbehörden wurden am Verfahren beteiligt.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 17-1	TÖB Brandschutz- und Rettungsamt	Postausgang	Posteingang 09.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Brandschutztechnische Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“</p> <p>Nach <u>Einsichtnahme</u> in die eingereichten Unterlagen, hier: Begründung (Entwurf) zum o.g. B-Plan vom 27.04.2018, Teil A Planzeichnung zur Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“, wird auf Grundlage von § 20 (1) BrSchG M-V aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes zu nachfolgenden feuerwehrspezifischen Inhalten:</p> <ul style="list-style-type: none">- Anforderungen, die sich aus der Sicherstellung der Löschwasserversorgung ergeben,- Zugänglichkeit zu Grundstücken einschließlich Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr (soweit diese von der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ abweichen),- Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr insbesondere zur Lage und Anordnung der zum Anleitern bestimmter Stellen, <p>wie folgt Stellung genommen.</p> <p>1. Hinweise</p> <p>1.1 Öffentliche Verkehrsflächen, die sowohl als Zufahrten als auch als <u>Aufstellflächen</u> für Fahrzeuge der Feuerwehr zum Zweck der Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Drehleitern der Feuerwehr dienen, hier insbesondere bei Gebäuden, bei denen die Brüstungshöhen anleiterbarer Stellen mehr als 8m über Gelände liegen, sollten planerisch in der Form konzipiert werden, dass eine <u>richtlinienkonforme</u> Aufstellung der Drehleiter auf eben dieser Flächen ermöglicht wird. (siehe auch S. 23 Pkt. 3.6.2. der Begründung zum o.g. B-Plan i.V.m. Pkt. 9 Bild 2 der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr i.d.F. 2006“)</p> <p>Anmerkung: Gemäß der vorliegenden Planung ergibt sich hierzu z.B. folgender Sachstand.</p> <p>Die Sicherstellung des 2. Rettungsweges oberhalb 8m Brüstungshöhe über Gelände erfordert, dass im Bereich MU 1 an WA 3 grenzend die öffentliche Straße für die Ein- und Ausfahrt der Drehleiter 2 Mal (Parkplatz, Gehweg, Bankett) durchbrochen werden muss. Gleiches gilt sinngemäß für die 3-geschossigen Wohnblöcke mit Dachgeschossausbau in WA 2 sowie den z.T. 5-geschossigen Block MU 2. Bei Letzterem sollte bereits der Fuß- und Radweg entsprechend verbreitert und befestigt und mit Randbegrenzungen versehen werden (mindestens 120 Mpa - siehe hierzu „Liste der Technischen Baubestimmungen 2015-Anlage 7.4-1, „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr i.d.F. 2006“)</p> <p>1.2 Bei der Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr ist zu beachten, dass sich zwischen der anzuleitenden Außenwand und den Feuerwehraufstellflächen keine erschwerenden Hindernisse wie Bäume befinden. („Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr i.d.F. 2006, Pkt. 11)</p> <p>1.3 Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß §§ 3 (1) und 14 LBauO M-V i.V.m. der DVGW Arbeitsblatt 405 ist mit der Erschließung sicherzustellen und nicht erst im Bauantragsverfahren nachzuweisen!</p>		<p>Der Hinweis wurde im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet und wird gleichfalls in der Ausführungsplanung dahingehend beachtet, dass eine richtlinienkonforme Aufstellung der Drehleiter ermöglicht wird.</p> <p>Der Hinweis zu den Bereichen MU1/WA3 und WA 2 ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten. Der Hinweis zum MU2 wird im Rahmen der Erschließungsplanung und im Baugenehmigungsverfahren durch entsprechend befestigte Flächen angrenzend an den Fuß- und Radweg beachtet. Die Begründung wird um diese Hinweise ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wurde beachtet und ist gleichfalls im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.</p> <p>Der Hinweis wird im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet. Die Begründung wird im Kap. 3.6.2 entsprechend geändert.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 18-1	TÖB BUND	Postausgang	Posteingang 30.07.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Kapitel:1.1 Ziel und Zweck sowie Grundzüge der Planung</p> <p>Eine innerstädtische Nachverdichtung bzw. die Nachnutzung gewerblicher Brachflächen wird von uns, angesichts der hohen Nachfrage nach Wohnraum, außerordentlich begrüßt. Angesichts des notwendigen Ressourcenschutzes in Verantwortung für künftige Generationen fordern wir eine flächensparende, sprich konsequent mehrgeschossige Bauweise mit geringeren Wohnflächen und flächeneffizienten Grundrissen. Der energetische Standard der Gebäude sollte im Plus-Energie-Bereich, zumindest aber im Passivhaus-Standard liegen und mit ökologischen Baustoffen umgesetzt werden. Die angestrebte Nutzungsmischung, kurz: eine "Stadt der kurzen Wege" wird von uns außerordentlich begrüßt. Neben der Bereitstellung von Fußwegen muss der Nordosten besser an das Radwegenetz Rostocks angebunden werden, auch hinsichtlich der geplanten Brücke über die Warnow. Ein ausreichend breiter und vor allem durchgehender Radweg entlang der Warnow bietet eine attraktive Alternative zum MIV.</p> <p>Kapitel:3.1 Städtebauliches Konzept und Art der baulichen Nutzung</p> <p>Wir bitten darum, das Verbot der Bienenhaltung zu streichen. Die aktuelle Situation des Bienensterbens erfordert hier eine andere Abwägung. Beispiele bis hin zur Bienenhaltung auf dem Dach des Landtages in Schwerin zeigen, dass in der Regel kein Störpotential zu erwarten ist. Wir schlagen daher vor die Passage in der Begründung auf Seite 15 unten neu zu formulieren, z.B.:</p> <p>Für das gesamte Plangebiet gilt der Ausschluss von Einrichtungen und Anlagen für die (Klein-)Tierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO. <u>Dies zielt nicht auf Bienenhaltung ab. Diese ist an geeigneten Standorten zulässig. Nicht zulässig sind Tauben-, Hühner- und sonstige Geflügelzucht, Bienenhaltung, Pferde- und Schafhaltung usw. sowie die Haltung von sonstigen Haustieren nach Art oder Anzahl ab, die über das in Wohngebieten übliche Maß hinausgeht. Sie ist aufgrund des Störpotenzials und des geplanten Charakters des Gebietes nicht mit den Zielen des Bebauungsplanes vereinbar.</u></p> <p>Auch im Textteil/Teil B des B-Plans sollte zur Klarstellung eine entsprechende Ergänzung in Punkt 1.4 erfolgen, z.B.:</p> <p>1.4 Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung werden für alle Baugebiete ausgeschlossen, <u>außer Bienenhaltung.</u></p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine innerstädtische Nachverdichtung bzw. die Nachnutzung gewerblicher Brachflächen angesichts der hohen Nachfrage nach Wohnraum außerordentlich begrüßt wird.</p> <p>Die vorliegende Planung berücksichtigt eine flächensparende mehrgeschossige Bauweise mit flächeneffizienten Grundrissen.</p> <p>Die energetische Ausstattung und ökologische Baustoffe können mit den planungsrechtlichen Mitteln nach dem BauGB im B-Plan nicht so konkret wie gewünscht festgesetzt werden, vgl. nächst Seite.</p> <p>Die Vorstellungen hinsichtlich der Fuß- und Radwegeverbindungen wurden mit der vorliegenden Planung umgesetzt.</p> <p>Die Anregung zur Bienenhaltung wird berücksichtigt und das Kap. 3.1 der Begründung hinsichtlich des Ausschlusses der Kleintierhaltung entsprechend geändert.</p> <p>Die Anregung wird im Teil B beachtet und Pkt. 1.4 geändert.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 18-2	TÖB BUND	Postausgang	Posteingang 30.07.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Die Bienenhaltung ergänzt sich zudem sehr gut zu den von uns vorgeschlagenen Wildblumensäumen bzw. -beeten/-baumscheiben.</p> <p>Kapitel:3.2 Sonstige Nutzungsarten von Flächen</p> <p>Bei der Beschaffung von Bau- und Schmierstoffen, Wegematerial, Bänken, aber vor allem von Spielzeuggeräten, sollte auf nachhaltige bzw. faire Materialien und Siegel geachtet werden. Somit kann vorbildlich für eine zeitgemäße umwelt- und sozialverträgliche Umsetzung von Bauvorhaben geworben werden.</p> <p>Kapitel:3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>Neue Quartiere sollten Vorbild für den höchsten energetischen Standard, bei der Nutzung ökologischer Baustoffe, bei einer effizienten Flächeninanspruchnahme und bei Modernem Wohnen sein.</p> <p>Energetischer Standard: Rostock hat den Masterplan 100% Klimaschutz beschlossen und sich verpflichtet bis 2050 emissionsfrei zu sein. Das ist auch dringend notwendig. Wollen wir den Klimawandel beherrschbar und bezahlbar halten und unsere Lebensgrundlage erhalten, müssen wir spätestens 2050 weltweit bei Nullemission sein.</p> <p>Um dieses Ziel zumindest bei der Neubebauung vor Ort zu erreichen, müssen maximale Ressourceneffizienz, Energieeinsparung und die Nutzung erneuerbarer Energien in der Bauleitplanung verbindlich festgesetzt werden und über privatwirtschaftliche Verträge im Rahmen der Baugenehmigung umgesetzt werden.</p> <p>Der Energieverbrauch der Gebäude muss vornherein so gering wie nur möglich gehalten und Solarenergie optimal genutzt werden können. Die Ausrichtung und Form der Gebäude, Wärmedämmung und Verschattung sind dabei entscheidend. Eine aktive Beheizung der Gebäude sollte nicht mehr nötig sein. Der Anspruch sollten Plus-Energie-quartiere bzw. -baugebiete sein. Gut geplant und ausgeführt ist diese Bauweise langfristig sogar wirtschaftlicher als die konventionelle. Städte wie Frankfurt, Heidelberg und Ulm machen es längst vor.</p> <p>Das Frankfurter Wohnungsunternehmen ABG bspw. baut seit 2002 ausschließlich wirtschaftlich und bezahlbar Passivhäuser und seit 2014 auch Plus-Energie-Häuser. Dies hat das Unternehmen in einem Rostocker Fachforum im November 2017 anschaulich dargestellt.</p>		<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die energetische Ausstattung und ökologische Baustoffe können mit dem B-Plan jedoch nicht so konkret festgesetzt werden.</p> <p>Die Stadt unterstützt den Klimaschutz, die Ressourceneffizienz und die Energieeinsparung. Das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) gelten bereits und erfordern schon heute einen hohen Standard. Die EU-Gebäuderichtlinie von 2010 fordert den Niedrigstenergie-Standard für Neubauten ab 2019 für öffentliche und ab 2021 für privatwirtschaftliche Gebäude. Diese sollen mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) umgesetzt werden. Die Stadt sieht daher zum jetzigen Zeitpunkt von zusätzlichen Regelungen ab.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 18-3	TÖB BUND	Postausgang	Posteingang 30.07.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>www.abg-fh.com/projekte/innovation-und-technik/passivhaus/</p> <p>Ökologisches Bauen: Die Nutzung ökologischer bzw. regionaler Baustoffe bei Dämmstoffen, Putzen, Farben/Lacke, Fussböden usw. sollte in B-Plänen festgesetzt und nach DGNB zertifiziert werden (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen). Ökologische Baustoffe bestehen aus nachwachsenden Rohstoffen, sind energieeffizienter in der Herstellung und der Entsorgung, weisen teils bessere Werte bei Dämmung und Feuchteregulierung auf und verhindern Kopfschmerzen, Müdigkeit und Allergien. Die Entsorgung ist unproblematischer. Umwelt und Gesundheit werden geschont.</p> <p>Flächensparendes Bauen: Gerade in Rostock ist angesichts der wachsenden Bevölkerung flächensparendes Bauen von größter Bedeutung. Die Mehrgeschossigkeit der Gebäude im geplanten Quartier wird von uns daher ausdrücklich begrüßt. Das neue Quartier sollte aber auch aufzeigen, wie mit geringer Wohnfläche attraktives Wohnen ermöglicht werden kann. Dazu gehören u.a. flächeneffiziente Grundrisse und die gemeinschaftliche Nutzung von Räumen, z.B. Gemeinschaftsräume, Werkstatträume o.ä., bis zum gemeinschaftlichen Wohnen in Wohnprojekten oder Wohngemeinschaften - für junge wie für ältere Menschen.</p> <p>Dachbegrünung / Fassadenbegrünung: Mit der Versiegelung von Flächen gehen wichtige klimatische Funktionen des Bodens verloren. Die angestrebten Flachdächer im Plangebiet sollten mit Dachbegrünung im B-Plan festgesetzt werden. Auch die Dächer in WA3 sowie die Bebauung innerhalb des Straßenringes sollten eine maximale Neigung von 15% aufweisen um für eine Dachbegrünung geeignet zu sein. Eine Fassadenbegrünung sollte ebenfalls - wo möglich - festgesetzt werden. Verlorene Funktionen wie die des Temperatenausgleichs - gerade in häufiger auftretenden Hitzesommern -, 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. Zudem ist das Blattwerk einer Fassadenbegrünung ein effektiver Lärmschutz, da Schallwellen geschluckt und in einem deutlich geringeren Maße reflektiert werden als durch die glatte Hauswand. Dadurch ist eine Lärminderung von bis zu 10 Dezibel erreichbar (www.oekologisch-bauen.info/baustoffe/dach/fassadenbegruenung/).</p>		<p>Die Stadt unterstützt die Nutzung ökologischer bzw. regionaler Baustoffe. Es besteht allerdings keine Ermächtigungsgrundlage nach dem BauGB für derartige Festsetzungen.</p> <p>Die Anregungen werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.</p> <p>Die teilweise versiegelt Industriebrache hatte nur eingeschränkte klimatische Funktionen. Die Dach- und Fassadenbegrünung ist im Baugebiet zulässig und obliegt den künftigen Bauherren. Sie wird z.T. in den örtlichen Bauvorschriften für Tiefgaragen vorgeschrieben.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 18-4	TÖB BUND	Postausgang	Posteingang 30.07.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Grünflächen: Die Anlage von Wildblumensäumen, -beeten bzw. -baumscheiben sowie freiwillig an Fassaden angebrachte Vogel- und Fledermauskästen würden das Konzept eines modernen, grünen Stadtquartiers unterstreichen. Die Blühflächen dienen dem so dringenden Artenschutz und steigern den Erholungswert der Anwohner. Fachgerechtes Saatgut sowie beratende Unterstützung bietet der Naturgarten e.V. bzw. zuständig für MV: Susanne Reiter; Mail: regiogruppe-mecklenburg@naturgarten.org; www.susannereiter.de; Tel.: 038853-183095</p> <p>Kapitel:3.5 Immissionsschutz</p> <p>Um eine Unzulässigkeit des B-Plans zu verhindern, fordern wir noch einmal, das Mittel der Dach- und Fassadenbegrünung zu nutzen! Neben den schon genannten klimatischen Vorteilen ist das Blattwerk einer Fassadenbegrünung ein effektiver Lärmschutz, da Schallwellen geschluckt und in einem deutlich geringeren Maße reflektiert werden als durch die glatte Hauswand. Dadurch ist eine Lärminderung von bis zu 10 Dezibel erreichbar (www.oekologisch-bauen.info/baustoffe/dach/fassadenbegrueung/).</p> <p>Kapitel:3.4 Verkehrserschließung</p> <p>Fahrzeuge mit Verbrennungsmotoren sind ein Auslaufmodell. Der Ausstoß von Treibhausgasen beschleunigt den Klimawandel. Stickoxide verursachen schwere Atemwegserkrankungen, belasten unser Herz-Kreislauf-System und führen jedes Jahr zu vorzeitigen Todesfällen. Wir begrüßen daher die Förderung der E-Mobilität im Plangebiet! E-Autos benötigen nur rund ein Drittel der Energie von konventionellen Autos und stoßen bereits mit dem heutigen Strommix bis zu 30% weniger Klimagase aus. Elektromotoren sind sehr leise und reduzieren damit die Lärmbelastung (wichtiger Bezug zum nächsten Kapitel).</p> <p>Moderne urbane Mobilität wird ihre Schwerpunkte auf Radverkehr (Fahrrad, E-Bike, (E-)Lastenrad), ÖPNV, Car-Sharing und E-Mobilität verlagern. Das sollte sich auch in der Anzahl bereitgestellter Stellplätze widerspiegeln. Diese (oberirdischen) Flächen sind in Zeiten von Flächenknappheit, heißen & trockenen Sommern zu wertvoll, um sie als Stellplätze zu vergeuden. Stattdessen sollten sie als Grün- und Erholungsflächen genutzt werden. Die oberirdischen Stellplätze im Plangebiet sollten deutlich reduziert werden. Über Mietverträge können Anreize geschaffen werden, ganz auf ein eigenes Auto zu verzichten.</p>		<p>Im Grünordnungsplan wurden umfangreiche Begrünungsmaßnahmen und Artenschutzmaßnahmen vorgesehen.</p> <p>Die Dach- und Fassadenbegrünung ist im Baugebiet zulässig und obliegt den künftigen Bauherren. Sie wird z.T. in den örtlichen Bauvorschriften für Tiefgaragen vorgeschrieben. Zum ausreichenden Schallschutz sind allerdings gesetzliche Vorgaben zum baulichen Schallschutz zu treffen, die außerhalb von Begrünungsmaßnahmen liegen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet. Die Zahl herzustellender Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung Rostocks. Viele Stellplätze werden zudem in Tiefgaragen untergebracht.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 18-5	TÖB BUND	Postausgang	Posteingang 30.07.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Kapitel:3.6.3 Abwasserableitung</p> <p>Neben der Sammlung von Regenwasser für die Bewässerung sollte ebenso die Nutzung von Regenwasser, z.B. für Toilettenspülung, Waschmaschine & Co. vorgegeben werden. Die Regenwassernutzung sollte den Bauherren nicht nur vorgeschlagen, sondern im B-Plan festgesetzt werden.</p> <p>Kapitel:3.8.1 Örtliche Bauvorschriften, Gestaltung</p> <p>Die Verwendung einheimischer, standortgerechter Sträucher begrüßen wir sehr! Es wäre schön, wenn die Verwendung nicht-einheimischer Sträucher auch bei den Ordnungswidrigkeiten aufgenommen werden könnte.</p>		<p>Es besteht keine Ermächtigungsgrundlage nach dem BauGB für derartige Festsetzungen. Es können nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB nur <i>Flächen</i> für die Rückhaltung oder Versickerung in einem B-Plan festgesetzt werden.</p> <p>Die Anregung wird beachtet.</p> <p>Die Anregungen wurden teilweise berücksichtigt.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 21-1	TÖB Telekom	Postausgang	Posteingang 25.07.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<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 (Änderung) haben wir keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken. Im Änderungsbereich befinden sich teilweise bereits Telekommunikationslinien der Telekom, der Ausbau mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist momentan in Koordinierung mit den anderen Versorgungsträgern in Arbeit.</p> <p>Falls erforderlich werden wir zu gegebener Zeit zu der noch entstehenden Infrastruktur im Bebauungsplan detaillierte Stellungnahmen abgeben.</p> <p>Mit freundlichem Gruß</p> <p>i. A. Michael Höhn <small>Digital unterschrieben von Michael Höhn Datum: 2018.07.19 08:09:49 +02'00'</small></p> <p><u>Anlagen:</u> keine</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Einwände bestehen.</p> <p>Vorhandene und neue Leitungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 25-1	TÖB GlobalConnect Netz GmbH	Postausgang	Posteingang 10.07 2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Sehr geehrte Frau Fritsche,</p> <p>Wir bestätigen den Eingang Ihrer Anfrage vom <u>05-07-2018</u>.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass in dem von Ihnen genannten Bereich keine Anlagen vorhanden sind und derzeit auch keine geplant sind. Gegen die geplanten Baumaßnahmen bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Anbei senden wir Ihnen zu Ihrer Information und für zukünftige Anfragen unsere Nutzungsbedingungen.</p> <p>Zur Bearbeitung Ihrer Anfrage wurden Ihre Daten gespeichert</p> <p>Bitte senden Sie ihre Anfragen für das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern zukünftig ausschließlich über das Portal <u>www.infrest.de</u>.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen/best regards</p> <p>Timo Streese Documentation E-Mail: leitungsanfragen@globalconnect.de</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anlagen vorhanden oder geplant sind und keine Bedenken bestehen.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 26	TÖB Hafen- und Seemannsamt	Postausgang	Posteingang 26.07.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Sehr geehrte Frau Fritsche,</p> <p>das Hafen- und Seemannsamt Rostock hat Ihr Schreiben vom 05.07.2018 betreffend einer Stellungnahme zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer" erhalten.</p> <p>Folgende Stellungnahme können wir dazu abgeben:</p> <p>Wir begrüßen die Bemühungen mit dem Ziel einer Sicherung des Standortes der Tamsen-Schiffswerft, des südlich vorgelagerten Sportboothafens sowie die Absicht der Einbindung der Kaikante und des Warnowufers.</p> <p>Es ist verständlich, dass Gewerbelärmimmissionen u.a. als wesentlicher Abwägungsschwerpunkt wahrgenommen wurden.</p> <p>Die Bebauungspläne berücksichtigen daher einwirkende Schallimmissionen der angrenzenden Werft sowie gewerbliche Lärmimmissionen der an der Warnow gegenüberliegenden Umschlag- und Gewerbeplätze, einschließlich Kläranlage.</p> <p>Entsprechend Bewertung der schalltechnischen Untersuchungen konnten die Immissionswerte im wesentlichen als zumutbar bewertet werden, was dem vorgetragenen Ziel zuträglich ist.</p> <p>Bezüglich der dem Uferbereich vorgelagerten Wasserflächen in diesem Bereich müssen wir darauf hinweisen, dass sowohl die Tamsen-Werft als auch der Vereins-Sportboothafen mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt entgeltliche Verträge über Nutzungsbefugnisse dieser Wasserflächen eingegangen sind. Einer Einbindung als Uferpromenade, ggf. mit Treppenanstieg - auch vor der Spundwand - gilt demgemäß Aufmerksamkeit.</p> <p>Etwas unklar ist uns die zum Hochwasserschutz erwähnte Mindestgeländehöhe von 3,20 m (ü. NHN/S. 26) bzw. 3,05 m (ü. HN/S.27) in allen Baugebieten.</p> <p>Aus unserer handelt es sich um einen vorsorglich ausgearbeiteten Entwurf, da auch Belange der Lichter, Beleuchtungsanlagen sowie sonstiger Anlagen berücksichtigt wurden, um jegliche Art der Beeinträchtigung der Schifffahrt auszuschließen.</p> <p>Das Hafen- und Seemannsamt Rostock hat keine Einwände zu o.g. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer".</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde beachtet.</p> <p>Seitens des Wasser- und Schifffahrtsamtes sowie des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt besteht Zustimmung zur Uferpromenade und zu der vorgelagerten Treppenanlage.</p> <p>Die Angabe in Kap. 3.7 der Begründung wird auf 3,05 m über HN korrigiert, da die Vermessungsgrundlage in HN erstellt wurde.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass es sich um einen vorsorglich ausgearbeiteten Entwurf handelt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 28-1	TÖB Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern	Postausgang	Posteingang 22.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ der Hanse- und Universitätsstadt Rostock</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>Dipl.-Ing. (FH) J. Schallwig technischer Berater</p> <p>Durchschrift: Kreishandwerkerschaft Rostock - Bad Doberan</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.</p>	

Hauptverwaltungssitz Ro
Schwaaner Landstraße 8, 18059
Telefon: 0381 4549-0
Telefax: 0381 4549-139
Bankverbindung:
Rostocker Volks- und Raiffeisen
IBAN DE01 4300 0000 0001 0

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 29-1	TÖB IHK Rostock	Postausgang	Posteingang 22.08.2018
---------------	--------------------	-------------	------------------------

Bedenken und Anregungen

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übersendung der Planungsunterlagen zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB,

Der Bebauungsplan Nr. 15.W.99 umfasst das Gelände einer aktiven Bootswerft und südlich daran anschließende brachgefallene Werftflächen, die noch durch Bodenversiegelung und Fundamentreste geprägt sind. Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan sieht bereits die Entwicklung eines Wohngebietes (WA) auf den Brachflächen vor. Aufgrund der vorhandenen Lärmeinwirkungen durch die aktive Werft (aktuell Tamsen Maritim) ist eine Zone zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Werft mit Mischgebieten und einem Sondergebiet „Hotel“ vorgesehen. Diese Planung hat sich bisher in der Praxis nicht realisiert. In Bezug auf die Wohnnutzung kann über die Gründe nur spekuliert werden. Eine Rolle dürften die Kosten für die Wiedernutzbarmachung der Flächen spielen. Mit dem Anstieg der (Neubau-)Mieten und der Preise für Wohnimmobilien, der in Rostock mit dem eingetretenen Stadtwachstum in den letzten Jahren zu verzeichnen war ist eine rentable Umsetzung von Wohnprojekten an diesem Standort leichter geworden.

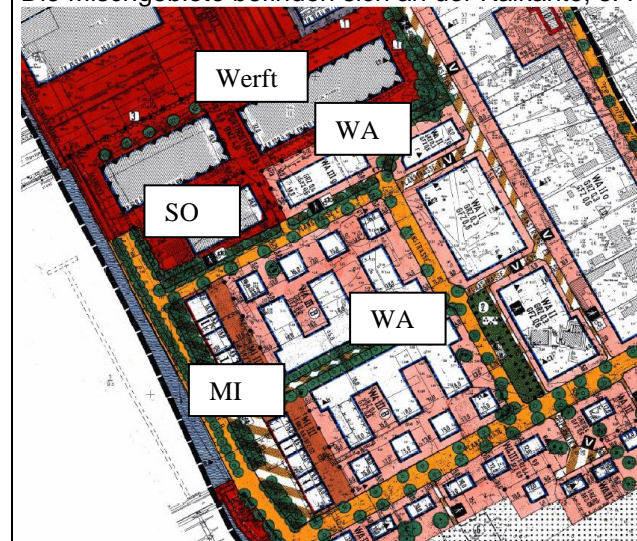
Mit Bezug auf das angedachte Hotel schließen wir uns der Einschätzung an, dass der Standort dafür eher ungünstig ist. Er ist aus unserer Sicht zu weit vom Zentrum entfernt und zu schlecht angebunden, um für Geschäftsreisende oder Städtetouristen interessant zu sein. Insbesondere fehlen im eher ländlich geprägten Gehlsdorf abendliche gastronomische oder kulturelle Angebote. Gegen eine Ausrichtung auf die Zielgruppe der Bade- bzw. Feriengäste wiederum spricht die große Entfernung zur Ostseeküste (im Vergleich zu touristischen Angeboten beispielsweise in Warnemünde, Hohe Düne oder

Behandlung

Der rechtskräftige B-Plan Nr. 15.W.99 von 1999 sowie auch der Flächennutzungsplan von 2009 sehen bereits Wohnbauflächen vor.

Die Angabe zu einer Mischgebietszone zwischen Wohngebiet und Werft ist unzutreffend, im rechtskräftigen B-Plan von 1999 befinden sich in der östlichen Hälfte direkt südlich der Werfthallen ebenfalls WA-Gebiete, und zwar in größerer Ausdehnung als in der vorliegenden Änderungsplanung.

Die Mischgebiete befinden sich an der Kaikante, s. Planauszug:



Zutreffend ist vielmehr, dass das gesamte Werftgelände zwecks Lärmschutz für das benachbarte Wohngebiet hinsichtlich seiner zulässigen Lärmemissionen kontingentiert wurde und die südlichen Hallen als zu erhaltender Lärmschutz festgesetzt wurden.

Die Stellungnahme zum nicht passenden Hotel an diesem Standort wird zur Kenntnis genommen.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 29-2	TÖB IHK Rostock	Postausgang	Posteingang 22.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Markgrafenheide) und die gewerbliche Prägung des Umfeldes durch die Werft und den gegenüberliegenden Fracht- und Fischerhafen.</p> <p>Mit der vorgelegten zweiten Änderung des Bebauungsplanes soll die Entwicklung des Wohnstandortes vorangetrieben werden. Nachdem für den „inneren Bereich“ des B-Plangebietes bereits Baugenehmigungen erteilt wurden, soll jetzt eine neue Lösung für die Lärmkonflikte gefunden werden, die den Bereich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Werft und zur Warnow hin betreffen. Die Werft ist ein wichtiger Bestandteil der maritimen Wirtschaft in Rostock. Sie ist als Reparatur-Werft ein gefragter Dienstleister für die Schifffahrt und auch für den Marinestandort Rostock. Die Werft profitiert dabei von der insgesamt guten Entwicklung der maritimen Wirtschaft in der Region. Auch die geplante Aufwertung des Marinestandortes Rostock zum NATO-Marinehauptquartier spricht für eine weitere positive Entwicklung. Konkret plant die Werft aktuell weitere Investitionen am Standort. Daher sollte die Sicherung der Entwicklungsperspektiven der Werft für die Hansestadt Rostock auch im Rahmen der Stadtentwicklung einen hohen Stellenwert einnehmen. Die maritime Wirtschaft ist auf die bestehenden Standorte an der Warnow angewiesen und nicht wie andere gewerbliche Nutzungen flexibel in ihrer Standortwahl oder bei Bedarf ggf. zu verlagern.</p> <p>Auch der Rostocker Fracht- und Fischerhafen sieht sich in seinen Entwicklungsmöglichkeiten zunehmend durch die Anforderungen an den Immissionsschutz eingeschränkt, die sich aus der zunehmenden Wohnbebauung am Gehlsdorfer Ufer ergeben. Wir halten dies für eine sehr problematische Entwicklung für den maritimen Wirtschaftsstandort Rostock, die nicht durch weitere ungelöste Konfliktslagen verstärkt werden sollte. Daher haben wir grundsätzliche Bedenken gegen die vorgelegte B-Plan-Änderung, die wir im Folgenden erläutern.</p> <p>Die zweite Änderung des Bebauungsplans „Gehlsdorfer Nordufer“ will die neue Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ (MU, nach § 6a BauNVO) nutzen, um den Konflikt zwischen Emissionen der gewerblichen Nutzung und dem Schutzbedürfnis des Wohnens an diesem Standort zu entschärfen. Der Gesetzgeber hat diese Baugebietskategorie 2017 eingeführt, die in der Systematik der Baunutzungsverordnung zwischen einem Mischgebiet (MI) und einem Kerngebiet (MK) einzuordnen ist. Sie soll in städtisch geprägten (d.h. innerstädtischen?) Lagen die Unterbringung von Wohnnutzungen erleichtern. Dabei ist das MU geprägt sowohl durch die Wohnnutzung wie auch durch gewerbliche Nutzungen. Auf eine Gleichgewichtigkeit von Wohnen und Gewerbe, wie beim Mischgebiet verlangt, wird im Verordnungstext explizit verzichtet. Dennoch sind gewerbliche Nutzungen nicht nur zulässig, sondern müssen – gemeinsam mit dem Wohnen – eine gebietsprägende Wirkung entfalten, um die Gebietstypik des MU zu erreichen. Unter diesen Voraussetzungen ist dann der Lärmimmissionswert der TA Lärm für urbane Gebiete heranzuziehen, der tagsüber um 3 dB(A) über dem Wert eines Mischgebietes liegt, nachts aber weiterhin entsprechend dem Niveau eines Mischgebietes festgelegt ist. Dazu kann die gewerbliche Nutzung durchaus, wie es auch in der vorliegenden Planung vorgesehen ist, geschossbezogen festgesetzt werden.</p>		<p>zu Abs. 1 u. 2:</p> <p>Die Angaben, dass die Stadt Rostock einen hohen Stellenwert auf die Weiterentwicklung des maritimen Gewerbes legt, werden bestätigt und lassen sich an vielen Stellen, wie z.B. den Werften, dem Überseehafen, der Kreuzschifffahrt usw. ablesen. Der Stadt sind die Konfliktpotentiale zwischen Wohnen und maritimen Gewerbe an der Warnow bewusst. Eine „ungelöste“ Konfliktsituation liegt hier allerdings nicht vor. Die Endfassung der Schalltechnischen Untersuchung zur 2. Änderung wurde mit Datum vom 16.12.2019 umfassend mit dem Amt für Umweltschutz, dem StALU und dem LUNG abgestimmt und überarbeitet (TÜV Nord Umweltschutz GmbH&Co.KG Rostock). Dabei wurde der aktuelle Betriebszustand der Tamsen-Werft einschl. der Änderungsanzeige von 2015 (Neubau zusätzl. Wechsellager) auf Basis der aktuellen Überwachungsmessungen zu Grunde gelegt. Außerdem wurden die Entwicklungsabsichten der Werft gemäß Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft für die 3. Änderung des B-Plans 15.W.99 vom April 2019 berücksichtigt. Weiterhin wurden die umgebenden Nutzungen Fracht- und Fischerhafen, Bootsservice Schuberth, Kläranlage Eurawasser, Schiffsverkehr auf der Warnow und Sportboothafen (Takelage) berücksichtigt. Eine abschließende Stellungnahme des Umweltamtes zum TÜV-Gutachten mit der Ableitung textlicher Festsetzungen zum Bebauungsplan liegt mit Datum 26.02.2020 vor. Teil A und Teil B des Bebauungsplanes sowie die Hinweise wurden entsprechend überarbeitet und die Begründung ergänzt. Die Gebäudeplanung muss die besonderen Vorkehrungen zum passiven Schallschutz berücksichtigen. In der Begründung wurde sehr ausführlich auf den Bestand und die Erweiterungsabsichten in der maritim-industriell-gewerblich geprägten Umgebung eingegangen, um künftigen Bewohnern die besondere Lage des Baugebietes, mögliche Lärmbelastungen und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu verdeutlichen.</p> <p>zu Abs. 3:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausweisung der MU beruht auf der geplanten Nutzungsmischung im nordwestlichen Plangebiet.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 29-3	TÖB IHK Rostock	Postausgang	Posteingang 22.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Da die neue Gebietskategorie Urbanes Gebiet erst 2017 in die BauNVO eingeführt wurde, gibt es bisher keine einschlägige Rechtsprechung hierzu. Der Standort in Gehlsdorf ist in Bezug auf die Hanse- und Universitätsstadt Rostock räumlich eher als peripherer Standort einzuordnen. Klassische städtische Angebote im Bereich Kultur, Gastronomie, Einkauf, Dienstleistung oder auch Verwaltung sind hier nicht anzutreffen. Das Ortszentrum rund um die Kirche Gehlsdorf wirkt mit Discounter und OSPA-Filliale eher wie das Zentrum einer Gemeinde im ländlichen Raum Mecklenburgs. Das Plangebiet befindet sich von diesem Zentrum Gehlsdorfs noch einmal über einen Kilometer entfernt, angebunden über eine Busverbindung. Diese Buslinie führt bisher nicht direkt ins Rostocker Stadtzentrum, sondern erfordert ein Umsteigen am Dierkower Kreuz. Das bauliche Umfeld des Plangebietes ist – abgesehen von der Werft und maritimen Nutzungen an der Warnow – durch lockere Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und eingestreuten gewerblichen Nutzungen durch Handwerk und Kleingewerbe geprägt. Versorgungseinrichtungen oder Gastronomieangebote gibt es bisher kaum. Es besteht von der Pressentinstraße auch keine direkte Sichtbeziehung zum Plangebiet, sondern das Plangebiet liegt in zweiter Reihe hinter der Bebauung an dieser Gehlsdorf durchquerenden Hauptstraße. Damit kann hier anzusiedelndes Gewerbe auch nicht mit „Laufkundschaft“ rechnen. Es müsste seine Angebote entweder auf das Plangebiet und das nähere Umfeld ausrichten oder genug Anziehungskraft entfalten, damit Kunden aus anderen Stadtteilen gezielt dieses Angebot im Norden Gehlsdorfs aufsuchen.</p> <p>Damit ist eine wirtschaftliche Tragfähigkeit für Unternehmen aus Gastronomie, Einzelhandel, oder personenbezogenen Dienstleistungen an diesem Standort kaum gegeben, zumal das Verkehrskonzept weitgehend eine Unterbringung der Pkw in Tiefgaragen vorsieht. Kunden- und Mitarbeiterparkplätze sind so zum einen teuer, zum anderen sinkt erfahrungsgemäß die Akzeptanz von Einrichtungen, wenn Kunden umständlich Stellflächen in Tiefgaragen aufsuchen müssen. Als attraktiver Standort für Büronutzungen erscheint das Plangebiet aus den genannten Gründen ebenfalls nicht. Ob eine Ausflugsgastronomie sich hier entfalten kann, hängt vor allem vom gastronomischen Konzept ab, das aus den sonstigen Angeboten Rostocks ausreichend herausstechen müsste. Die vorgesehene Uferpromenade selbst wird aber kaum Ausflügler anziehen, da nach Norden und Süden hin der Uferbereich durch Werft und Segelvereine belegt ist. Die Promenade ist eher als Erholungsraum der direkten Anwohner einzuordnen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund halten wir es für durchaus fraglich, ob sich hier die Gebietstypik eines Urbanen Gebietes mit dem notwendigen gebietsprägenden Umfang gewerblicher Nutzungen einstellen kann – anders als zum Beispiel am Standort Werftdreieck. Wir sehen die Gefahr, dass sich die angedachten gewerblichen Nutzungen auf Dauer nicht realisieren oder nicht am Standort halten können, bzw. auf kleinteilige Dienstleistungen für die Gebietsbewohner wie z.B. einen Friseur beschränkt bleiben. Dann könnte die Lärmsituation bei entsprechenden Klagen durch Gerichte nach dem faktischen Gebietscharakter bewertet werden, der eher einem allgemeinen Wohngebiet entsprechen würde. Auch in Allgemeinen Wohngebieten sind der Versorgung des Gebietes dienende Einrichtungen zulässig sowie ausnahmsweise auch das Wohnen nicht störende Gewerbe oder Verwaltungseinrichtungen. In Allgemeinen Wohngebieten überwiegt aber eindeutig die Wohnnutzung. Dies könnte dann aber auch auf das hier überplante Gebiet zutreffen, zumal</p>		<p>zu Abs. 1: Die Stadtplanung und das Ortsamt beurteilen die städtebauliche Einordnung und die geplante städtebauliche Entwicklung anders als die IHK. Zu dem geplanten städtischen Charakter soll auch das geplante Urbane Gebiet an der Kaikante beitragen. In den Urbanen Gebieten sind die für ein städtisches Gebiet typischen Geschäfte, gewerblichen oder Dienstleistungsnutzungen insbesondere in den Erdgeschosszonen vorgesehen, die im Bereich der Uferpromenade auch mit Ausflugsgastronomie usw. ergänzt werden sollen. Die Stadt kann nicht erkennen, was einer urban geprägten Zone an diesem Standort entgegen stehen sollte. Gewerbliche, gastronomische und soziale Einrichtungen stellen hier eine gewünschte und sinnvolle Ergänzung der verdichteten städtischen Bebauung dar. Dies wurde u.a. in den Ortsamtssitzungen von Gehlsdorf deutlich hervorgehoben. Zitate aus dem (alten) rechtskräftigen B-Plan: Begründung S. 17: „<i>Wegen der öffentlichen Bedeutung des Bereichs soll hier ein stadträumliches Zentrum entstehen, das funktional, räumlich und gestalterisch den Gegebenheiten und den allgemeinen Entwicklungszielen Rechnung trägt... Wesentliche Gestaltungsmerkmale des Zentrums sind großzügige Fußgängerbereiche mit hohen Aufenthaltsqualitäten und direktem Bezug zu den Nutzungsangeboten (Läden, Gastronomie)...</i>“ S. 16 zu den MI: „<i>Der Anteil der gewerblichen Nutzungen ... kann sich wahrscheinlich auf das Untergeschoß beschränken.</i>“ Der gleiche urbane Charakter wie heute war also bereits in der Ursprungsplanung angedacht.</p> <p>zu Abs. 2: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht bestätigt. Es ist nicht erkennbar, warum sich kein attraktiver Standort für Büronutzungen oder Gastronomie entfalten sollte. Gerade diese Nutzungen sind in attraktiven Lagen an der Warnow gefragt. Die IHK scheint zu verkennen, dass die Stadt auch langfristige planerische Ziele verfolgt und nicht nur vom Status Quo ausgeht. Dazu liegen umfangreiche Konzepte und Zukunftsvisionen vor, z.B. auch die neue Warnowquerung zwischen Stadthafen und Gehlsdorf. Die Promenade ist Teil des geplanten Warnow-Uferweges, der in Zukunft eine größere Bedeutung erlangen soll und Teil der Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung ist. Insofern ist, auch im Zusammenhang mit dem Seglerhafen, mit einem deutlich ansteigenden Besucherverkehr zu rechnen, der auch die Gastronomie beflügelt. Stellplätze sind entsprechend Bedarf nachzuweisen und Besucherparkplätze werden auch im öffentl. Raum vorgehalten.</p> <p>zu Abs. 3: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 29-4	TÖB IHK Rostock	Postausgang	Posteingang 22.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>der flächenbezogene Ausschluss von Wohnnutzungen nur die Hälfte der Erdgeschossflächen sowie ein Staffelgeschoss in MU 2 umfasst.</p> <p>Auch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich explizit an der umgebenden Bebauung und „am ursprünglichen städtebaulichen Konzept“, nicht an der für Urbane Gebiete zulässigen Dichte. Die für MU zulässige maximale GRZ nach § 17 BauNVO von 0,8 wird nirgendwo ausgeschöpft, die Grundflächenzahlen liegen mit 0,4 bis ausnahmsweise 0,6 nur wenig über der Dichte von Allgemeinen Wohngebieten (max. 0,4). Die Geschosshöhen bewegen sich im Bereich von 2-4 geschossigen Baukörpern (mit Staffelgeschossen), nur im MU 2 im Nordwesten ist eine 5-geschossige Bebauung (mit stark zurückspringendem obersten Staffelgeschoss) zulässig. Auch dies spricht nicht für ein tatsächliches Urbanes Gebiet. Würde aber der faktische Gebietscharakter als Allgemeines Wohngebiet eingeordnet, würden die Überschreitungen der Richtwerte der DIN 18005 für den nächtlichen Gewerbelärm bei über 10 dB(A) liegen.</p> <p>Aus dieser Situation könnten gravierende Einschränkungen für die vorhandenen maritimen Gewerbestandorte resultieren, was wir für ein zu hohes Risiko für den Wirtschaftsstandort Rostock halten. Der selbstverständlich große Bedarf an zusätzlichem Wohnraum sollte an Standorten mit weniger Konfliktpotenzial umgesetzt werden, bzw. ein ausreichender Abstand von Wohnnutzungen zu lärmintensiven gewerblichen Nutzungen eingehalten werden. Daher ist diese Planung aus unserer Sicht so nicht tragfähig und sollte weiter überarbeitet werden.</p> <p>Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Fachbereich Industrie, Innovation und Regionalentwicklung Im Auftrag</p> <p>Claudia Temps</p>		<p>Die Stadt sieht, wie oben bereits ausgeführt, durchaus einen städtischen Charakter in Gehlsdorf vorliegend, der auch durch infrastrukturell-gewerbliche Nutzungen ausgebaut werden soll. Dass MU orientiert sich nicht an der möglichen GRZ, sondern an den beabsichtigten Nutzungen (s.o.). Es spricht nichts dagegen, in urbanen Gebieten durch eine geringere als die nach BauNVO höchstzulässige GRZ auch eine ausreichende Wohnqualität für die künftigen Bewohner zu sichern. Auch in Gewerbegebieten oder Wohngebieten wird nicht stets das Höchstmaß der möglichen GRZ nach BauNVO ausgeschöpft, sondern es erfolgt eine den örtlichen Verhältnissen und der Planungsabsicht angepasste GRZ-Ausweisung.</p> <p>Die Stadt widerspricht der Beurteilung der IHK über ein „tatsächliches urbanes Gebiet“. Die IHK scheint darüber hinaus zu verkennen, dass es mit dem seit 1999 rechtskräftigen B-Plan bereits Baurecht für Allgemeine Wohngebiete gibt, und zwar unter einer festgesetzten Lärmkontingentierung für die benachbarte Werft. Es können also jederzeit auf Basis des vorhandenen Baurechts Wohngebäude errichtet werden. Die vorliegende B-Plan-Änderung beinhaltet lediglich eine Änderung der Baufelder und eine Anpassung der Nutzungen auf der Basis des bestehenden B-Plans. Eine erlebbare Uferpromenade entsteht und bietet einen erheblichen Mehrwert für künftige Bewohner und alle Rostocker. Dazu werden heutige Rechtsgrundlagen genutzt und heutige Immissionswerte berücksichtigt. Dies stellt einen absoluten Planungsfortschritt dar. Dabei werden auch explizit die Interessen der benachbarten Tamsen-Werft berücksichtigt. Die Begründung wird – in Abstimmung mit der Werft und der Stadt - um einvernehmliche Angaben zu den Entwicklungsplänen der Werft ergänzt. Die bisherige Kontingentierung gilt allerdings weiterhin und wird durch regelmäßige Kontrollmessungen des LUNG überprüft. Darüber hinaus wurde das Schallschutzgutachten überarbeitet und die Festsetzungen zum Schallschutz wurden entsprechend der o.g. Abstimmungen angepasst.</p> <p>Gravierende Einschränkungen der vorhandenen maritimen Gewerbestandorte wird es demnach nicht geben.</p> <p>Vielmehr wird durch die Lärmschutzmaßnahmen und den Verweis auf das maritime Umfeld sichergestellt, dass solche Einschränkungen für die maritimen Gewerbestandorte gerade nicht zu erwarten sind.</p> <p>Die Anregungen wurden teilweise berücksichtigt.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 33-1	TÖB Landesamt für Gesundheit und Soziales	Postausgang	Posteingang 16.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
Ihr Schreiben vom: 05.07.2018, AZ: 61.30/61.31.10 (15W99) Eingereichte Unterlagen: B-Plan Nr.: 15.W.99 Gemeinde / Stadt: Rostock Plangebiet: Gehlsdorfer Nordufer Stellungnahme Von Seiten des Landesamtes für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern (LAGuS M-V), Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit Rostock bestehen keine Einwände. Nach Angaben der Planungsunterlagen liegen Erkenntnisse über die Existenz von Altlasten und Kampfmitteln im Plangebiet nicht vor. Für den Fall des Auffindens von Altlasten werden folgende Hinweise aus der Sicht und Zuständigkeit des LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord, gegeben. Hinweise: Kontaminierte Bereiche Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche - im Sinne des Gefahrstoffrechts - festgestellt werden, sind diese dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord umgehend anzuzeigen. <small>GefStoffV § 18 (2), (3) i. V. m. TRGS 524 - Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen -</small>		Es wird zur Kenntnis genommen, dass vom Landesamt für Gesundheit und Soziales keine Einwände vorgebracht werden. Altlastenverdachtsflächen wurden bereits überprüft und Altlasten ordnungsgemäß entsorgt. Konkrete Informationen zu Kampfmitteln liegen nicht vor. Altlastenverdachtsflächen wurden bereits ordnungsgemäß entsorgt. Ein weiterer Hinweis ist Bestandteil der Planung.	

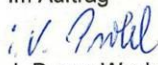
Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 33-2	TÖB Landesamt für Gesundheit und Soziales	Postausgang	Posteingang 16.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<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. 6 i. V. m. Anh. I Nr. 2.4.2. und TRGS 519 Nr. 3.2 (1)</p> <p>.....</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>Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil der Planung.</p> <p>Altlastenverdachtsflächen wurden bereits überprüft und Altlasten ordnungsgemäß entsorgt. Ein weiterer Hinweis ist Bestandteil der Planung.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p>	
Verteiler:			
. anfordernde Behörde			
. z. d. Akten			


Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 34	TÖB Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	Postausgang	Posteingang 18.07.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Ihr Schreiben vom 05.07.2018 Ihr Aktenzeichen 61.31.10 Gemeinde Rostock, Stadt Grundstueck Gehlsdorf Nordufer Georeferenz 164_5650,aussenpolygon,63596.02 m2 33310944.80,5999623.64 33310725.15,5999517.32 33310810.29,5999333.59 33310849.45,5999292.77 33311062.29,5999392.28 33310944.80,5999623.64 END END</p> <p>163_5650,innenpolygon,16400.59 m2 33310909.39,5999554.40 33310815.73,5999512.72 33310842.98,5999457.43 33310870.22,5999451.48 33310911.94,5999371.53 33310995.37,5999413.21 33310958.77,5999491.46 33310939.18,5999498.26 33310909.39,5999554.40 END END</p> <p>Vorhaben 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ Hier eingegangen 09.07.2018 09:36:46</p> <p>In der vorliegenden Planung werden die Belange der Baudenkmalpflege und Bodendenkmalpflege berücksichtigt.</p> <p>Weitere Anregungen werden nicht gegeben.</p> <p>Vorgang besteht aus: ORI180709_010023-06.xml ORI180709_010023-06.pdf</p> <p>Dr.-Ing. Michael Bednorz B6E84D196280D110EC391164878F1E69 17.07.2018 17:55:06</p>		<div>Hansestadt Rostock P Amt für Stadtplanung</div> <div>eingeg. am: 18. JULI 2018</div> <div>weiterge- leitet an:</div> <div></div> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege berücksichtigt wurden und keine weiteren Anregungen gegeben werden.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 35-1	TÖB Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie	Postausgang	Posteingang 07.11.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p><u>Vorhaben:</u> 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“</p> <p>Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft</p> <p>Aus Sicht des Lärmschutzes wird nachfolgend erneut Stellung genommen. Grundlage der Prüfung bilden folgende Unterlagen:</p> <p>[1] Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ der Hansestadt Rostock, Entwurf vom 27.04.2018</p> <p>[2] Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ der Hansestadt Rostock, Entwurf vom 27.04.2018</p> <p>[3] Schalltechnische Untersuchung für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ der Hansestadt Rostock, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, TÜV-Auftrags-Nr.: 8000 665721 / 918SST034, Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Sebastian Prochnow, M.Eng. Patrick Adomeit, vom 17.04.2018</p> <p>[4] Messplan, Schallimmissionsnachweis (Wiederholungsmessung) für den Betrieb der Fertigungsanlagen auf dem Betriebsgelände der Tamsen Maritim GmbH in Rostock, Akustik Büro Dahms GmbH, Bearbeiter: M. Sc. Andreas Elwing, Auftragsnummer.: 17-213-01-IN-EL, vom 02.03.2018</p> <p>Die Ergebnisse der gemäß [4] vorgesehenen Überwachungsmessung für die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Tamsen Maritim GmbH werden dem LUNG nicht wie angezeigt in der 44. KW vorliegen. Erst auf Grundlage dieser Messungen ist es dem LUNG möglich, die Erheblichkeit der Lärmimmissionen auf das Plangebiet abschließend zu bewerten und eine fachliche Stellungnahme mit Festsetzungsvorschlägen abgeben zu können.</p>		<p>Die Grundlagen der Stellungnahme zum Entwurf werden zur Kenntnis genommen. Inzwischen liegen die Auswertung der aktuellen Messung und die ergänzte schalltechnische Untersuchung vor, s. nächste Seite.</p> <p>Die Zustimmung vom LUNG zu den Festsetzungsvorschlägen auf Basis der abgestimmten schalltechnischen Untersuchung vom 16.12.2019 (s. nächste Seite) liegt mit Mail des LUNG vom 25.02.2020 vor.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 35-2	TÖB Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie	Postausgang	Posteingang 07.11.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Nachfolgend wird eine erste Bewertung der vorliegenden Unterlagen [1] [2] [3] unter Vorbehalt vorgenommen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Schalltechnische Untersuchung [3] ist weiter zu ergänzen. 2. Die Festsetzungen der Nrn. 6.1 und 6.2 von [1] sind zu präzisieren. 3. Die Begründung [2] sollte Maßgaben dieser Stellungnahme berücksichtigen. <p>zu 1.</p> <p>Die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen der angrenzende Tamsen Maritim GmbH sind auf Basis von vorhandenen und anstehenden behördlichen Überwachungsmessungen mit entsprechenden Sicherheiten (Einbeziehung der Prognoseunsicherheit, realistische Berücksichtigung der Erweiterung der Produktion) nach TA Lärm neu zu prognostizieren. Die Eingangsdaten für die derzeitige Prognose der Tamsen Maritim GmbH stammen hauptsächlich aus dem Jahre 2003 und berücksichtigen vornehmlich den Tagbetrieb. Der am nördlichen Plangebiet angrenzende Bootsservice Frank Schuberth mit Reparaturleistungen in eigener Werkshalle, Boots- und Yachtlackierungen, Kranung von Booten und Osmosesanierung sollte ebenfalls schalltechnisch präziser aufgenommen werden. Die alleinige Modellierung eines flächenbezogenen Schalleitungspegels für diese Firma ist aufgrund der geringen Entfernung zum Plangebiet nicht ausreichend.</p> <p>Als Ergebnis von [3] sind die Aufpunkte an den Fassadenflächen (Immissionsorte) der Baukörper des Plangebietes auszuweisen, an denen prognostisch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden. Gleiches gilt auch für den Umgang mit den Geräuschen der Seehafenumschlaganlagen, die auch mit entsprechenden Sicherheiten zu prognostizieren wären (Abstimmung mit Hafenamt, RFH, Rostock Ports).</p> <p>Die Geräuschimmissionen der Seehafenumschlaganlagen und der anderen gewerblichen bzw. industriellen Anlagen sind unterschiedlichen Beurteilungs- bzw. Abwägungsmechanismen zu unterziehen. Für den Umgang mit den Geräuschen der Seehafenumschlaganlagen kann das Procedere erst nach Überarbeitung von [3] definiert werden. Hier ist das LUNG zwingend zu beteiligen.</p> <p>Aussagen zu den Geräuschen des Schiffsverkehrs auf der Unterwarnow fehlen in [3].</p> <p>Hinweis:</p> <p>Dass LUNG weist darauf hin, zu prüfen, ob auch Segelboote, die im Bereich der benachbarten Sportbootanlage/Marina nachts liegen, als potenzielle Lärmquelle gemäß Freizeitlärmrichtlinie-MV¹ in [3] zu berücksichtigen sind. An den Mast schlagende und klappernde Falle bzw. Strömungsgeräusche sind oftmals lästige Geräuschimmissionen.</p> <p>Dem LUNG ist ein Schalltechnischer Bericht² bekannt, in dem über mehrere Messungen im Rahmen der Erweiterung eines Sportboothafens zunächst festgestellt wurde, dass die pegelbestimmenden Schallimmissionen des Sportboothafens nachts durch windinduzierte Strömungsgeräusche in der Takelage der Schiffe verursacht werden, obwohl das Abbinden der Takelage in der Hafenordnung vorgeschrieben war.</p> <p>Im Ergebnis der Messungen wurden emissionsseitig für den Prognoseansatz flächenbezogene Schalleitungspegel für Boote mit Takelage ($L_{WA} = 57 \text{ dB(A)/m}^2$) und für Boote ohne Takelage ($L_{WA} = 47 \text{ dB(A)/m}^2$) ermittelt.</p> <p>zu 2.</p> <p>Das Rücksichtnahmegebot des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO eröffnet im Anwendungsbereich der TA Lärm als normkonkretisierenden Verwaltungsvorschrift und damit auch in der Bauleitplanung nicht die Möglichkeit, der durch einen Gewerbe- bzw. Industriebetrieb verursachten Überschreitung der Außen-Immissionsrichtwerte bei einem Wohnbauvorhaben durch</p>		<p>Die Anregungen wurden beachtet.</p> <p>Die Endfassung der Schalltechnischen Untersuchung zur 2. Änderung wurde mit Datum vom 16.12.2019 umfassend mit dem Amt für Umweltschutz, dem StALU und dem LUNG abgestimmt und überarbeitet (TÜV Nord Umweltschutz GmbH&Co.KG Rostock). Dabei wurde der aktuelle Betriebszustand der Tamsen-Werft einschl. der Änderungsanzeige von 2015 (Neubau zusätzl. Wechsellspur) auf Basis der aktuellen Überwachungsmessungen zu Grunde gelegt. Außerdem wurden die Entwicklungsabsichten der Werft gemäß Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft für die 3. Änderung des B-Plans 15.W.99 vom April 2019 berücksichtigt. Weiterhin wurden die umgebenden Nutzungen Fracht- und Fischereihafen, Bootsservice Schuberth, Kläranlage Eurawasser, Schiffsverkehr auf der Warnow und Sportboothafen (Takelage) berücksichtigt. Eine abschließende Stellungnahme des Umweltamtes zum TÜV-Gutachten mit der Ableitung textlicher Festsetzungen zum Bebauungsplan liegt mit Datum 26.02.2020 vor. Teil A und Teil B des Bebauungsplanes sowie die Hinweise wurden entsprechend überarbeitet und die Begründung ergänzt. Die Gebäudeplanung muss die besonderen Vorkehrungen zum passiven Schallschutz berücksichtigen. In der Begründung wurde sehr ausführlich auf den Bestand und die Erweiterungsabsichten in der maritim-industriell-gewerblich geprägten Umgebung eingegangen, um künftigen Bewohnern die besondere Lage des Baugebietes, mögliche Lärmbelastungen und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu verdeutlichen.</p>	

¹ Richtlinie zur Beurteilung der von Freizeitanlagen verursachten Geräusche (Freizeitlärm-Richtlinie) in Mecklenburg-Vorpommern, Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 03.07.1998
² Schalltechnische Stellungnahme zu vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen, Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH, Bericht Nr. 69603ge01 vom 03.01.2014

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 35-3	TÖB Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie	Postausgang	Posteingang 07.11.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Festsetzung von passivem Lärmschutz zu begegnen (BVerwG, U. v. 29.11.12 - 4 C 8.11 - BVerwGE 145). Wenn ein Raum schutzbedürftig im Sinne der DIN 4109:1989-11 ist (und das sind mit Ausnahme von Bädern, Abstell- und Hauswirtschaftsräumen, Fluren, Küchen <i>"die lediglich der Zubereitung von Mahlzeiten dienen"</i>, alle anderen Räume), dann ist der entsprechende Immissionsrichtwert der TA Lärm auch nachts einzuhalten, unabhängig davon, ob dieser Raum tatsächlich als Schlafraum genutzt wird. Deshalb sind die Maßgaben für Schlafräume in den Festsetzungen, die auf Grundlage der TA Lärm erhoben werden, auf ihre Sinnhaftigkeit zu überprüfen. Eine Konfliktlösung hinsichtlich der TA Lärm aufgrund von Unterteilungen in schutzbedürftige Räume und Schlafräume scheidet aus.</p> <p>Die Festsetzungen sollen vornehmlich dazu dienen, Maßnahmen für die "Architektonische Selbsthilfe" mit der Zielrichtung des Wegfalls von maßgeblichen Immissionsorten nach TA Lärm zu definieren. Dazu sind die noch zu überarbeitenden Untersuchungen in [3] zu nutzen, um diesbezügliche Fassadenbereiche abzugrenzen.</p> <p>Als Maßnahmen für die "Architektonische Selbsthilfe" im Sinne der TA Lärm kommen in Betracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fenster ausschließlich in Festverglasung in denjenigen Fassadenbereichen mit Immissionsrichtwert-Überschreitungen und/oder eine ausschließliche Anordnung von im Sinne der DIN 4109:1989-11 nicht schutzbedürftigen Räumen (z. B. Bad, Diele, Wirtschaftsraum, eine lediglich der Zubereitung von Mahlzeiten dienende Küche) zur Lärmquelle hin, - bauliche Maßnahme (z. B. Prallscheibe in mehr als 0,5 m Entfernung vor dem offenbaren Fenster oder ein geschlossener Laubengang), mit der durch ausreichende Schalldämm- bzw. Schirmwirkung nutzerunabhängig eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte erzielt wird, - in Einzelfällen: Anordnung eines baulich geschlossenen (korrekt eigentlich: schließbaren) Außenwohnbereiches, innerhalb dessen sich der Immissionsort befinden würde. <p>Sofern zu bestimmten Tages- oder Nachtzeiten eine vollständige Schließung der Außenhülle erforderlich ist, muss ein Lüftungskonzept (z. B. auf der Grundlage der DIN 1946-6:2009-05) erstellt werden.</p> <p>Im Auftrag  J.-D. von Weyhe </p>		<p>Wie oben bereits erläutert, wurden auf der Basis der aktuellen Messungen und des aktualisierten Schallgutachtens sowie der Stellungnahme des Umweltamtes dazu die textlichen Festsetzungen entsprechend überarbeitet und die Begründung ergänzt. Die Gebäudeplanung muss die besonderen Vorkehrungen zum passiven Schallschutz berücksichtigen.</p> <p>Die Anregungen wurden berücksichtigt.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 36	TÖB Landesamt Polizei Brand Katastrophenschutz	Postausgang	Posteingang 30.07.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu dem im Bezug stehenden Vorhaben 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.</p> <p>Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.</p> <p>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.</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 <u>gebührenpflichtig</u> beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.</p> <p>Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.</p> <p>Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten und sende Ihnen Ihre Unterlagen zurück.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p> <p> Jacqueline Babel</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das LPBK nicht zuständig ist.</p> <p>Die Beteiligung der Fachämter der Stadt ist erfolgt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil der Planung.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 37-1	TÖB Landesforst M-V, Forstamt Billenhagen	Postausgang	Posteingang
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“, Hanse- und Universitätsstadt Rostock – Waldumwandlungserklärung nach § 15 a LWaldG M-V¹</p> <p>Bezug: Ihr Schreiben vom 05.07.2018, Unser Schreiben vom 27.10.2016</p> <p>Sehr geehrte Frau Fritsche, zum o.g. Änderungsverfahren gebe ich nachfolgende Stellungnahme ab. Die vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich Waldbetroffenheit zum LWaldG M-V geprüft.</p> <p><u>Vorhabenbeschreibung</u></p> <p>Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock führt derzeit ein B-Planänderungsverfahren „Gehlsdorfer Nordufer“ durch. Ziel der Planungen soll sein, den vorgeschlagenen Geltungsbereich verbindlich zu sichern und mit der Änderung des Bebauungsplanes die erforderliche Planungssicherheit zu schaffen.</p> <p><u>Waldbetroffenheit</u></p> <p>Im Geltungsbereich der 2. Änderung ist Wald mit einer anteiligen Fläche von 13.000 m² betroffen. Es handelt sich vorwiegend um Vorwaldflächen verschiedener Laubgehölze. Aus forstrechtlicher Sicht konnte die geplante Bebauung in den vorgesehenen Baufeldern auf Grund der Bindefrist für B-Pläne von 10 Jahren (§ 15 Abs. 1 LWaldG M-V) und des gesetzlich vorgegebenen Waldabstandes von 30 Meter (§ 20 Abs. 2 LWaldG M-V) bisher nicht umgesetzt werden. Der objektive Zustand der dargestellten Waldfläche widersprach den gegenwärtigen Festlegungen des rechtskräftigen B-Planes der Hansestadt Rostock aus dem Jahre 1999. Die Umsetzung des Vorhabens ist ohne Rodung nicht möglich. Auf Grund dieser Aspekte (Waldgrenze hat sich verändert) bestand die Notwendigkeit, den rechtskräftigen B-Plan „Gehlsdorfer Nordufer“ neu anzupassen und mit einer Waldumwandlung die Umsetzung des in Teilen zu ändernden B-Planes zu ermöglichen. Nach dem erreichten Planungsstand hat die Forstbehörde die Waldumwandlung für den 1.</p>		Die Angaben werden bestätigt.	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 37-2	TÖB Landesforst M-V, Forstamt Billenhagen	Postausgang	Posteingang 16.07.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Bauabschnitt (Planstraße A) mit Bescheid vom 13.09.2017 für eine Fläche von 2.148 m² genehmigt (Antrag vom 28.08.2017 Appartement Muhsal GmbH).</p> <p>Zur Umsetzung dieses Vorhabens ist eine Waldumwandlung im Sinne des § 15 Abs. 1 LWaldG M-V für eine verbleibende Waldfläche von 10.852 m² (Gemarkung Gehlsdorf, Flur 1, Flurstücke 64/29, 64/45, 64/46, 64/47, 64/48 und 64/49) erforderlich und bedarf gemäß § 15 Abs. 1 LWaldG M-V der Genehmigung der unteren Forstbehörde. Gemäß § 15 Absatz 5 Satz 1 LWaldG ist der Antragsteller verpflichtet, die nachteiligen Folgen einer Umwandlung auszugleichen. Regelmäßig erfolgt dieser Ausgleich durch die Durchführung einer Ersatzaufforstung, die der Antragsteller auf seine Kosten zu veranlassen hat. Der entsprechende Antrag auf Waldumwandlung mit Schreiben vom 20.02.2017 (Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt liegt vor und wird nach Erteilung der Rechtskraft abschließend in Aussicht gestellt. Die zuständige untere Naturschutzbehörde (Amt für Stadtgrün) hat der Waldumwandlung insgesamt (für 13.000 m²) mit Schreiben vom 13.06.2017 zugestimmt.</p> <p><u>Waldbilanz (Umwandlung)</u></p> <p>Gemarkung Gehlsdorf, Flur 1, Flurstücke 64/29, 64/45, 64/46, 64/47, 64/48 und 64/49 mit einer Flächengröße von 13.000 m², davon ist die Umwandlung einer anteiligen Waldfläche von 2.148 m² in Gemarkung Gehlsdorf, Flur 1, Flurstücke 64/29, 64/46, 64/57 und 64/61 mit Genehmigungsbescheid vom 13.09.2017 für den 1. Bauabschnitt (Planstraße A) bereits vollzogen worden.</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“² 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 1:1,62 und entspricht einer Ersatzaufforstungsfläche von 21.000 m². Aus dem Genehmigungsbescheid vom 13.09.2017 erging die Auflage, dass durch die Appartement Muhsal GmbH als Erschließungsträger eine Ersatzaufforstung mit einer anteiligen Flächengröße von 3.400 m² umzusetzen ist. Diese Auflage ist bisher nicht umgesetzt worden.</p> <p>Mit Antragsschreiben vom 04.07.2018 (per E-Mail) beantragt der Erschließungsträger eine Fristverlängerung nicht nur die Ersatzpflanzung im Ausmaß der im Waldumwandlungsbescheid vom 13.09.2017 ausgewiesenen Fläche vom 3.400 m² vorzunehmen, sondern die gesamte Fläche von 21.000 m² in der kommenden Aufforstungsperiode Herbst 2018 erst aufzuforsten, die nach der angestrebten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.15.W.99 Gehlsdorfer Nordufer umzuwandeln wäre. Eine vorzeitige Pflanzung wird nach Umfang und Zeitlauf bei einer späteren Umwandlung mit erfüllender Wirkung berücksichtigt.</p> <p>In diesem Falle 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. Die Ausführung der</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Forstbehörde die Waldumwandlung für den 1. Bauabschnitt genehmigt hat.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass für den 2. Bauabschnitt für eine verbleibende Waldfläche die Waldumwandlung durchzuführen ist.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Antrag auf Waldumwandlung vorliegt und die Waldumwandlung in Aussicht gestellt wird. Die Untere Naturschutzbehörde hat der Waldumwandlung zugestimmt.</p> <p>Die Ersatzaufforstungsfläche von 21000 m² wurde in die Planung aufgenommen.</p> <p>Die Angaben werden zur Kenntnis genommen.</p>	

² Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlung und Kompensation in M-V, 13.06.2017, in: KfB, 18.09.2015

² Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlung und Kompensation in M-V, www.wald-mv.de, in Kraft getreten am 18.09.2015

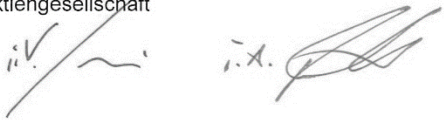
Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 44-1	TÖB rebus	Postausgang	Posteingang 11.07.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Sehr 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>Die Zustimmung von rebus wird zur Kenntnis genommen.</p>	

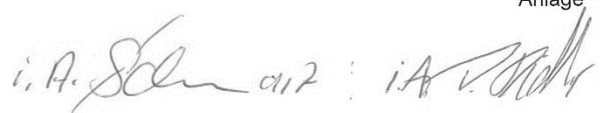
Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 45-1	TÖB RSAG	Postausgang	Posteingang 10.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Gesamtstellungnahme:</p> <p>Am Rande des B-Plangebietes (in der Pressentinstraße) befinden sich die Bushaltestellen "Schöffengeweg".</p> <p>Nach Aussage des Amtes für Verkehrsanlagen vom 25.09.2017 sollen diese beiden Haltestellen im Zuge der Gesamtbebauung des Areals westlich der Pressentinstraße auf Höhe der geplanten Lichtsignalanlage (Nähe der Schule) neu errichtet werden.</p> <p>Hierzu hat das Amt für Verkehrsanlagen Variantenuntersuchungen vom Planungsbüro WASTRA-Plan machen lassen.</p> <p>Welche Variante für die Lage der zukünftigen Haltestellen gewählt wurde, ist mit dem Amt für Verkehrsanlagen zu klären.</p>		<p>Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen.</p>	

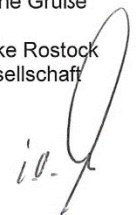
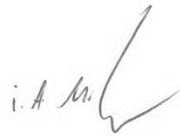
Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 47-1	TÖB Stadtentsorgung Rostock GmbH	Postausgang	Posteingang 10.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
Kapitel:3.6.8 Müllentsorgung, Abfallwirtschaft, Altlasten Die in den Tiefgaragen der Mehrfamilienhäuser geplanten Abfallbehälterstellplätze sind im Hinblick auf Ordnung und Sauberkeit sicher ein richtiger Ansatz. Dabei ist zu beachten, dass die Abfallsammelbehälter zum Entsorgungstag vom zukünftigen Eigner / Nutzer aus den Tiefgaragen an öffentlich zugänglichen Plätzen zur Entleerung bereit zu stellen sind. Ein entsprechender Hinweis dazu erscheint vor Vergabe sinnvoll.		Der Hinweis wird beachtet und die Begründung entsprechend ergänzt.	

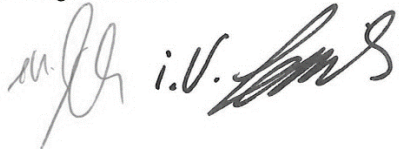
Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 48-1	TÖB Stadtforstamt	Postausgang	Posteingang 18.07.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Sehr geehrte Frau Fritsche,</p> <p>aus Sicht des Stadtforstamtes gibt es keine Anmerkungen zum vorgelegten Plan.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Jörg Harmuth Forstamtsleiter</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Stadtforstamt keine Anmerkungen hat.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 49-1	TÖB Stadtwerke Rostock AG	Postausgang	Posteingang 10.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<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 <p>Die beigefügten Pläne/Kopien sind Eigentum der Stadtwerke Rostock AG bzw. der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH. Diese sind ohne vorherige schriftliche Einwilligung keinem Dritten zu überreichen oder zugänglich zu machen, ausgenommen zur dienstlichen Verwendung, soweit es die genannte Anfrage betrifft.</p> <p>In dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Leitungsbestände:</p> <ul style="list-style-type: none">• Lichtsignalanlagen des Amtes für Verkehrsanlagen Rostock• Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hansestadt Rostock <p>Hier sind keine technischen Anlagen in Rechtsträgerschaft der Stadtwerke Rostock AG, der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH, des Amtes für Verkehrsanlagen Rostock bzw. der Stadtverwaltung der Hansestadt Rostock vorhanden.</p> <p><u>Hinweis:</u> Das Vorhandensein technischer Anlagen anderer Rechtsträger schließen wir nicht aus.</p> <p>Tipp: Ab sofort können Sie auch unser Online-Planauskunftsportal für Ihre Anfragen zur Netzauskunft unter https://netzauskunft.swrag.de nutzen.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft</p> <p><i>n.v. Handwur</i> <i>i.A. Bel</i></p> <p>Anlage</p>		<p>Die Hinweise werden beachtet.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 49-2	TÖB Stadtwerke Rostock AG	Postausgang	Posteingang 10.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<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. ➤ Das Aufstellen von Bäumen/Grünanlagen ist in der Planungsphase rechtzeitig zwischen Grün- und Elektroplaner (speziell Lichtplaner) abzustimmen. <p>Freundliche Grüße</p> <p>Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft</p> 		<p>Die Annahme wird bestätigt.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 49-3	TÖB Stadtwerke Rostock AG	Postausgang	Posteingang 10.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<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> <ul style="list-style-type: none"> - Fernmeldekabel im Schutzrohr - Kabelschutzrohr leer <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. ➤ 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. <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 style="text-align: right;">Anlage</p> 		<p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Die Kabel und Schutzrohre werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p>	

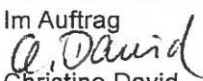
Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 49-4	TÖB Stadtwerke Rostock AG	Postausgang	Posteingang 10.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Sehr geehrte Frau Fritsche,</p> <p>Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Im genannten Bereich befinden sich derzeit keine Versorgungsanlagen der Hauptabteilung Wärmenetz.</p> <p>Es besteht eine Erschließungsvereinbarung mit dem Bauträger. 2018/2019 erfolgt die Fernwärmeerschließung. Diese wird koordiniert mit der Gesamterschließung des B-Plangebietes.</p> <p>Haben Sie Fragen? Dann wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter Herrn Geyer unter Telefon 0381 805-2320 oder Mobil 0151 12614200.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft</p>   <p style="text-align: right;">Anlage</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine Versorgungsanlagen der Hauptabteilung Wärmenetz im Plangebiet befinden.</p> <p>Die Fernwärmeerschließung wird bestätigt.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 49-5	TÖB Stadtwerke Rostock AG	Postausgang	Posteingang 10.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen den vorgelegten Bebauungsplan bestehen seitens der Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock AG keine Einwände.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft</p> 		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Hauptabteilung Gas keine Einwände bestehen.</p>	


Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 49-6	TÖB Stadtwerke Rostock AG	Postausgang	Posteingang 10.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme.</p> <p>3.6.4 Elektroenergieversorgung Stromnetzbetreiber = Eigentümer und Betreiber der Transformatorenstation sowie der zu- und ab- leitenden Kabel zur öffentlichen Versorgung ist die Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH.</p> <p>Da Aussagen zu vorhandenen Betriebsmitteln/ Stromversorgungsanlagen nicht mit Bezug auf ei- nen mittels Plan oder Zeichnung dargestellten Bereich konkret getroffen werden, widersprechen wir der pauschalen Formulierung, dass für Anpflanzungsmaßnahmen vorhandene Leitungen ver- legt (umverlegt) werden. Bei der Planung von Pflanzmaßnahmen ist vorhandener und geplanter Leitungsbestand zu beachten. Sofern sich Abstände zu Leitungen nicht einhalten lassen, sind die Leitungen/ die Trassen mittels Wurzelschutzmaßnahmen freizuhalten.</p> <p>Haben Sie Fragen? Dann wenden Sie sich bitte zunächst an unseren Mitarbeiter Herrn Gosch.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH</p> <p><i>i.A. [Signature]</i> <i>i. A. Halwas</i></p>		<p>Der Hinweis wird im Kap. 3.6.4 angepasst.</p> <p>Der Schutz vorhandener Leitungen wird im selben Absatz angesprochen.</p> <p>Die Anregungen wurden teilweise berücksichtigt.</p>	


Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 50	TÖB Vodafone	Postausgang	Posteingang 06.09.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom <u>05.07.2018</u>.</p> <p>Eine Ausbauentcheidung 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 GmbH / 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>Kabelschutzanweisung Vodafone</u> • <u>Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland</u> • <u>Zeichenerklärung Vodafone</u> • <u>Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland</u> <p>Freundliche Grüße Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	



Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 52	TÖB WBV	Postausgang	Posteingang 16.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Sehr geehrte Frau Fritsche,</p> <p>Ihr Zeichen: 61.30/61.31.10(15W99), 2. Änderung</p> <p>Stellungnahme WBV Nr. 2018-217</p> <p>BV: 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.99 Gehlsdorfer Nordufer, Beteiligung TöB</p> <p>in dem oben genannten Plangebiet befinden sich keine Gewässer 2. Ordnung oder Anlagen des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Untere Warnow-Küste“. Bezüglich des beschriebenen Planverfahrens bestehen seitens des WBV keine Einwände oder Belange.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Annett Göcke</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine Gewässer 2. Ordnung oder Anlagen des WBV befinden und keine Einwände bestehen.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 53-1	TÖB Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Stralsund	Postausgang	Posteingang 23.07.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ - Ihre Anzeige vom 5. Juli 2018</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Die Unterlagen wurden durch mich aus strom- und schifffahrtspolizeilicher Sicht geprüft.</p> <p>Zu 2.2.3 des Entwurfes der Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ möchte ich anmerken, dass die Flurstücke 64/14 und 455/6 gesetzliches Eigentum des Bundes sind.</p> <p>Mithin wird die Freitreppe in die Bundeswasserstraße gebaut. Hierzu ist zu gegebener Zeit mit dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Stralsund eine Regelung zu treffen. Gleiches gilt für ein Baufeld im Sondergebiet Hafen. Dieses Baufeld an der Uferböschung ragt in das bundeseigene Flurstück 455/6 der Flur 1 in der Gemarkung Gehlsdorf.</p> <p>Die Hinweise auf geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklame nach § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) wurde von Ihnen bereits in die Begründung unter 3.9 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen sowie in den Bebauungsplan unter 9. Nachrichtliche Übernahme aufgenommen.</p> <p>Von Seiten des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Stralsund gibt es keine weiteren Hinweise bzw. Einwände.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag  Christine David</p>		<p>Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet. In der nachfolgenden Stellungnahme vom WSV wird bestätigt, dass seitens des WSV keine Bedenken gegen die Anlagen bestehen. Ebenso stimmt das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt dem Vorhaben zu, s. folgende Seiten.</p> <p>Die Stellungnahme wird bestätigt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass es keine weiteren Hinweise und Einwände gibt.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 53-2	TÖB Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Stralsund	Postausgang	Posteingang 02.10.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>2. Änd. Bebauungsplan Gehlsdorf/ Muhsal Wasserstraße Ostsee, Unterwarnow-Ansteuerung Rostock von km 8,800 bis km 8,900, rechtes Ufer</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Schneider</p> <p>entsprechend Ihrer Mail vom 18.09.2018 und 01.10.2018 übersende ich Ihnen die Ergänzung zur Stellungnahme -vom 18.07.2018- zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nummer 15. W. 99 Gehlsdorf Nordufer.</p> <p>Mit der 2. Änderung des o.g. Bebauungsplanes sind Teilflächen der Flurstücke 64/14 und 455/6, Flur 1, Gemarkung Gehlsdorf überplant worden. Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Wasserstraßen und Schifffahrtsverwaltung des Bundes.</p> <p>Die überplanten Teilflächen der Bundeswasserstraße werden nicht für die Gewährleistung des für die Schifffahrt erforderlichen Zustandes der Bundeswasserstraße oder der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs benötigt, ferner werden die o.g. Teilflächen nicht für sonstige Aufgaben des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Stralsund benötigt.</p> <p>Durch die im Bebauungsplan aufgezeigte, geplante Nutzung bzw. Inanspruchnahme Dritter bestehen derzeit keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Ein Nutzung durch Dritte ist nach derzeitigem Planungsstand möglich.</p> <p>Nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02. April 1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I, S. 971 und 972) und der derzeitigen gültigen Fassung ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter der Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung (ssG) einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden.</p>		<p>Das Eigentum wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die überplanten Teilflächen der Bundeswasserstraße nicht für die Schifffahrt oder sonstige Aufgaben benötigt werden.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die im B-Plan vorgesehenen Nutzungen und die Inanspruchnahme durch Dritte keine Bedenken bestehen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen ist.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 53-3	TÖB Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Stralsund	Postausgang	Posteingang 02.10.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Die Prüfung der einzelnen Inanspruchnahme erfolgt im Detail erst mit Vorlage der Genehmigungsplanung bzw. dem Antrag auf Erteilung einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz.</p> <p>Mit Erteilung einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung ist ein privatrechtlicher Nutzungsvertrag über die in Anspruch genommenen Flächen abzuschließen.</p> <p>Wasserflächen, die mit der Inanspruchnahme dauerhaft landfest werden, können durch den Träger des Vorhabens erworben werden.</p> <p>Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Im Auftrag</p>  <p>Lähns</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen und beachtet, dass die Prüfung für die strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung bei Vorlage der Genehmigungsplanung erfolgt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen und beachtet, dass mit Erteilung der strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung ein Nutzungsvertrag mit dem WSV abzuschließen ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. (80)	TÖB Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt	Postausgang	Posteingang 12.01.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>2. Änderung Bebauungsplan Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer" der Hansestadt Rostock Ihre Anfrage vom 20.12.2017</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 Rücksprache mit der Dezernatsgruppe Küste bestehen gegen eine Abtreppung im Bereich des zukünftigen Wohngebietes „Gehlsdorfer Nordufer“, grundsätzlich keine Einwände. Allerdings sollten die Wellen-, Eis-, Hochwasser- und Windeinwirkungen berücksichtigt werden.</p> <p>Weitere von unserer Behörde zu vertretende Belange sind vom o.g. Vorhaben nicht berührt.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p> Herbert Blindzellner</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt nach Rücksprache mit der Dezernatsgruppe Küste gegen die Abtreppung grundsätzlich keine Einwände hat. Der Hinweis zu Wellen-, Eis-, Hochwasser- und Windwirkungen wird in der Begründung berücksichtigt.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 54	TÖB Nordwasser	Postausgang	Posteingang 28.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
Bebauungsplan Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“, 2. Änderung Entwurf <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>von Seiten unseres Unternehmens gibt es grundsätzlich keine Einwände zur 2. Änderung des Bebauungsplanes. Das Plangebiet wird derzeit mit Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasser erschlossen. Für die Baugebiete werden die Grundstücksanschlüsse vorverlegt. Diese sind ggf. der Bebauungsplanänderung anzupassen.</p> <p>Sollten sich aus Ihrer Sicht noch Fragen ergeben, so 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="text-align: center;">  i. V. Uwe Wetzels Abteilungsleiter Planung/Bau </div> <div style="text-align: center;">  i. A. Udo Schultz Sachgebietsleiter Baumanagement </div> </div>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens Nordwasser keine Einwände bestehen. Die Erschließungsplanung wurde mit Nordwasser abgestimmt. Grundstücksanschlüsse werden nicht im B-Plan festgesetzt.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 1-1	Bürger	Postausgang	Posteingang 01.08.2018																																								
Bedenken und Anregungen		Behandlung																																									
<p>Öffentliche Auslegung 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ <u>hier: Einspruch, Einwende und Bedenken der Bürgerinitiative Pressentinstraße</u></p> <p>Sehr geehrter Herr Müller, hiermit legen wir Einspruch gegen folgende Punkte der 2. Änderung des o.g. Bebauungsplanes ein.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) <u>Einwand gegen das „Beschleunigte Verfahren“</u> Bedenken über die Richtigkeit der Berechnung der 20.000qm versiegelten Fläche Auf S.8 und S.41 wurden die Flächen des Baugebietes aufgeführt, jedoch sind auf den Seiten unterschiedliche Flächenangaben zu finden, auch die Berechnung auf der Seite 8 weist rechnerische Fehler auf. Da die Gesamtfläche nur knapp unter 20.000qm liegt, das ohne Berücksichtigung von Straßen und Wege, wünschen wir hier einen Nachweis der Berechnung der Flächen. 2.) <u>Einspruch gegen die Abholzung des Waldes</u> Damit geht wertvoller Baumbestand im Ortsteil Gehlsdorf verloren. In den vergangenen Jahren ist Gehlsdorf immer mehr zugebaut worden und somit Grünflächen verloren gegangen. Die Versiegelung im Ortsteil hat so stark zugenommen, dass bei Starkregen regelmäßig die Pressentinstr. geflutet wird. Insbesondere geht jedoch durch die Abholzung des Waldes, ein für die Tierwelt wichtiger Baumbestand verloren. 3.) <u>Einspruch gegen die Verkehrserschließung</u> Das Wohngebiet wird lediglich über eine einzige kleine Zufahrtsstraße erschlossen, die aus unserer Sicht den gesamten Verkehr gar nicht aufnehmen kann. 4.) <u>Einspruch gegen die Bebauung gegenüber der Einfamilienhäuser Pressentinstraße</u> Die vorgesehenen III-Vollgeschosse stellen einen Eingriff in die Privatsphäre der gegenüberliegenden Häuser da. 5.) Wir verweisen auf unser Schreiben vom 16.06.2018, welches wir Ihnen als Anlage nochmals beigefügt haben, das Schreiben ist somit Bestandteil unserer hier gemachten Einsprüche, Einwende und Bedenken. <p>Leider hat sich bisher niemand Zuständig gefühlt auch nur eine Reaktion auf unserer Schreiben zu zeigen. Es ist schon sehr erstaunlich und enttäuschend zugleich, dass ein Schreiben von über 80 Bürgern (auch für die Politik potenzielle Wähler) unbeantwortet bleibt. Zumindest wäre vom zuständigen Leiter Ralph Müller eine Eingangsbestätigung wünschenswert gewesen, eine Information in wie weit unser Anliegen an die Fraktionen herangetragen wurde u.ä.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung und Bearbeitung unserer o.a. Einsprüche und Einwende.</p>		<p>1.) In Abstimmung mit den Umweltbehörden wurde überprüft, ob eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 u. 2a BauGB erforderlich sind oder ein „beschleunigtes“ Verfahren gemäß § 13a BauGB für den Bereich durchgeführt werden kann. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine klassische „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ handelt, hier die Umnutzung von innerörtlichen Industriebrachen, kann der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Im „beschleunigten Verfahren“ kann von der Aufstellung eines formalen Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden. Die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Ortsbildes sind jedoch angemessen zu berücksichtigen. Dies ist hier erfolgt. Ein großer Teil der Flächen war versiegelt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. eine Beeinträchtigung von Schutzgütern sind mit der beabsichtigten Planung von Wohnbauflächen im Vergleich zum vorher vorhandenen Industriegebiet nicht zu erwarten.</p> <p>Mit einer Summe der versiegelten Flächen i.H.v. 19.860 m² wird der Schwellenwert von 20.000 m² mithin nicht erreicht, so dass die Durchführung des beschleunigten Verfahrens weiterhin zulässig ist. Es wird darauf hingewiesen, dass auch bei einer GRZ-Fläche über 20000 m² bis zu 70000 m² das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB möglich ist, für letzteren Fall mit Vorprüfung des Einzelfalls und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Straßen und Wege fließen nach § 13a BauGB nicht in die Berechnung ein.</p> <p>Die Anregungen zur Korrektur der Berechnung werden beachtet. Die Differenzen basieren auf kleinteiligen Änderungen, die in einem Planungsverlauf üblich sind. Die Berechnung wird entsprechend der aktuellen Flächenberechnung folgendermaßen korrigiert:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Baugebiet</th><th>Fläche m²</th><th>zulässige GRZ</th><th>Versiegelung m²</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SO</td><td>1465</td><td>0,8</td><td>1172</td></tr> <tr> <td>MU 1</td><td>5079</td><td>0,5</td><td>2540</td></tr> <tr> <td>MU 2</td><td>1620</td><td>0,6</td><td>972</td></tr> <tr> <td>MU 3</td><td>4106</td><td>0,4</td><td>1642</td></tr> <tr> <td>WA 1</td><td>2344</td><td>0,4</td><td>938</td></tr> <tr> <td>WA 2</td><td>7376</td><td>0,4</td><td>2950</td></tr> <tr> <td>WA 3</td><td>8730</td><td>0,35</td><td>3056</td></tr> <tr> <td>innerer Bereich der Ursprungsplanung</td><td>16475</td><td>0,4</td><td>6590</td></tr> <tr> <td>Σ</td><td></td><td></td><td>19860</td></tr> </tbody> </table>		Baugebiet	Fläche m²	zulässige GRZ	Versiegelung m²	SO	1465	0,8	1172	MU 1	5079	0,5	2540	MU 2	1620	0,6	972	MU 3	4106	0,4	1642	WA 1	2344	0,4	938	WA 2	7376	0,4	2950	WA 3	8730	0,35	3056	innerer Bereich der Ursprungsplanung	16475	0,4	6590	Σ			19860
Baugebiet	Fläche m²	zulässige GRZ	Versiegelung m²																																								
SO	1465	0,8	1172																																								
MU 1	5079	0,5	2540																																								
MU 2	1620	0,6	972																																								
MU 3	4106	0,4	1642																																								
WA 1	2344	0,4	938																																								
WA 2	7376	0,4	2950																																								
WA 3	8730	0,35	3056																																								
innerer Bereich der Ursprungsplanung	16475	0,4	6590																																								
Σ			19860																																								

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 1-2	Bürger	Postausgang	Posteingang 01.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
		<p>2.) Es ist zu beachten, dass sich die Waldflächen im Bereich von Bauflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ausgebreitet haben. Hier ist also eher von einem Zuwachsen ehemaliger Bauflächen als von einem Zubauen von Waldflächen auszugehen. Bezüglich der aufgewachsenen Waldflächen im südlichen Plangebiet wurde seitens der Hansestadt ein Waldumwandlungsantrag an die Forstbehörde gestellt und von dieser die Zustimmung zur Waldumwandlung bereits in Teilen erteilt und in anderen Teilen in Aussicht gestellt. Entsprechender Waldersatz in einer erheblich größeren Fläche wurde festgelegt. Die betroffenen 1,3 ha werden durch 2,06 ha neuen Wald ausgeglichen. Die Naturschutzbehörde hat der Waldumwandlung zugestimmt. Im Rahmen der Waldumwandlung wurde eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass das Vorhaben der Waldumwandlung nicht UVP-pflichtig ist. Wesentliche Gründe sind, dass die untersuchten Schutzgüter (Wasser, Boden, Luft und Klima, Landschaft, Natur/ Schutzgebiete, Mensch, Kultur- und Sachgüter, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt) nicht erheblich beeinträchtigt werden. Insofern wird den Wald- und Naturschutzbelangen ausreichend Rechnung getragen. Es ist zu beachten, dass die Schaffung von ausreichendem Wohnraum ebenfalls ein sehr wichtiger Belang der Stadt ist. Die ehemalige Baufläche im Ursprungsplan war überdies größer als die heute ausgewiesene.</p> <p>3.) Die Befürchtung, dass die Planstraße A als Gebietsanbindung den Verkehr nicht aufnehmen kann, kann entkräftet werden. Diese Haupt-Verkehrerschließung war bereits in der Ursprungsplanung vorgesehen. Darüber hinaus wurde eine Havarietrasse in nördliche Richtung geplant. Alternative Erschließungsmöglichkeiten wurden erneut geprüft, sind jedoch für das Plangebiet aufgrund der privaten Grundstücksverhältnisse nicht vorhanden. Die Verkehrsprognose hat im Vergleich zur Ursprungsplanung sogar eine geringere Verkehrsbelastung ermittelt, da bei einer vergleichbaren Wohnungsanzahl z.B. kein Hotel mehr geplant ist. Die Auswirkungen des planbedingten Verkehrs sind der Ursprungsplanung zuzurechnen und nicht mehr zu berücksichtigen, solange das planbedingte Verkehrsaufkommen durch die Planänderung nicht zunimmt. Dieses ist vorliegend gegeben. Durch die Änderung des B-Plans sinkt der Wert der planbedingten durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke DTV von 1920 Kfz / 24 h nach der Ursprungsplanung auf jetzt 1830 Kfz / 24 h.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 1-3	Bürger	Postausgang	Posteingang 01.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
		<p>3.) Die Erschließungsplanung ist auf das Verkehrsaufkommen abgestimmt und wurde entsprechend genehmigt. Die Leistungsfähigkeit ist gegeben. Es erfolgt eine Neugestaltung des Zufahrtbereiches mit zweispurigem Ausbau, separatem Fußweg und Grünstreifen mit Baumreihe.</p> <p>4.) Westlich der Bebauung an der Pressentinstraße ist im Plangebiet eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise zulässig. Die Häuser an der Pressentinstraße sind ein- bis zweigeschossig. Die zulässige Bebauung im Plangebiet stellt also einen Übergang zu einer höheren Bebauung dar, ohne dass erhebliche Sprünge der Zahl der zulässigen Vollgeschosse erfolgen. Das Plangebiet ist u.a. aufgrund des dringenden Wohnungsbedarfs in Rostock für eine verdichtete städtische Bebauung vorgesehen. Diese entspricht auch dem Umweltschutzziel des flächensparenden Bauens. Insofern wird eine zwei- dreigeschossige Bebauung als durchaus vertretbar angesehen, auch wenn sich diese in der Nachbarschaft zu Einfamilienhäusern befindet. Es wird darauf verwiesen, dass bereits in der Ursprungsplanung, die seit 1999 rechtskräftig ist, eine zweigeschossige Bebauung mit ausgebauten Steildächern zulässig ist. Darüber hinaus lässt auch bereits der Ursprungsplan die Errichtung von Staffelgeschossen „als zusätzliches Geschoss anstatt von Steildächern“ ausnahmsweise zu (vgl. Teil B – Gestalterische Festsetzungen Nr. 15.4). Die Ausnahmen werden nicht weiter definiert. Es sind also auch laut rechtskräftigem Ursprungsplan bereits dreigeschossige Gebäude im WA 2 mit großen Firsthöhen zulässig. Es hätte also Bauherren im Anschluss an das Plangebiet seit 1999 bekannt sein können, welche Art von Bebauung in der Nachbarschaft vorgesehen ist. Die Stadt weist darauf hin, dass es dringend notwendig ist, Mietwohnraum in Rostock zu schaffen. Dieser städtebauliche Belang wird daher, unter Beachtung der o.g. Aussagen und des Abstandes von mind. 25 m zu den Einfamilienhäusern, höher bewertet.</p> <p>5.) Das Schreiben vom 16.06.2018 wird beachtet und nachfolgend in die Abwägung eingestellt. Die Bürger werden nach dem Abwägungsbeschluss über das Ergebnis der Abwägung informiert.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 1- 4	Bürger	Postausgang	Posteingang 01.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>2. Änderung Bebauungsplan Nr. 15 W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ <u>hier: Einspruch der Bürgerinitiative Pressentinstraße</u></p> <p>Sehr geehrter Herr Müller, Sehr geehrte Fraktionsvorsitzenden und Fraktionsgeschäftsführer, Sehr geehrte Mitglieder der Fraktionen,</p> <p>wir als Bürgerinitiative Pressentinstraße legen hiermit Widerspruch gegen die geplante 2.Änderung des B-Planes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ ein. Insbesondere gegen die geplante Bebauung an der Planstraße E und G.</p> <p>Bisher ist im gesamten Plangebiet eine II – III geschossige Bauweise statthaft. Der neue Entwurf vom 27.04.2018 weist im wesentlichen eine III-IV geschossige Bauweise aus. Ein Eckgebäude zur Tamsen-Werft sogar einen Turm mit V-Vollgeschossen. Diese Höhenentwicklung ist für Gehlsdorf untypisch.</p> <p><u>Bauweise WA 2</u> Im Plangebiet WA 2 sind bisher Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser mit 2 Vollgeschossen, einer GRZ von 0,3 und einer festgesetzten GFZ von 0,6 zugelassen.</p> <p>Der neue Investor plant hier nun Mehrfamilienhäuser mit III-Vollgeschossen, ein Gebäude an der Planstraße G wird mit II-Vollgeschossen vorgesehen.</p> <p>Hier stellt sich die Frage, warum nicht alle 4 Gebäude II-geschossig errichtet werden?</p> <p>Aus der gesamten Entwurfsunterlage geht nicht hervor was hier tatsächlich entstehen soll, lediglich in der schriftlichen Begründung kann man lesen, dass Steildächer vorgesehen sind. Im Baufeld WA 2 gibt es keine Festsetzung der Traufhöhe oder der Dachneigung. Durch geschickte Anwendung der Landesbauordnung lassen sich somit Häuser mit einem Garagengeschoss, 3 oberirdische Vollgeschosse und ein Dachgeschoss errichten, was eine Gebäude-/Firsthöhe von OF Gelände bis 13,50m nach sich zieht.</p> <p>Eine derartige Gebäudehöhe ist nicht im Einklang mit den angrenzenden Einfamilienhäusern zu bringen. Nachbarschaftliche Belange, der Sozialfrieden und die Privatsphäre werden stark beeinträchtigt. Die angrenzenden Grundstücke, bebaut mit Einfamilien- und Doppelhäuser, erfahren durch den Geschossbau eine erhebliche Wertminderung.</p> <p>Sehr auffällig ist die angestrebte Erhöhung der Geschossflächenzahl von 0,6 auf 1,2, welche laut Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß in allgemeinen Wohngebieten darstellt. Eine Erhöhung auf 1,2 lässt die doppelte Geschossfläche in Bezug auf die Grundstücksgröße zu, was zu mehr Baumasse führt. Zumal sich auch die Grundflächenzahl auf 0,4 (heißt die überbaubare / versiegelbare Fläche) erhöhen soll.</p> <p>Die Nachfrage an Einfamilien- und Doppelhäuser ist auch in Gehlsdorf immer noch sehr hoch, so dass diese Wohnform in dem Baugebiet weiterhin seine Berechtigung hat.</p> <p>Gegen den Bau von Mehrfamilienhäuser und einer derartige III-geschossigen Bebauung legen wir</p>		<p>Westlich der Bebauung an der Pressentinstraße ist im Plangebiet an den Planstraßen E und G eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise zulässig. Die Häuser an der Pressentinstraße sind ein- bis zweigeschossig. Die zulässige Bebauung im Plangebiet stellt also einen Übergang zu einer höheren Bebauung dar, ohne dass erhebliche Sprünge der Zahl der zulässigen Vollgeschosse erfolgen. Viergeschossige Gebäude befinden sich weiter westlich. Es wird darauf verwiesen, dass bereits in der Ursprungsplanung, die seit 1999 rechtskräftig ist, eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit ausgebauten Steildächern zulässig ist, die mit bis zu 15,5 m über Gelände bzw. über Erschließungsstraße dieselben oder sogar höhere Firsthöhen aufweist wie heute mit 19,5 m ü.HN festgesetzt. Darüber hinaus lässt auch bereits der Ursprungsplan die Errichtung von Staffelgeschossen „als zusätzliches Geschoss anstatt von Steildächern“ ausnahmsweise zu (vgl. Teil B – Gestalterische Festsetzungen Nr. 15.4). Die Ausnahmen werden nicht weiter definiert. Es sind also auch laut rechtskräftigem Ursprungsplan bereits drei- oder viergeschossige Gebäude zulässig. Es hätte Bauherren im Anschluss an das Plangebiet seit 1999 bekannt sein können, welche Art von Bebauung in der Nachbarschaft vorgesehen ist. Die Stadt weist darauf hin, dass es dringend notwendig ist, Mietwohnraum in Rostock zu schaffen. Dieser städtebauliche Belang wird daher, unter Beachtung der o.g. Aussagen und des Abstandes von mind. 25 m zu den Einfamilienhäusern, höher bewertet.</p> <p><u>Bauweise WA 2:</u> In den WA an der Pressentinstraße sind in der Ursprungsplanung nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Beschränkung betrifft aber nicht die WA 2 im Plangebiet. Daraus lässt sich ablesen, dass bereits damals Mehrfamilienhäuser geplant waren. Das Plangebiet ist u.a. aufgrund des dringenden Wohnungsbedarfs in Rostock für eine verdichtete städtische Bebauung vorgesehen. Insofern wird eine dreigeschossige Bebauung als durchaus vertretbar angesehen. Bereits in der Ursprungsplanung waren eine Firsthöhe von 12,5 m und eine dreigeschossige Bebauung zulässig, siehe Ausführungen oben. Eine Dachneigung ist im WA 2 bewusst nicht festgesetzt worden, um auch Flachdächer zuzulassen, die einem modernen Gebäudetypus entsprechen.</p> <p>Es hätte Bauherren im Anschluss an das Plangebiet seit 1999 bekannt sein können, welche Art von Bebauung in der Nachbarschaft vorgesehen ist. Eine Wertminderung ist daher mit der Änderungsplanung nicht verbunden.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 1-5	Bürger	Postausgang	Posteingang 01.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Widerspruch ein.</p> <p>Es stellen sich folgende weitere Fragen:</p> <ul style="list-style-type: none">1.) Wird es für dieses Baufeld eine festgesetzte Geländehöhe über NHN wie vorgefunden (+5.7) geben?2.) Wonach erfolgt die Berechnung eines Vollgeschosses, nach der aktuell gültigen LBO oder der §2 Abs. 6 der alten LBO?3.) Wird ein Staffelgeschoss ein Vollgeschoss sein? <p>Herstellung von Stellplätzen</p> <p>Im schriftlichen Teil – Begründung – wird auf die Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock verwiesen. In der <u>neuen</u> Stellplatzsatzung der Stadt wird bei Mehrfamilienhäusern eine Berechnungsgrundlage von 0,7-2Stellpl., abhängig von der Wohnungsgröße, ausgewiesen. Da Gehlsdorf besonders in den Abendstunden und an den Wochenenden mit den öffentlichen Verkehrsmittel schlecht zu erreichen ist, ist ein durchschnittlicher Schlüssel von 1,5 realistisch. Werden Stellplätze in ausreichender Zahl auch tatsächlich zur Verfügung stehen? Ist eine Ablösung der Stellplätze bei der Stadt ausgeschlossen?</p> <p>Auf der Planzeichnung unter Pkt. 3.4 wird ein Stellplatzschlüssel von 0,2 je Wohneinheit aufgeführt. Handelt es sich hier um <u>zusätzliche</u> öffentliche Parkplätze, die nicht den Mietwohnungen zugeordnet werden?</p> <p>Verkehr Pressentinstraße</p> <p>Wie allen bewusst, stößt die Pressentinstraße schon jetzt an die Grenzen des möglichen. Im Baugebiet „Marina“ werden derzeit ebenfalls Mehrfamilienhäuser errichtet, auch diese Autos werden zukünftig die Straße mit nutzen. Schon jetzt lebt man als Fußgänger und vor allem auch Radfahrer gefährlich. Auch wenn der Wohnungsbau vorrangig sein soll, kann nicht der zweite vor dem ersten Schritt getan werden. Ein Ortsteil muss auch in der Lage sein den Zuwachs aufzunehmen, dieses ist in Gehlsdorf nicht gegeben.</p> <p>Verwunderlich ist die Aussage im Teil der schriftlichen Begründung S.22, dass die Auswirkungen des planbedingten Verkehrs auf die Bestandsbebauung nicht zu berücksichtigen war. Zwischen 1999 und 2018 hat sich das Verkehrsaufkommen sehr verändert.</p> <p>anfallendes Regenwasser</p> <p>Schon jetzt wird die Pressentinstr. bei Starkregen regelmäßig geflutet, so dass der Straßenabschnitt im Bereich der Senke unpassierbar wird. Da eine dichte Bebauung vom Investor angestrebt wird, ist die versiegelte Fläche entsprechend groß, Oberflächenwasser wird nicht nur Richtung Warnow abfließen, sondern auch Richtung Pressentinstraße.</p> <p>Welche Maßnahmen sind hier im Zuge der Bebauung vorgesehen?</p> <p>- Anlage: Unterschriftenliste</p>		<p>Die zusätzlich mögliche GRZ/GFZ entspricht dem Planungsziel für eine verdichtete städtische Wohnbebauung. Das Plangebiet ist explizit nicht für eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen und war dies auch nie. Der Bedarf an Miet- und Eigentumswohnungen in Rostock ist ebenfalls außerordentlich hoch.</p> <ul style="list-style-type: none">1.) Aufgrund des abfallenden Geländes sind Geländeneivellierungen im Rahmen der Erschließung vorzunehmen. Deshalb wurde bewusst auf eine Höhe ü.HN abgestellt, um eindeutige Höhenmaße festzusetzen.2.) Für Bauanträge auf Basis des Ursprungsplans erfolgt die Berechnung auf Basis der damals geltenden LBauO M-V. Für die 2. Änderung gilt die aktuelle LBauO.3.) Nach der gültigen LBauO ist ein Staffelgeschoss immer ein Vollgeschoss (wenn es über mind. 2/3 <i>der eigenen Grundfläche</i> eine lichte Höhe von mind. 2,30 m hat). Demnach sind bei drei zulässigen Vollgeschossen Staffelgeschosse eingeschlossen. Nach der alten LBauO ist ein Staffelgeschoss dann ein Vollgeschoss, wenn dieses über mehr als 2/3 der Grundfläche des <i>darunter liegenden</i> Geschosses über eine Höhe von mind. 2,30 verfügt. <p>Herstellung von Stellplätzen:</p> <p>Die benötigten privaten Stellplätze sind entsprechend dem aktuellen Stellplatzschlüssel der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock vom 15.11.2017 herzustellen. In den Baufeldern ist ein adäquates Stellplatzangebot entsprechend der quantitativen Vorgaben der sich ansiedelnden Nutzungen bzw. der Anzahl der Wohnungen zu schaffen. Ein Großteil der Stellplätze soll in Tiefgaragen untergebracht werden, wozu die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen wurden. Darüber hinaus ist innerhalb der Planstraßen die Errichtung von ca. 70 öffentlichen Besucherstellplätzen für das Wohngebiet geplant, dies entspricht einem öffentlichen Stellplatzschlüssel von 0,2 je Wohneinheit.</p> <p>Verkehr Pressentinstraße und anfallendes Regenwasser: s. nächste Seite</p> <p>Die Unterschriftenliste mit 79 Unterschriften wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

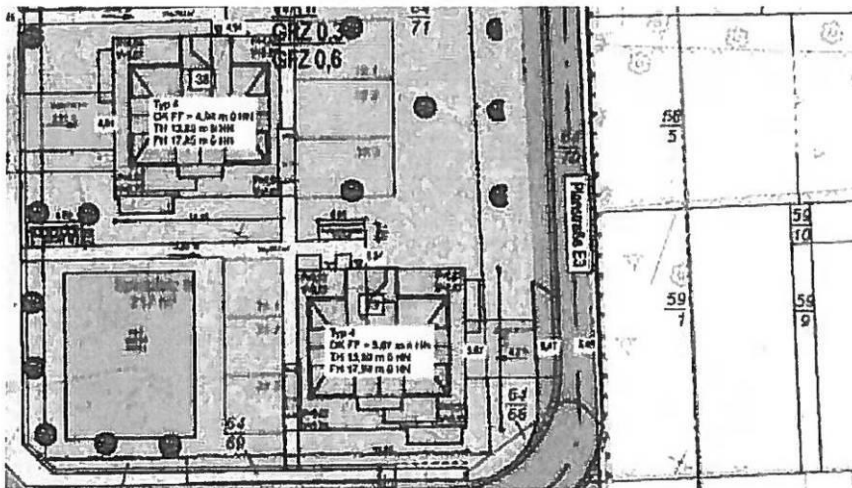
**2. Änderung des
 Bebauungsplanes Nr. 15.W.99
 "Gehlsdorfer Nordufer"**

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 1-6	Bürger	Postausgang	Posteingang 01.08.2018
--------------	--------	-------------	------------------------

Bedenken und Anregungen

Behandlung



Plan alt vom 31.12.2017

Neu: statt Haustyp 4 jetzt Typ 3

Warum ändert man innerhalb von nicht mal einem halben Jahr den B-Plan so massiv, dass sich die Geschosshöhe von 12,50 m auf 18,50 m erhöht und wird dadurch eine erhebliche Beeinflussung für z.B. Grundstücke 58 und 59 erfahren werden!!

Verkehr Pressentinstraße:

Die Stadt arbeitet bereits an einem Gesamtverkehrskonzept für Gehlsdorf, dass u.a. für die Pressentinstraße Entlastung bringen soll. Auch der Fuß- und Radwegeausbau ist Bestandteil dieses Konzeptes und wird u.a. mit dem Ausbau der Uferpromenade im Plangebiet fortgesetzt.

Immissionsschutzrechtlich sind die Auswirkungen des planbedingten Verkehrs der Ursprungsplanung zuzurechnen und nicht mehr zu berücksichtigen, solange das planbedingte Verkehrsaufkommen durch die Planänderung nicht zunimmt. Dieses ist vorliegend gegeben. Durch die Änderung des B-Plans sinkt der Wert der planbedingten durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke DTV von 1920 Kfz / 24 h nach der Ursprungsplanung auf jetzt 1830 Kfz / 24 h.

anfallendes Regenwasser:

Im Bereich der Planstraße A verläuft bereits heute ein alter Regenwasserkanal DN 800 von der Pressentinstraße in die Warnow. Dieser wurde im Plangebiet mit einem erheblichen Kostenaufwand durch einen neuen Kanal auf DN 1000 erweitert und ein neues Auslaufbauwerk in die Warnow errichtet. Dadurch ergibt sich eine Verbesserung der Abflussverhältnisse auch für die Pressentinstraße.

(In dem nebenstehenden Plan sind bereits Firsthöhen von ca. 18 m angegeben – 17,98 m bzw. 17,85 m)

Die Geschosshöhe ändert sich nicht von 12,5 m auf 18,5 m. Im Ursprungsplan ist die zulässige Firsthöhe mit 12,5 m über Gelände bzw. Erschließungsstraße festgesetzt. In der Änderungsplanung gilt für die zulässige dreigeschossige Bebauung eine max. Gebäudehöhe von 18,5 m über Höhengnull (ü.HN = Meeresspiegel). Das bedeutet, dass von der Höhe 18,5 m die Geländehöhe abzuziehen ist, so dass sich eine zulässige Höhe von 18,5 m ü.HN – ca. 5,0 m Geländehöhe = ca. 13,5 m Gebäudehöhe ergibt. Es ist also lediglich eine zusätzliche Höhe von 1,0 m im Vergleich zur Ursprungsplanung möglich.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 1-7

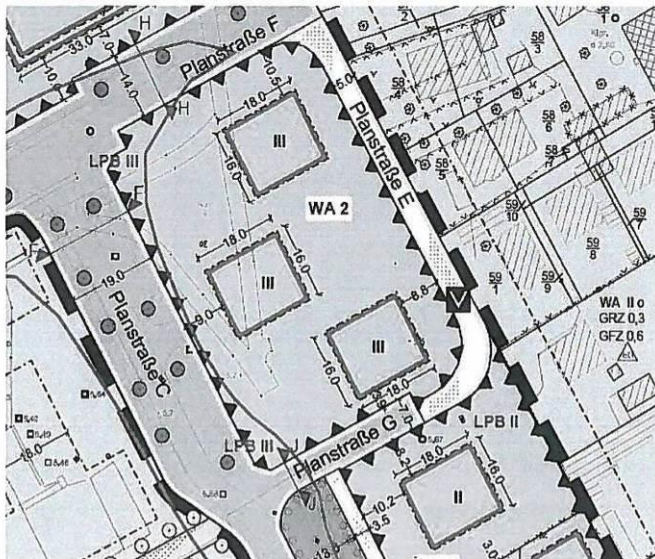
Bürger

Postausgang

Posteingang 01.08.2018

Bedenken und Anregungen

Behandlung



5. Abmessungen:

Wohnhaus Typ 1
Länge: 16,00 m
Breite: 15,00 m
Höhe: 15,50 m
Geschosse: 3

Wohnhaus Typ 2 und 3
Länge: 16,00 m
Breite: 16,85 m
Höhe: 15,50 m
Geschosse: 3

Wohnhaus Typ 4
Länge: 16,00 m
Breite: 16,85 m
Höhe: 12,50 m
Geschosse: 2

WA 2	o
GRZ 0,4	II: GH 15,5
GFZ 1,2	III: GH 18,5

Neuer B-Plan vom 27.04.2018

Die Baufelder mit zulässiger dreigeschossiger Bauweise werden von 8,8 m auf 10,5 m von der Planstraße Richtung Westen abgerückt, so dass sich ein zusätzlicher Abstand ergibt. Der Mindestabstand zu vorhandenen Gebäuden auf den Flurstücken 58 und 59 beträgt damit ca. 25 m und wird als absolut ausreichend erachtet.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 2-1	Bürger	Postausgang	Posteingang 07.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zur ausgelegten 2. Änderung des B-Plans Nr. 15.W.99 gebe ich folgende Stellungnahme ab:</p> <p>1. Aufstellort Wertstoffcontainer</p> <p>a) städtebaulich unsinnig: ein Sammelstützpunkt bildet den Auftakt für ein hochwertiges Wohngebiet</p> <p>b) verkehrstechnisch unsinnig: bei Entladung aus dem Auto (Regelfall) und bei Abholung der Container wird der Verkehrsfluss <u>der einzigen Zufahrtsstraße zum Wohngebiet</u> maximal behindert, insbesondere unter Berücksichtigung des Einmündungsbereiches</p> <p>c) organisatorisch unsinnig: ein Standort nahe an den stärker gewerblich geprägten Teilen des Gebietes (deutlich größerer Wertstoffanfall), z. B. in der Nähe der urbanen Gebiete wäre deutlich sinnvoller</p> <p>d) aus schalltechnischen Gründen unsinnig: am Ort der höchsten Schallimmissionen infolge des Verkehrsflusses addieren sich Verkehrslärm, Spielplatzlärm und Einwurflärm in Container</p> <p>2. Gehweg östlich des Spielplatzes</p> <p>a) Rad- und Gehweg sollten an die Planstraße C verlegt werden, um vorhersehbare Konflikte, z. b. zwischen Hunden und Anwohnern von vornherein auszuschließen</p> <p>b) der Gehweg an der Westseite des Spielplatzes würde die Sicherheit für die Kinder erhöhen, sie können nicht gleich vom Spielplatz auf die Straße laufen</p> <p>dazu c) die Bepflanzung an der Spielplatz-Westseite erschwert die Gefahrenerkennung für spielende Kinder und Verkehrsteilnehmer</p> <p>d) Erreichbarkeit der Wertstoffcontainer (siehe dazu aber auch 1.)</p> <p>3. Geh- und Radweg an Planstraße C</p> <p>Warum ist auf der Westseite ein ununterbrochener fahrbahnbegleitender Weg geplant, auf der Ostseite jedoch auf der Höhe des Spielplatzes unterbrochen; dieses Konzept ist unverständlich.</p> <p>Meine Anregung lautet, den Rad- und Gehweg der Planstraße C auf die Ostseite zu verlegen, und zwar unter Einbeziehung des Weges am Spielplatz, d.h. die Positionen von Spielplatz und Weg zu tauschen (siehe dazu auch 2.).</p>		<p>1.</p> <p>Der Standort der Wertstoffcontainer wurde mit der städtischen Abfallbehörde abgestimmt. Der Standort ist zur Gebietszufahrt/Planstraße A abgeschildert, die Zufahrt erfolgt von Westen/Planstraße C. Zwischen Planstraße A und dem Standort befindet sich der Fußweg und ein Grünstreifen. Die Fläche wurde u.a. deswegen gewählt, weil dieser Standort möglichst weit von direkt benachbarter Wohnnutzung entfernt ist. Der Standort ist darüber hinaus sinnvoll, weil er sich an der Gebietsausfahrt befindet, die ohnehin von jedem Bewohner frequentiert wird. Extra Fahrten in das Gebiet hinein zum Zwecke der Müllentsorgung können so unterbleiben.</p> <p>2. und 3.</p> <p>Radwege sind innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen, der Radfahrer soll in der geplanten Tempo 30 – Zone die Straße mitbenutzen.</p> <p>Besondere Konflikte zwischen Hunden und Anwohnern können nicht nachvollzogen werden. Gehwege verlaufen üblicherweise an Grundstücksgrenzen. Auch hier wurde der Gehweg vor die Baugebiete gelegt. Gerade die Lage des Fußweges macht eine sichere Erschließung des Spielplatzes für Kinder möglich. Von der direkten Fußwegeanbindung profitieren auch die östlich gelegenen Baufelder im WA 2. Der Spielplatz wird ausreichend gegenüber der Planstraße C gesichert. Der Spielplatz ist einzuzäunen.</p> <p>Die Verlegung des Fußweges würde dazu führen, dass der „Spielplatzlärm“ für östliche Anlieger zunimmt, vgl. Pkt. 1d dieser Einwendung. Spielplatzlärm ist im Übrigen als sozialadäquat einzustufen und stellt somit keine zu berücksichtigende Lärmquelle dar.</p> <p>Um die Bedenken zu berücksichtigen, soll der Spielplatz so angeordnet werden, dass ein Abstand von 14 m zu den Baugrenzen der umgebenden Baugebiete aus Lärmschutzgründen nicht unterschritten wird, d.h. Spielgeräte sollten eher im Norden und parkartige Grünflächen eher im Süden angeordnet werden. Das Amt für Umweltschutz wird bzgl. der Ausgestaltung des Spielplatzes im Rahmen der Erschließungsplanung beteiligt.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 2-2

Bürger

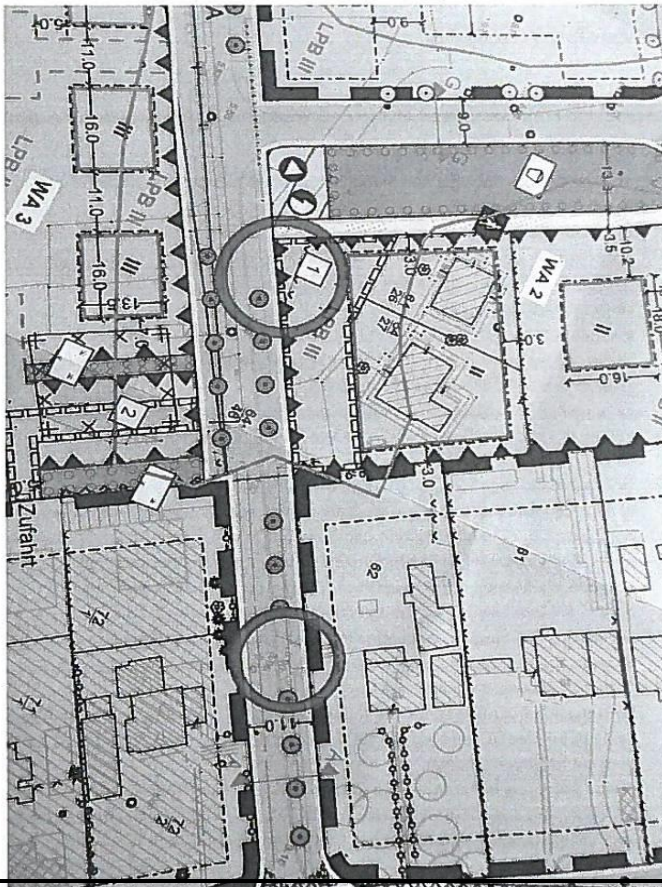
Postausgang

Posteingang 07.08.2018

Bedenken und Anregungen

4. In WA 2 sollte zwischen Baugrenze und der zugehörigen Erschließungsstraße (Planstraße A) die Errichtung von Stellplätzen aus Gründen der Lärm und Abgasemissionen gemäß BauGB, § 1, Abs. 6, Nr. 1, ausgeschlossen werden.
5. Zu den Flurstücken 64/26 und 64/27 sollten gesicherte Zu- und Abfahrten festgeschrieben werden, z. B. durch abgesenkte Borde wie bei Flurstück 62 (siehe Bild)

Bild: Zufahrten zu den Flurstücken 64/26 und 64/27 (blau) und 62 (rot)



Behandlung

4. Die Stellplätze für private Zwecke sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt auf den privaten Grundstücken entsprechend dem tatsächlichen Bedarf herzustellen. Sie sind auf den privaten Flächen allgemein zulässig. Ein Ausschluss an dieser Stelle ist nicht begründet und aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht erforderlich.
5. Die Zufahrt wird im Bebauungsplan durch die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der genannten Anlieger gesichert. Die Zufahrten und dafür abgesenkte Borde werden im Rahmen der Erschließung(splanung) berücksichtigt.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

**2. Änderung des
 Bebauungsplanes Nr. 15.W.99
 "Gehlsdorfer Nordufer"**

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 3-1	Bürger	Postausgang	Posteingang 02.08.2018
--------------	--------	-------------	------------------------

Bedenken und Anregungen

Behandlung

STELLUNGNAHME
 Öffentlichkeitsbeteiligung zur Bauleitplanung

PLANVERFAHREN/ TITEL: 25. W. - 99 / 2. Änderung

an:	02.08.2018 Wiet.Dr
weitergeleitet an:	G.30
NR./	
BEARBEITUNGSVERMERK	

- ☐ VORENTWURF
☐ ENTWURF
☐ VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
☒ ÄNDERUNG
☐ SATZUNG
☐ ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
☐ SONSTIGES

DATUM: 02.08.18

NAME/ ANSCHRIFT:

--

HINWEIS:


Zur ordnungsgemäßen Erfassung und datenschutzrechtlichen Sicherung der Stellungnahmen diese bitte unterschrieben nach dem Verfassen dem/ der genannten AnsprechpartnerIn oder im Zimmer 208 (Sekretariat) übergeben.

Um der Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen ist im Wohngebiet MU 1 die Gebäudehöhe auf 21,0 Meter zu erhöhen. Hierdurch wird aus den bereits 4 Geschossen die Möglichkeit gegeben über ein Staffelgeschoss weiteren Wohnraum für die Rostocker Bürger zu liefern.
 Da die erforderlichen Stellplätze nach der alten Stellplatzsatzung nachgewiesen wurden dürfte dieses auch nach der neuen Stellplatzsatzung regelgerecht sein.

Die weitere Erhöhung der Gebäude im MU 1 um ein Staffelgeschoss ist nicht vorgesehen. Das Baukonzept wurde in vielen Abstimmungen mit allen Planungsbeteiligten beraten. Die Staffelung im MU 1 dient dazu, eine aufgelockerte Bebauung an der Kaikante zu gewährleisten und den östlich gelegenen Gebäuden Durchblicke zur Warnow zu ermöglichen. Die Firsthöhen an der Kaikante und im mittleren Bereich sind dabei vergleichbar. Von einer weiteren Erhöhung der Gebäude im MU 1 wird daher abgesehen.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 4 bis 8-1	Bürger	Postausgang	Posteingang 21.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Wir möchten uns als Bewohner des Plangebietes zu der ausgelegten Änderungsplanung des oben angeführten Bebauungsplanes äußern.</p> <p>Im Voraus möchten wir anmerken, dass die erarbeiteten Dokumente zu der Änderung des vorhandenen B-Planes aus der Sicht der Unterzeichner überwiegend eine ausgewogene Qualität haben, es aber in der Gesamtheit über den Zeitraum der erfolgten Bearbeitung zu wenig Informationen und Kommunikation mit den Anliegern und betroffenen Bewohnern gab.</p> <p>1. Verkehrsmengen, Straßenanbindung</p> <p>Im Vergleich zu dem rechtswirksamen B-Plan haben wir anhand der vorgesehenen Festsetzungen eine Zunahme der zulässigen BGF um mehr als 6.000 m² ermittelt. Wir gehen gegenüber dem bisherigen Plankonzept deshalb von ca. 65 – 75 zusätzlichen Wohnungen aus, die einen zusätzlichen Verkehr von ca. 250 - 300 Kfz/24 h generieren. Leider fehlen hierzu jegliche Angaben in der Begründung zum Planentwurf. Eine tatsächliche Beteiligung der betroffenen Anlieger und eine Beurteilung von Planauswirkungen wird dadurch erschwert.</p> <p>Jedoch finden sich in Tab. 4 und 6 der Lärmbegutachtung Hinweise auf einen Gesamtverkehr von 1.830 Kfz/24 h, die für den ersten Abschnitt der Planstraße A (Zufahrt) prognostiziert wurden. Für die Pressentinstraße werden 5.200 Kfz/24 h (Bestand) bzw. 6.765 Kfz/24 h (Prognose) angegeben. Unverständlich und unter Berücksichtigung der o.g. baulichen Verdichtung nicht glaubhaft ist allerdings die Bemerkung auf S. 23 der Begründung zum Planentwurf, durch die Planänderung würde der DfV-Wert von 1.920 Kfz/24 h auf 1.830 Kfz/24 h sinken – dies ist aus der Sicht der Unterzeichner nicht vollziehbar und sollte begründet werden.</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bereits zur Ursprungsplanung waren im Bauantrag 320 Wohnungen vorgesehen. Demnach könnten ca. 30 Wohnungen mehr als damals entstehen, abhängig von der Art der Bebauung. Dabei sind betreute Wohnungen geplant, deren Pkw-Besatz geringer ist. Ein Hotel mit höheren An- und Abfahrten ist dagegen nicht mehr vorgesehen. Der gewerbliche Anteil entspricht in etwa dem der Ursprungsplanung. 4 Baufelder für Mehrfamilienhäuser am Waldrand sind entfallen. Insofern hat das Amt für Verkehrsanlagen Rostock für den B-Plan die Verkehrsmenge von 1830 Kfz/24 h ermittelt. Der Wert für die Ursprungsplanung wurde 1999 mit 1920 Kfz/24 h ermittelt.</p> <p>Die berechneten Verkehrszahlen wurden vom Amt für Verkehrsanlagen zwecks Erarbeitung des Schallgutachtens übergeben. Die Anregung zur diesbezüglichen Ergänzung der Begründung in Kap. 3.5 wird beachtet.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 4 bis 8-2		Bürger	Postausgang Posteingang 21.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Unsererseits bestehen erhebliche Bedenken, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen über die neu geplante Anbindung an die Pressentinstraße hinreichend flüssig abgewickelt werden kann.</p> <p>Das prognostizierte Verkehrsaufkommen bedeutet in der verkehrsintensiven Zeit morgens eine Belegung von wenigstens 180 - 200 Kfz, die sich ggf. in das Plangebiet zurückstauen, aber hauptsächlich als Rechtsabbieger noch in den Verkehrsfluss auf der Pressentinstraße einordnen können.</p> <p>In der verkehrsintensiven Zeit nachmittags sind etwa 230 Kfz zu erwarten, die hauptsächlich als Linksabbieger den durchgehenden Verkehr auf der Pressentinstraße behindern werden.</p> <p>Die Verkehrsauswirkungen der Planung werden in der Begründung zum Planentwurf leider nicht dargelegt. Auch der Begründung zum rechtswirksamen B-Plan sind hierzu keine Hinweise entnehmbar.</p> <p>Angesichts der erheblichen Zunahme des Verkehrs an der Einmündung in die Pressentinstraße von einer bisherigen Zufahrt für einen Bootslieger zu einer Wohngebietsanbindung mit 1.830 Kfz/24 h (immerhin 1/3 der bestehenden Belegung auf der Pressentinstraße !) oder auch angesichts der erheblichen Verkehrszunahme gegenüber dem rechtswirksamen B-Plan (+ 250 - 300 Kfz/24 h) wird eine Untersuchung der Aufnahmefähigkeit der Pressentinstraße und insbesondere der Leistungsfähigkeit der Einmündung erwartet.</p> <p>Die Ergebnisse sollten in der Begründung zu Planänderung zusammenfassend dargestellt werden, um eine spätere Einflussnahme zu ermöglichen, falls die prognostizierte Verkehrsmenge oder die prognostizierte Verkehrsqualität sich in der Praxis als unzutreffend erweisen.</p> <p>Eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Einmündung Planstraße A ist in Ermangelung von Linksabbiegespuren sowohl in der Planstraße A als auch in der Pressentinstraße zu bezweifeln.</p> <p>Es wird deshalb angeregt, die zweite Gebietsanbindung über die Planstraßen E1, E2 in das Verkehrskonzept der Planung einzubeziehen.</p> <p>Der zu- und abfließende Verkehr könnte sich dadurch auf zwei Einmündungen verteilen und sowohl auf der Pressentinstraße als auch an der Einmündung der Planstraße A zu einer relevanten Entlastung der Anwohner von negativen Auswirkungen (Rückstau, Abgase, Lärm) beitragen.</p> <p>Dazu ist die Planstraße F gleichberechtigt an E2 anzuschließen und die Herstellung der Planstraßen E1, E2 in den Erschließungsvertrag mit aufzunehmen.</p> <p>Ein hiervon abweichender Ansatz würde das Erfordernis der Planstraßen E1, E2 im Übrigen in Frage stellen, da die Schiffsverföhr über die bestehende Zufahrt erschlossen ist und beider Planstraßen so nicht bedarf.</p> <p>2. Verkehrslärm</p> <p>Auf S. 19 der Begründung zum Planentwurf wird eine Festlegung der Straßen innerhalb des Planänderungsgebietes als Tempo 30 - Zone als vage Möglichkeit erörtert.</p> <p>Es wird angeregt, diese unverbindliche Option als verbindliche Festsetzung in den B-Plan aufzunehmen und die Straßen innerhalb des Planänderungsgebietes - insbesondere die Zufahrt Planstraße A - als verkehrsberuhigten Bereich festzusetzen.</p> <p>Die Maßnahmen der Verkehrsberuhigung einschließlich der Tempobeschränkung sollten sodann durch einen entsprechenden Ausbau der Verkehrsanlagen über den Erschließungsvertrag durchgesetzt werden.</p>		<p>Die Befürchtung, dass die Planstraße A als Gebietsanbindung den Verkehr nicht aufnehmen kann, kann entkräftet werden. Die Erschließungsplanung ist auf das Verkehrsaufkommen abgestimmt und wurde entsprechend genehmigt. Der Ausbau der neuen Anbindung erfolgt unter Beachtung der prognostizierten Werte auf der Pressentinstraße und der neuen Wohngebiete. Es erfolgt eine Neugestaltung des Zufahrtsbereiches der Planstraße A mit zweispurigem Ausbau, separatem Fußweg und Grünstreifen mit Baumreihe. Mit dem Amt für Verkehrsanlagen wurde abgestimmt, dass in der Pressentinstraße eine überbreite Fahrspur in Richtung Ortsausgang mittels Markierung ausgewiesen wird. Dadurch kann neben dem links abbiegenden Fahrzeug ein weiteres vorbeifahren. Die Leistungsfähigkeit ist also gegeben.</p> <p>Alternative und zusätzliche Erschließungsmöglichkeiten wurden geprüft, sind jedoch für das Plangebiet nicht vorhanden. Die Verkehrsprognose hat im Vergleich zur Ursprungsplanung sogar eine geringere Verkehrsbelastung ermittelt, da bei einer vergleichbaren Wohnungsanzahl z.B. kein Hotel mehr geplant ist.</p> <p>Die Stadt arbeitet darüber hinaus bereits an einem Gesamtverkehrskonzept für Gehlsdorf, dass u.a. für die Pressentinstraße Entlastung bringen soll. Auch der Fuß- und Radwegeausbau ist Bestandteil dieses Konzeptes und wird u.a. mit dem Ausbau der Uferpromenade im Plangebiet fortgesetzt.</p> <p>Die Begründung wird um entsprechende Angaben ergänzt.</p> <p>Die Haupt-Verkehrerschließung über die Planstraße A war bereits in der Ursprungsplanung vorgesehen. Darüber hinaus ist lediglich eine Havarietrasse in nördliche Richtung über das private Werftgelände möglich.</p> <p>Die Planstraße A ist für die Gebietsanbindung, wie oben ausgeführt, ausreichend.</p> <p>Eine Ermächtigungsgrundlage für eine Tempo 30 – Zone gibt das Baugesetzbuch nicht. Die Tempo 30 – Zone ist aber in der Erschließungsplanung vorgesehen und mit dem Amt für Verkehrsanlagen Rostock abgestimmt. Davon zu unterscheiden ist ein festsetzbarer verkehrsberuhigter Bereich i.S. § 42 Abs. 4a StVO, der eine Mischverkehrsfläche mit Schrittgeschwindigkeit bezeichnet. Ein solcher verkehrsberuhigter Bereich würde hier den Anforderungen der Erschließung aufgrund der Verkehrsfrequentierung nicht entsprechen.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 4 bis 8-3	Bürger	Postausgang	Posteingang 21.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Da mit der Geschwindigkeitsbeschränkung immerhin eine Reduzierung der Beurteilungspegel um 3 dB(A) und damit eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für Wohngebiete erreicht werden kann, ist diese Maßnahme als wesentlicher Teil des Konfliktlösungspotenzials des B-Plans anzusehen, die entsprechend auszuschöpfen ist.</p> <p>Die Maßnahmen sollten deshalb im Einzelnen benannt und in Kapitel 7.2 der Planbegründung für die Allgemeinheit nachvollziehbar für die Umsetzung vorgemerkt werden.</p> <p>Als Anlieger der geplanten Wohngebietszufahrt sind wir von den Lärmauswirkungen unmittelbar betroffen und möchten unser Interesse an deren bestmöglicher Minimierung deutlich unterstreichen.</p> <p>Bedenken erheblicher Art haben wir zudem gegen die lapidare Abhandlung des Lärmproblems an der Pressentinstraße und beidseitig der Zufahrt / Planstraße A.</p> <p>Wenn planbedingt eine Orientierungswertüberschreitung von 11 dB(A) tags und 12 dB(A) nachts entsteht, ist die gewählte Verschiebetaktik auf die unkonkrete Ebene der Lärmaktionsplanung unzulässig – vgl. S. 22 der Begründung zum Planentwurf.</p> <p>Vielmehr ist eine Feststellung erforderlich, ob der Anschluss des Wohngebietes an die Pressentinstraße zu einer wesentlichen Änderung der Pressentinstraße und der bisherigen der Bootslieger - Zufahrt i.S.v. § 41 (1) des BImSchG führt. Zumindest die Erhöhung der Verkehrsbelegung auf der Planstraße A von bisher wenigen Kfz auf 1.830 Kfz/24 h dürfte eine Veränderung des Verkehrslärms um mindestens 3 dB(A) bewirken und ist insoweit gem. § 1 der Verkehrslärmschutzverordnung wesentlich.</p> <p>Ansprüche der Anlieger beidseitig der Zufahrt / Planstraße A auf Lärmvorsorge müssen deshalb im Rahmen des B-Plans geprüft werden, soweit nicht bereits die oben angeregte Verkehrsaufteilung zu einer Auflösung des Anspruchs führen sollte.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> 		<p>Die Angaben werden bestätigt und die verkehrsrechtliche Anordnung wird entsprechend durch die Stadt umgesetzt.</p> <p>Die Planungsabsicht wird in der Begründung ausreichend erläutert. Eine Wiedergabe sämtlicher Inhalte des städtebaulichen Vertrages ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Entgegen der Darlegung des Einwenders sinkt durch die Änderung des B-Plans der Wert der planbedingten durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke DTV wie oben bereits ausgeführt von 1920 Kfz / 24 h nach der Ursprungsplanung auf jetzt 1830 Kfz / 24 h.. Damit kommt es durch die Neufestsetzung nicht zu einer planbedingten Zunahme des Verkehrslärms. Eine Tempo 30 – Zone ist aber in der Erschließungsplanung vorgesehen und mit dem Amt für Verkehrsanlagen Rostock abgestimmt.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 9-1	Rechtsanwalt für Tamsen Maritim	Postausgang	Posteingang 22.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Sehr geehrter Herr Amtsleiter Ralph Müller, sehr geehrte Frau Monika Fritsche als Abteilungsleiterin der Bauleitplanung, sehr geehrter Herr Ralph Maronde als Sachgebietsleiter,</p> <p>in obiger Angelegenheit liegt nunmehr die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 aus, und zwar bis einschließlich 21.08.2018.</p> <p>Auch wenn wir in Direktgesprächen zur Findung einer einvernehmlichen Lösung sind, mache ich, wie angekündigt, natürlich von dem Recht meiner Mandantschaft Gebrauch, hier Anregungen und Bedenken zu den ausgelegten Unterlagen der zweiten Planänderung vorzutragen. Diese trage ich vor im Namen und im Auftrag der unmittelbar im förmlichen Plangebiet liegenden Eigentümerin und zugleich für die dort tätige Werftbetreiberin, die in unmittelbarer Nachbarschaft ebenso auf dem Areal liegen, innerhalb des förmlichen Bebauungsplangebietes und die auch jetzt von der zweiten Planänderung betroffen sind.</p>		<p>Die Direktgespräche zwischen dem Grundstückseigentümer und Erschließungsträger des Plangebietes, der Vertretung der Tamsen-Werft sowie der Stadt werden bestätigt. Das Ziel bestand in der Findung einer einvernehmlichen Lösung für eine gute Nachbarschaft des künftigen Plangebietes mit der Werft unter Berücksichtigung des bestmöglichen Immissionsschutzes und unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsabsichten der Werft. Mit der aktualisierten Lärmmessung, dem überarbeiteten Schallgutachten und den entsprechenden textlichen Festsetzungen konnte eine einvernehmliche Lösung gefunden werden.</p> <p>Die Stellungnahme im Namen der Eigentümerin und Werftbetreiberin wird beachtet.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 9-2	Rechtsanwalt für Tamsen Maritim	Postausgang	Posteingang 22.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Dabei handelt es sich</p> <p>a) um die Grundstückseigentümerin der unmittelbaren im Plangebiet liegenden benachbarten Grundstücksflächen, verzeichnet im Grundbuch von Rostock auf Blatt 36737 und Blatt 26385, wie in der Flächenart und Flurstückszuordnung Ihnen auch bekannt, namentlich um die TAMSEN GmbH & Co. KG mit Sitz in Hamburg. Die TAMSEN GmbH & Co. KG ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 105714 verzeichnet mit der Anschrift: Stieglitzweg 2, 25999 Kampen, diese wiederum vertreten durch die TAMSEN YACHTS GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 100247 und endvertreten durch deren geschäftsführenden Gesellschafter Heiner Tamsen, geschäftsansässig ebenda.</p> <p>b) um die Betreiberin dieses unmittelbar angrenzenden Werftbetriebes, also um die ebenso von mir vertretene TAMSEN MARITIM GmbH mit Geschäftssitz Maritimstraße 1 in 18147 Rostock, verzeichnet im Handelsregister des Amtsgerichts Rostock unter HRB 11364 und hier durch den allein vertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Christian Schmoll, geschäftsansässig ebenda, vertreten. Mit diesem war ich ja schon gemeinsam wiederholt bei Ihnen vorstellig.</p> <p>Durch die Planänderung ist meine Mandantschaft unmittelbar betroffen und trotz zielführender und guter Gespräche ist jetzt die zweite Planänderung so zur Auslegung gekommen, ohne dass vorher final die Abstimmungen zwischen den beiden maßgeblich betroffenen Eigentümern/Wirtschaftsunternehmen am Standort im Plangebiet eine finale Verständigung stattfinden konnte. Herr Fred Muhsal hat hier für die Hafenresidenz-Muhsal GmbH nachbarlich angrenzende Flächen erworben und ist mit seiner Unternehmensgruppe auch maßgeblich an der jetzigen zweiten Planänderung interessiert, sucht hier jetzt unter Federführung Ihres Amtes eine einvernehmliche Regelung durch die faktisch an den Werftbetrieb heranrückende geplante Bebauung, die hier auch der hiesigen Planänderung unterliegt. Auch wenn am 02.08.2018 in Ihrem Amt mit beiden beteiligten maßgeblichen Seiten und unter Einbeziehung der Fachplaner und Fachberater Gespräche geführt wurden, auch unter Einbeziehung Ihres Amtes für Umweltschutz, sind hier natürlich noch die Anregungen und Bedenken voll umfänglich vorzutragen, zumal zum einen die Abstimmung noch nicht final vorliegt und zum anderen in anwaltlicher Vorsorge geboten ist, hier in diesem Stadium dennoch umfänglich zu reagieren, da das jetzige Auslegungsexemplar nicht ausreichend die Belange aus Sicht der TAMSEN GmbH & Co. KG und der TAMSEN MARITIM GmbH, deren Interessen ich hier wahrzunehmen habe, berücksichtigt.</p>		<p>Die Stellungnahme im Namen der Eigentümerin und Werftbetreiberin wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 15.W.99 ist seit 1999 rechtskräftig und wurde für das geplante Wohn-, Misch- und Sondergebiet im jetzigen Geltungsbereich der 2. Änderung sowie für die Werft gemeinsam aufgestellt. Die Benachbarung von Werft und Wohnen wurde also als Planungsziel bereits 1999 definiert. Dazu wurde das Werftgelände hinsichtlich zulässiger Schallemissionen kontingentiert. Der Flächennutzungsplan von 2006 weist die entsprechende Benachbarung des Sondergebietes Werft und der südlich angrenzenden Wohnbaufläche generalisiert aus.</p> <p>Die Anregungen und Bedenken werden nachfolgend behandelt.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 9-3	Rechtsanwalt für Tamsen Maritim	Postausgang	Posteingang 22.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Der Unterzeichner kommt nicht umhin, nochmals sein Bedauern zu äußern, dass diese von mir vertretenen und betroffenen Unternehmen als unmittelbar im Plangebiet belegen und nachbarlich betroffene Grundstückseigentümer/Werftbetreiberin nicht früher von Ihnen in die Planänderungsvorstellungen von Herrn Muhsal einbezogen wurden.</p> <p>Es wurde sogar im Vorfeld förmlich unsere erbetene Akteneinsicht und Beteiligung abschlägig behandelt mit Zurückweisung eines Antrags auf Akteneinsicht nach Informationsfreiheitsgesetz (IFG), wenn auch jetzt auch die Interessen der Werft nicht nur im derzeitigen Bestand, sondern auch in der Entwicklungsperspektive berücksichtigt werden sollen und dies auch in dem prozesshaften Charakter der Entwicklung des Werftbetriebes und auch der baulichen Umgebung des Gesamtareals des förmlichen Plangebiets. Insoweit sind wir aber jetzt natürlich positiv eingestimmt von der Zusage, den Erhalt des Werftbetriebes mit den dargestellten Entwicklungsperspektiven von Ihnen nicht nur in der Abwägung zu dieser Bauleitplanung geschützt zu sehen, sondern mit einer angestrebten dritten Bauleitplanung auch deren Entwicklung künftig zu berücksichtigen.</p> <p>Der Ansatz meiner Mandanten als Grundbesitzer/Werfteigentümer und Betreiber ist natürlich nicht auf eine Verhinderungsplanung für das benachbarte Areal ausgerichtet, sondern auf eine Mitwirkung an einer Planänderung, die grundsätzliche Nutzungsverträglichkeit beider Seiten soweit berücksichtigt, wie der vorhandene Werftbetrieb in seinem jahrzehntelangen Bestand geschützt bleibt und entsprechende Perspektiven diesem auch vorbehalten bleiben. Davon sind auch unsere Vergleichsgespräche mit Herrn Muhsal und seiner Unternehmensgruppe geprägt. In diesem Sinne war es leider nicht möglich, die jetzt ausgelegte Planfassung vorher soweit anzupassen bzw. mit einem Beschluss der Bürgerschaft in Billigung so zu verbinden, hier vorgegebene Planänderungsvorstellungen aus unserer Sicht vor Auslegung zu berücksichtigen.</p> <p>Während wir also hier umfassend vortragen, bitte ich das unter diesem Duktus insgesamt zu verstehen.</p> <p>Hierzu im Einzelnen:</p> <p>1. Die zweite Planänderung zum Bebauungsplan Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ der Hansestadt Rostock erfolgt in der Vorgehensweise nach § 13a BauGB. Wir haben Zweifel daran, dass hier die Voraussetzungen für die Anwendung einer Bebauungsplanung der Innenentwicklung nach § 13 BauGB vorliegen. Aus der Einsicht in die Baugenehmigungsakten der Hansestadt Rostock für das hier ebenfalls dem Unternehmen von Herrn Muhsal gehörige und zum B-Plan Gebiet gehörige Areal, welches (angeblich) nicht einer Bebauungsplanänderung unterliegt, jedoch einer Baugenehmigung zugeführt wurde, erfolgte dies jedoch mit geänderter Erschließung.</p>		<p>Der Tamsen-Werft sind die Pläne für das benachbarte Wohngebiet bekannt, da der Bebauungsplan Nr. 15.W.99 seit 1999 rechtskräftig ist. Darüber hinaus wurde das Grundstück des Plangebiets der 2. Änderung von der Tamsen-Werft selbst an den jetzigen Erschließungsträger verkauft, als eine mit einem rechtskräftigen B-Plan für Wohn-, Misch- und Sondergebietsbebauung überplante Fläche. Die Änderung von Hotel und MI in MU und die Optimierung der Erschließung stellt daher keine grundlegende Änderung der Planungskonzeption dar. In der Ursprungsplanung grenzten sogar mehr Wohngebietsflächen direkt an das Werftgelände an.</p> <p>Es wird bestätigt, dass in der 2. Planänderung die neuen, möglichen Entwicklungsabsichten der Werft genannt werden sollen. Dazu liegt inzwischen der Aufstellungsbeschluss über die 3. Änderung des B-Plans Nr. 15.W.99 vom April 2019 vor. Die dort genannten Entwicklungsabsichten werden in die Begründung zur 2. Änderung aufgenommen.</p> <p>Der Erhalt des Werftbetriebes wurde weder seitens der Stadt noch vom Erschließungsträger des vorliegenden Plangebietes jemals in Frage gestellt. Die Darstellung der möglichen Entwicklungsperspektiven der Werft dient gemäß einvernehmlicher Abstimmung dazu, die künftigen Bewohner und Nutzer des Plangebietes trotz festgesetzter Kontingentierungen und Schallschutzmaßnahmen auf Seiten der Werft und Schallschutzmaßnahmen auf Seiten der Plangebietsbebauung auf die immissionstechnisch vorbelastete Lage des Plangebietes besser hinzuweisen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Werfteigentümer nicht auf eine Verhinderungsplanung für das Plangebiet abzielt, sondern auf eine Nutzungsverträglichkeit beider Seiten. Darin sind sich alle Beteiligten (Stadt, Grundstückseigentümer/Erschließungsträger) einig.</p> <p>Aufgrund der 2-jährigen Planungsphase für die 2. Änderung und der langen Vorlaufzeiten für die Bürgerschaftssitzung wurden kurzfristige Planänderungen seitens der Stadt abgelehnt. Es wurde aber einvernehmlich von allen Seiten bestätigt, dass die von der Werft vorgebrachten Einwände sämtlichst im Rahmen der Abwägung behandelt werden sollen und können, da diese nicht zu einer wesentlichen Planänderung führen.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 9-4	Rechtsanwalt für Tamsen Maritim	Postausgang	Posteingang 22.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Begründet wurde dies mit der Erschließungsmöglichkeit über Privatstraßen, was jedem Eigentümer (Herrn Muhsal) möglich sei (?). Wir sehen dies nicht so, sahen uns aber in dem Baugenehmigungsverfahren nicht in einer Drittwiderspruchsbefugnis. Wir meinen aber, dass die Fläche ungleich größer ist als die 20.000 m² in Obergrenze für ein Verfahren nach § 13a BauGB.</p> <p>Unter Ziff. 1 Nr. 3 wurde zum Planverfahren in der Begründung vorgetragen, dass in Abstimmung mit den Umweltbehörden überprüft wurde, ob eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht gem. §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB erforderlich sind oder ein „beschleunigtes“ Verfahren gem. § 13a BauGB für den Bereich durchgeführt werden kann. Dann wurde argumentiert, dass es sich um eine klassische „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ handelt, hier die Umnutzung von innerörtlichen Industriebrachen und deshalb im beschleunigten Verfahren von der Aufstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen werden kann. Wir haben zum einen Zweifel hieran und zum anderen ist die Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB die Prüfung, ob mehr als 20.000 m² zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO versiegelt werden, auch im Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden. Hier heißt es weiter, dass für den inneren Bereich zwar keine B-Plan-Änderung aufgestellt wird, jedoch der alte B-Plan gilt und die Bebauung derzeit umgesetzt wird, Flächen der zweiten Änderung einschließlich der inneren Bauflächen, für die Bauanträge eingereicht wurden, in die Berechnung einbezogen wurden. Das Bebauungsplangebiet selbst ist aber größer und die Auswirkungen sind auch weitreichender, deshalb äußern wir hier Zweifel an der Voraussetzung in der Flächenunterschreitung von 20.000 m² in der Anwendungsmöglichkeit des § 13a BauGB. Insbesondere wird kritisiert, dass in diesem Rahmen dann auf die Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB verzichtet wird.</p> <p>Formell wird darauf verwiesen, dass die ausgelegte 2. Planänderung nicht verständlich ist ohne gleichzeitige Kenntnis der derzeitigen Bauleitplanung. Diese lag nicht mit aus, sondern war nach der Ankündigung der Veröffentlichung auf Nachfrage „griffbereit“ im Stadtplanungsamt. Dies genügt m. E. so nicht.</p> <p>2. Auf Seite 10 unten in der Bebauungsplanbegründung wird abgestellt darauf, dass der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock gem. Bekanntmachung vom 02.12.2009 rechtswirksam ist und in diesem gem. § 5 BauGB für das gesamte Gemeindegebiet sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Benutzung in den Grundzügen dargestellt. Mit den hier vorgesehenen Änderungen der Nutzungsart, äußern wir nur Zweifel, dass die B-Plan Änderung - inklusive der kleinteiligen SO- und MU-Flächen – als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann, ohne</p>		<p>1.</p> <p>Soweit Zweifel an der Zulässigkeit der Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB geäußert werden, da bei der Berechnung auch die dem Änderungsbebauungsplan angrenzenden Flächen mit einzubeziehen seien, steht dies einer Anwendung des § 13a BauGB nicht entgegen und vermag keinen Fehler des Bebauungsplans zu begründen. Denn Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung – vom Gesetz in Abs. 1 Satz 1 als „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ bezeichnet – können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (§ 13a Abs. 4 BauGB). Bei Änderungs- oder Ergänzungsplänen gilt im Hinblick auf die Schwellenwerte des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB dabei nichts anderes als für den Aufstellungsbebauungsplan: Der Schwellenwert bezieht sich auf die Summe der geänderten bzw. ergänzten Grundfläche im jeweiligen Änderungs- oder Ergänzungs-Bebauungsplan, nicht aber auf den zu ändernden bzw. zu ergänzenden Bebauungsplan, der ggf. eine größere Grundfläche festgesetzt hat, die aber (oberhalb der jeweiligen Schwellenwerte) nicht verändert wird. (Vgl. <i>EZBK/Krautzberger BauGB § 13a Rn. 20-23, beck-online</i>) Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass nach der Stellungnahme des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege vom 8. August 2018 die Summe der in der Tabelle dargestellten Versiegelungsflächen nicht korrekt sein soll, da die Summe 19.493 m² statt 19.796 m² ergebe. Die aktuelle Überprüfung hat einen Wert von 19860 m² ergeben, der insoweit angepasst wird.</p> <p>Die Stadt vertritt die Ansicht, dass die 2. Änderung angesichts ihrer Planinhalte durchaus verständlich ist, zumal Planinhalte der Ursprungsplanung auf der Planzeichnung grau hinterlegt und in der Begründung dargestellt wurden. Es wurde diesbezüglich auch keinerlei Einwendung von Bürgern oder Behörden vorgebracht. Auch die 1. Änderung der Planung wurde nicht mit ausgelegt. Alle Planstände wie auch der Flächennutzungsplan stehen jedoch jederzeit auf Nachfrage im Amt bzw. im Internet zur Verfügung.</p> <p>2.</p> <p>Der Flächennutzungsplan ist seit 2006 wirksam, die Begründung wird diesbezügl. korrigiert.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 9-5	Rechtsanwalt für Tamsen Maritim	Postausgang	Posteingang 22.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
		<p>2.</p> <p>Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 ist als Sondergebiet Werft im Norden, Wohnbaufläche in der Mitte und Wald im Süden ausgewiesen. Nach der Rechtsprechung gilt der Grundsatz, dass ein Bebauungsplan nur dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wenn er sich zur Zeit seiner Inkraftsetzung als inhaltliche Konkretisierung des Flächennutzungsplans darstellt. Mit dem Begriff des Entwickelns ist eine gewisse Freiheit der Gestaltung verbunden. Der Gemeinde steht somit bei der weiteren Ausplanung der Bebauungspläne ein Spielraum zur Verfügung, soweit die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans für den engeren Bereich des Bebauungsplans nicht angetastet wird.</p> <p>Die Stadt sieht im vorliegenden Fall die 2. Planänderung auf jeden Fall als aus dem F-Plan entwickelt an. Die vorwiegende Wohnnutzung entspricht der Ausweisung im F-Plan. Zu beachten ist überdies, dass der Ursprungsplan von 1999 Misch- und Sondergebiete an Stelle der heutigen MU-Gebiete ausweist und der Flächennutzungsplan erst danach die Ausweisung einer Wohnbaufläche für das gesamte Plangebiet vornahm, so dass sich hier auch rückschließend das Entwickeltsein aus dem F-Plan ergibt.</p> <p>Auch nach der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 24. Juli 2018 kann die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.</p> <p>Abgesehen davon könnte der Flächennutzungsplan bei einem Bebauungsplan nach § 13a BauGB im Verfahren der Berichtigung angepasst werden.</p> <p>Der B-Plan bedarf also keiner Genehmigung.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 9-5	Rechtsanwalt für Tamsen Maritim	Postausgang	Posteingang 22.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>zugleich den Flächennutzungsplan anzupassen. Ob die zweite Bebauungsplanänderung somit als nicht genehmigungspflichtig einzustufen ist, wird bezweifelt im Hinblick darauf, dass sie (nur) durch die abschließende Bekanntmachung als Satzung rechtskräftig wird.</p> <p>3. Nach Seite 13 der Planbegründung wurde auf eine wesentliche Änderung zur Ursprungsplanung hingewiesen darin, dass die Kaikante an der Warnow nun als öffentlich nutzbare Promenade dienen soll.</p> <p>Dies verfehlt unseres Erachtens aber das Hauptanliegen, wie es auch Gegenstand der Erörterung in den bisherigen sogenannten Expertengesprächen war, nämlich die umgebende Entwicklung und die gesamte Entwicklung der Hansestadt Rostock in diesem plangebietsübergreifenden Areal in seinem maritimen Entwicklungscharakter zu begreifen. Nicht nur die TAMSEN-Werft ist hier unmittelbar angrenzend tätig, sondern auch die gegenüber liegenden weiteren Entwicklungen vom Fischereihafen und weiteren gewerblichen Ansiedlungen sind darzustellen und auch die im Zuge der jetzigen Planänderung gewachsenen Strukturen im Hinblick auf die Lärmbeeinträchtigung (dazu noch im Weiteren), also auch die begleitende schalltechnische Untersuchung für die Änderung des Bebauungsplanes, hier erstellt durch TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG ist entsprechend zu überarbeiten. Vor die Klammer gezogen soll die Bebauungsplanbegründung hier ergänzt werden, korrespondierend mit Nacharbeiten zu dieser schalltechnischen Untersuchung, und zwar über die gemachten Ansätze hinaus, auch aktuelle Nutzungen aufnehmen (z. B. drei die drei Handelsschiffe im Fischereihafen) und auch bekannte Entwicklungsabsichten (z. B. die aktuelle Planung der Werft) dokumentieren. Dies soll dann auch in angepasste entsprechende Festsetzungen, insbesondere im Hinblick auf die Lärmkulisse (dazu noch im Weiteren). Auch hier äußern wir die Kritik, dass wie bereits vorgetragen, in der Direktkorrespondenz die Werft alle drei Jahre aktuell zertifiziert wird und die schalltechnische Untersuchung des TÜV Nord für die Änderung des Bebauungsplans „Gehlsdorfer Nordufer“ hier aufbaut auf Kenntnissen einer vor Jahren gegeben Situation, nämlich der aus 2004, im Zuge der Änderung der Bauleitplanung, auf Initiative der Werft selbst zurückgegriffen wird. Sinn und Zweck einer Bauleitplanung ist schließlich nicht ein isolierter einzelner Baugenehmigungsvorgang, sondern es geht um die historisch zu entwickelnde und in die Zukunft gerichtete planerische Abstimmung mit Anspruch auf natürlich grundsätzlichere Konfliktlösung. Als Abwägungsmaterial sind dabei auch die bisher lang bekannten Vorgänge und Absichten zur sachgerechten Berücksichtigung der Belange gewerblicher Nutzung zu berücksichtigen. Hierzu wird noch im Weiteren vorgetragen, dass bei der Dimensionierung der Schutzmaßnahmen durchaus auch Vorsorge</p>		<p>3.</p> <p>Die öffentliche Promenade an der Kaikante stellt insofern eine wesentliche Planänderung dar, als dass hier vorher warnowseitig eine Haupterschließungsstraße geplant war. Durch die Promenade direkt an der Kaikante ergibt sich nunmehr die Möglichkeit, den Warnow-Uferwanderweg fortzusetzen und als attraktiven und für alle Rostocker erlebbaren Bereich am Wasser zu gestalten. Der Warnow-Uferwanderweg stellt ein wichtiges Infrastrukturprojekt Rostocks für den nicht-motorisierten Verkehr dar und trägt damit auch dazu bei, die Umweltziele der Stadt zu erreichen.</p> <p>Der maritime Entwicklungscharakter des Plangebietes wurde bereits in der Ursprungsplanung thematisiert (z.B. Begründung S. 13: „Städtebauliche Integration der vorhandenen, aktiven Werftanlage mit Nutzungen in den Randbereichen, die das Wohnen dort nicht wesentlich stören und gleichzeitig Einblicke in die interessanten Bereiche des Schiffbaus erlauben;“) sowie allein auch schon dadurch, dass die Werft Bestandteil der Ursprungsplanung ist.</p> <p>Ein weiteres Anliegen der Planänderung ist die Verbesserung der Erschließung und deren Anpassung an aktuelle Erfordernisse sowie gleichsam der Nutzungen im Plangebiet.</p> <p>Um den maritimen Charakter des Plangebiets bzw. seines Umfeldes deutlich zu machen, wurde die Begründung des Bebauungsplans um ausdrückliche Hinweise auf den angrenzenden Werftbetrieb und die gegenüberliegend erfolgenden Hafennutzungen ergänzt.</p> <p>Die Schalltechnische Untersuchung wurde in Abstimmung mit dem LUNG und der Abt. Immissionsschutz der Stadt Rostock auf Basis der aktuellen Messung im Bereich der Werft überarbeitet. Dabei wurden alle relevanten und bestätigten Lärmquellen, z.B. aus dem gegenüberliegenden Fischereihafen, einbezogen.</p> <p>Die Entwicklungsabsichten der Tamsen-Werft werden, wie oben bereits ausgeführt, in der Begründung dargelegt.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 9-6	Rechtsanwalt für Tamsen Maritim	Postausgang	Posteingang 22.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>angebracht ist. An dieser Stelle ist insbesondere zu der Bebauungsplangründung auf Seite 13 unten es derzeit zu kurz gegriffen, die attraktive Wohnbebauung mit Warnowblick mit Geschäften, Gastronomie und gewerblichen Ergänzungen im Erdgeschoss als eine neue Raumkante zu begreifen in den anschließenden Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2. Hier wird ausgeführt, dass in der verdichteten Bebauung auf drei Etagen Wohnungen angesiedelt werden, sodass keine Durchmischung von Wohnungen und Gewerbe zu gleichen Teilen wie in einem Mischgebiet vorgesehen ist.</p> <p>Eine solche ließe sich hier gegebenenfalls auch nur schwer realisieren. Im Weiteren wird dann auf Seite 13 unten ausgeführt, dass auch denkbar und nachgefragt sind Räume für Büros, freiberufliche Nutzungen etc. bis hin zum Pflegedienst sind.</p> <p>Dies erscheint uns aber als Beschreibung zu dürrtig und ist auch weitergehend durchaus begründbar und deshalb weitergehend zu begründen, denn der urbane Charakter soll hier ja gerade deshalb greifen, da diese Wohnnutzung eingebettet ist in eine maritime Umgebungswirtschaft, nicht nur betroffen in unmittelbarer Nachbarschaft der Werft, sondern auch mit gegenüberliegenden maritimen Wirtschaftsindustrie- und Gewerbebetrieben in Betroffenheit korrespondierend.</p> <p>4. Auf Seite 15 der Bebauungsplanbegründung wird im mittleren Absatz abgestellt auf die Begrenzung der Verkaufsraumflächen, da deren Standort mit geplantem Wohngebiet noch mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt vereinbar wäre. Dies ist so nicht zutreffend. Der Einzelhandel ist im MU angesiedelt, sodass eine Verträglichkeit mit dem WA hier keine Rolle spielt wie weiter unten dargestellt, und das ist wesentlich! Es wird abgestellt beim MU darauf, dass zudem Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes außer Ferienwohnungen und sonstige <u>nicht störende Gewerbebetriebe</u> zulässig sind. Genau hier ist unser Ansatz aus den Gesprächen ein anderer. Im MU sind sonstige - nicht wesentlich störende - Gewerbebetriebe zulässig. Eine Einschränkung auf sogenannte nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne eines WA ist nicht in dem besprochenen Sinne und nicht im Interesse meiner Mandantschaft und genau dies ist auch direkt kommuniziert worden zur Auswahl der Nutzungsart urbanes Gebiet. Wir unterstellen, dass dies nicht so gemeint ist, es ist aber nicht rechtseindeutig formuliert, denn es sollen hier sicherlich nicht im MU abweichend vom Wortlaut des § 6a BauNVO nur nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne eines WA (eingeschränkt) zulässig sein so, unseres Erachtens aber <u>nicht wesentliche Störende</u> im Sinne des MI/MU zuzulassen. Dies ist nach Seite 15 der Planbegründung und auch den Festsetzungen unseres Erachtens derzeit kontraproduktiv. Vielmehr ist es so zu kommunizieren wegen</p>		<p>Die Hinweise werden, wie oben bereits ausgeführt, in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Anregungen werden beachtet:</p> <p>Der Bezug zum Wohngebiet wird gestrichen.</p> <p>In der Beschreibung des Gebietscharakters des MU werden in der Begründung und der textl. Festsetzung 1.2 die „nicht wesentlich störenden“ Betriebe bereits genannt. Die Aufzählung der zulässigen Nutzungen wird gemäß § 6a BauNVO von „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ in „sonstige Gewerbebetriebe“ geändert.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 9-7	Rechtsanwalt für Tamsen Maritim	Postausgang	Posteingang 22.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>der künftigen Nutzungsverträglichkeit, dass jeder Nutzer eine wahrnehmbare Prägung durch Gewerbe auch im eigenen Gebiet akzeptiert und wir hier nicht § 6a BauNVO einschränken sollten (in Reduzierung auf ein WA). Genau der maritime Charakter des Gesamtgebietes, deshalb auch die einführenden Ausführungen, soll ja die bewusste Auswahl eines MU deutlich machen, dass in einem Plangebiet hier mit der künftigen heranrückenden Nutzung der faktischen Werftnutzung und seiner Entwicklungsfähigkeit entsprochen wird, auch im eigenen Gebiet, welches hier der zweiten Planänderung zugeführt wird, dies wird also nicht nur als Nuance angesehen.</p> <p>5. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes und in der Begründung auf Seite 15 heißt es: „In den MU ist je Gebäude auf mindestens 50% der Fläche des Erdgeschosses die Wohnnutzung unzulässig.“ Wie bereits hinlänglich kommuniziert, ist dies in dieser Form als Festsetzung mit Bezug auf Gebäude und realisierte Grundstücksfläche etc. unzulässig. Unser Vorschlag ist, dass die Festsetzung zur Nutzungsmischung im MU qualifiziert wird mit der Festsetzung/Auflage, dass entlang der Promenade keine Wohnnutzung zulässig ist (alternativ, dass im gesamten EG keine Wohnnutzung zulässig ist). Nach direkter Erörterung unter den Fachplanern ist die Ausrichtung des Gewerbes an die Promenade auch aus verhaltenspsychologischen Gründen wichtig, da dann die Bewohner auf der Wasserseite auch Geräusche aus dem eigenen Baugebiet selbst erfahren. Zudem wird die als Ausgleich wichtige Innenseite der Randbebauung unseres Dafürhaltens besser von Gewerbelärm aus dem Baugebiet freigehalten.</p> <p>6. In diesem Zusammenhang will ich im Kontext darauf hinweisen, dass die jetzt ja gerade vorgezogene Promadenlösung von der bisherigen und derzeit noch bestehenden Bauleitplanung dieses Bebauungsplans Nr. 15.W.99 abweicht und einen anderen Ansatz verfolgt auf der der Warnow zugewandten Seite. Die Konsequenz muss dann auf sein, dass die in der schalltechnischen Untersuchung vom TÜV Nord ja durchaus ansonsten dargestellten Entwicklung der Umgebung und der Lärmbelastungen entsprechend berücksichtigt werden. Auf Seite 20 unten in der Planbegründung wird sich resultiert aus diesen Unterlagen auch mit den dem Seehafenumschlag zuzuordnenden Beurteilungspegeln auseinandergesetzt und wie diese sich an den südwestlichen Seiten der Baugebiete MU1 und MU2 bewegen. Der Immissionsrichtwert des MU für den Tag wird eingehalten und damit werden die Einwirkungen als zumutbar bewertet. Dann heißt es jedoch weiter, dass der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) nachts jedoch um maximal 6 dB(A) überschritten wird und die hier gezogene Schlussforderung, dass diese Einwirkungen in Abwägung mit den städtebaulichen Belangen und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur</p>		<p>Die maritime Prägung wird, wie oben bereits ausgeführt, stärker in der Begründung hervorgehoben.</p> <p>5. Die Anregung wird beachtet. Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass mindestens 10 % der zulässigen Geschossfläche für gewerblichen Nutzungen zu verwenden sind (§ 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO).</p> <p>6. – 8. Die Präzisierung der Festsetzungen zum Schallschutz wird berücksichtigt. Der Stadt sind die Konfliktpotentiale zwischen Wohnen und maritimen Gewerbe an der Warnow bewusst. Eine „ungelöste“ Konfliktlage liegt hier allerdings nicht vor. Die Konfliktlösung besteht darin, dass die Tamsen-Werft unter Berücksichtigung ihrer möglichen Erweiterungsabsichten die rechtlich verbindlichen Emissionskontingente einhalten muss bzw. ausschöpfen kann und dass für die neuen Wohngebiete auch unter Berücksichtigung der am anderen Warnowufer liegenden Nutzungen entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind. Andererseits werden aber auch Lärmschutzkonzepte für den Fracht- und Fischereihafen und die anderen gewerblichen Nutzungen an der Warnow umgesetzt bzw. umzusetzen sein, da auch andere Stadtteile im Bestand von erhöhten Lärmbelastungen der Hafenwirtschaft betroffen sind. Die möglichen Lärmkonflikte wurden nach Abstimmung mit der Tamsen-Werft sowie allen beteiligten Behörden unter Berücksichtigung aktueller Messungen behandelt und in der Planung aktualisiert berücksichtigt, so dass es nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen des Wohngebietes oder zu Einschränkungen des maritimen Industriestandortes kommt. Mögliche Entwicklungen des Werftbetriebes wurden dabei, soweit als derzeit möglich, berücksichtigt. Für die Nutzungen im Plangebiet wurden die Festsetzungen zum Schallschutz geändert bzw. ergänzt.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 9-8	Rechtsanwalt für Tamsen Maritim	Postausgang	Posteingang 22.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Konfliktbewältigung als zumutbar bewertet werden, kann nicht gefolgt werden. Dies ist auf diese Weise nicht beherrschbar und ist auch nicht so unseres Erachtens zulässig. Bei Gewerbelärm ist eine Überschreitung der einschlägigen Richt- und Orientierungswerte unzulässig und gerade im Zeitraum nachts nicht hinnehmbar. Vielmehr muss es hier eine Anpassung geben und es muss auch in der Darstellung anders kommuniziert werden, wonach angesichts der Überschreitung durch Immissionsschutzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bauliche Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse festgesetzt wurden. Folglich sind Festsetzungen zum Schallschutz (TF6.1 und 6.2) zu präzisieren.</p> <p>Hier haben wir bereits in den Diskussionen vorgetragen, dass Schallschutz gegenüber gewerblichen Nutzungen grundsätzlich <i>verhaltensunabhängig</i> zu erfolgen hat und dies wurde auch bereits akzeptiert in den Gesprächen, sowohl mit dem von Herrn Muhsal eingesetzten Fachplaner Herrn Fricke wie auch in der Erörterung mit den Fachplanern der Stadt selbst</p> <p>7. Die beiden zu unterscheidenden Lösungen sind:</p> <p>a) Der Ausschluss von Immissionsorten an der Außenseite des Baugebietes (das heißt keine zu öffnenden Fenster für schutzbedürftige Räume nach TA-Lärm), damit auch bei zukünftigen Genehmigungsverfahren keine zu berücksichtigenden Immissionsorte bestehen und/oder</p> <p>b) Festsetzung baulicher Maßnahmen vor den zu öffnenden Fenstern schutzbedürftiger Räume mit Mindestanforderung über die sicherzustellende Schallpegelverringerung, sodass auf jeden Fall sichergestellt ist, dass vor den zu öffnenden Fenstern schutzbedürftiger Räume die Richtwerte nach TA-Lärm, und zwar verhaltensunabhängig, sicher eingehalten werden.</p> <p>8. Die hier nachdrücklich geforderte entsprechende Festsetzung im textlichen Teil der Bauleitplanung und deren Kennzeichnung wird unter anderem auch dazu führen, dass die Bewohner direkt die besondere Spezifik dieser Situation an der baulichen Ausgestaltung ihrer Wohnung erkennen können. Diese sind sich damit vorher über die Immissionsbelastung im Klaren und es werden hier von vornherein Missverständnisse vermieden und damit einem Auseinandersetzungspotential zur Nutzungsunverträglichkeit in diesem Sinne der Boden entzogen. An dieser Stelle erlaube ich mir anzumerken, dass in der gemeinsamen Besprechung am 2.08.2018 dies erörtert wurde und auch akzeptiert wurde und auch in den Protokollatenergebnissen der Besprechung Berücksichtigung fanden.</p>		<p>Die Endfassung der Schalltechnischen Untersuchung zur 2. Änderung wurde mit Datum vom 16.12.2019 umfassend mit dem Amt für Umweltschutz, dem StALU und dem LUNG abgestimmt und überarbeitet (TÜV Nord Umweltschutz GmbH&Co.KG Rostock). Dabei wurde der aktuelle Betriebszustand der Tamsen-Werft einschl. der Änderungsanzeige von 2015 (Neubau zusätzl. Wechsellspur) auf Basis der aktuellen Überwachungsmessungen zu Grunde gelegt. Außerdem wurden die Entwicklungsabsichten der Werft gemäß Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft für die 3. Änderung des B-Plans 15.W.99 vom April 2019 berücksichtigt. Weiterhin wurden die umgebenden Nutzungen Fracht- und Fischereihafen, Bootsservice Schuberth, Kläranlage Eurawasser, Schiffsverkehr auf der Warnow und Sportboothafen (Takelage) berücksichtigt. Eine abschließende Stellungnahme des Umweltamtes zum TÜV-Gutachten mit der Ableitung textlicher Festsetzungen zum Bebauungsplan liegt mit Datum 26.02.2020 vor. Teil A und Teil B des Bebauungsplanes sowie die Hinweise wurden entsprechend überarbeitet und die Begründung ergänzt. Die Gebäudeplanung muss die besonderen Vorkehrungen zum passiven Schallschutz berücksichtigen. In der Begründung wurde sehr ausführlich auf den Bestand und die Erweiterungsabsichten in der maritim-industriell-gewerblich geprägten Umgebung eingegangen, um künftigen Bewohnern die besondere Lage des Baugebietes, mögliche Lärmbelastungen und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu verdeutlichen.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 9-9	Rechtsanwalt für Tamsen Maritim	Postausgang	Posteingang 22.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>9. In den Ergebnissen der dortigen Besprechung (die Gespräche sollen ja fortgeführt werden) heißt es auch, dass der maritime Charakter der künftigen allgemeinen Wohn- und der Urbangebiete stärker in der Begründung zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes hervorgehoben wird in diesem Sinne. Dazu sollen z. B. die benachbarten und gegenüberliegenden Hafen- und Werftnutzungen ausführlicher beschrieben werden. Ziel ist eben, dass künftige Käufer von Wohnungen bzw. Nutzer derselben über die Entwicklungsabsichten der Werft und die umgebende Nutzung sowie damit verbundene betriebliche und maritime Schallimmissionen informiert sind.</p> <p>10. In diesem Sinne wiederhole ich an dieser Stelle auch im Ergebnis, dass die schalltechnische Untersuchung des TÜV Nord, die hier ebenfalls mit ausliegt, auf den Vorbelastungsaspekt hin überprüft und angepasst werden muss, da eben die Werft alle drei Jahre gem. BImSchG zertifiziert wird und es hier dann festgesetzte Schallimmissionskontingente gibt, die auch noch einen Spielraum für künftige Nutzungen erlauben soll. Hierzu gibt es auch unter den beteiligten Schallgutachtern beider Seiten Abstimmungsbedarf, der demnächst wahrgenommen werden soll (Wagner, Krönes/Schaack AQU, Prochnow TÜV Nord).</p> <p>Auch ist hier als dritter Punkt in diesem Kontext festzuhalten, dass die zur Warnow und zur Werft orientierten, am meisten vom Lärm belasteten Bereiche eben durch „Hamburger Fenster“ bzw. Prallscheiben geschützt werden sollen. Hier ist die Anpassung vorzunehmen in Festlegung zulässiger Innenraumpegel bei möglicherweise teilgeöffnetem Fenster. Auf jeden Fall sind die Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechend anzupassen.</p> <p>11. Ein weiteres Erörterungsthema war in zielrechtlicher Flankierung/öffentlicher Beschränkung gegebenenfalls die im Grenzbereich im Eigentum von Herrn Muhsal verbleibenden Flächen und dortigen Wohneinheiten durch Eintrag einer Baulast/Grunddienstbarkeit in Duldung einer bestimmten Lärmbelastung so zu regeln, dass künftige Konflikte, die ja die Hansestadt Rostock in umfassender Verantwortlichkeit auch treffen würde, vermieden werden. Der Unterzeichner erwähnt dies an dieser Stelle unter Hinweis darauf, dass die Festsetzungsmöglichkeiten der Bauleitplaner genutzt werden sollen, dies zivilrechtlich flankierend mitgeregelt werden in Direktverständigung unter den beiden maßgeblichen Eigentümern als betroffene Nachbarn und demselben förmlichen Plangebiete zugehörigen Eigentümern/Unternehmen. Es wird auch angestrebt, dass diese Ergänzungen/Änderungen im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 15.W.99 in der zweiten Planänderung berücksichtigt werden können. So oder so ist vorgesehen, einen Beschluss zur dritten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 im Blick zu behalten für die skizzierten und notwendigen Veränderungen auf dem Gelände der Tamsen-Werft.</p>		<p>9. Die maritime Prägung wird, wie oben bereits ausgeführt, stärker in der Begründung hervorgehoben. Dabei wird auch auf die Entwicklungsabsichten der Werft gemäß Aufstellungsbeschluss über die 3. Änderung vom April 2019 und auf die gegenüberliegenden Nutzungen stärker eingegangen.</p> <p>10. Die Anregung wird, wie oben bereits ausgeführt, berücksichtigt. Die schalltechnische Untersuchung, die Begründung und die Festsetzungen wurden hinsichtlich der aktuellen Erkenntnisse angepasst.</p> <p>11. Durch die ergänzten Lärmschutzmaßnahmen wird den Einwänden der Werft Rechnung getragen und insbesondere sichergestellt, dass die Werft sich keinen Einschränkungen hinsichtlich ihres Werftbetriebs ausgesetzt sehen wird. Durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und dem Bauträger werden unter Beteiligung des Werftbetreibers die vorzusehenden Schallschutzeinrichtungen verbindlich konkretisiert, um sicherzustellen, dass diese die nach den Festsetzungen und der Begründung erforderlichen Funktionen erfüllen und dadurch ein rechtssicherer Vollzug der 2. Änderung des B-Plans gewährleistet wird. Außerdem kann festgelegt werden, dass durch den Bauträger ein Bauantrag gestellt wird und die Pflichten des Vertrages bauaufsichtlich geprüft werden. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 ist bezüglich der o.g. Entwicklungsabsichten der Tamsen-Werft am 03.04.2019 von der Bürgerschaft gefasst worden. Die Inhalte werden entsprechend in der Begründung zur 2. Änderung wiedergegeben.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 "Gehlsdorfer Nordufer"
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 9-10	Rechtsanwalt für Tamsen Maritim	Postausgang	Posteingang 22.08.2018
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>12. Auf Seite 40 unten heißt es in dem Abschnitt „Schwerpunkte der Abwägung“ (erneut):</p> <p>„Eine höhere Lärmbelastung durch die Gewerbebetriebe und den Hafenumschlag, als in allgemeinen Wohngebieten empfohlen, muss an dieser Stelle in Kauf genommen werden.“</p> <p>Dies geht, wie gesagt, so nicht. Hinsichtlich des Gewerbelärms ist eine Überschreitung der einschlägigen Richt- und Orientierungswerte unzulässig und deshalb nicht hinnehmbar. Es muss hier richtig heißen und dies in Anpassung der Festsetzung des Bebauungsplanes selbst, dass angesichts der Überschreitung durch Immissionsschutzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bauliche Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse festgesetzt wurden. Dies muss dann entsprechend auch wie hier aufgezeigt erfolgen und wir hoffen, dass dies im Rahmen der Abwägung auch beherrschbar ist.</p> <p>13. Nochmals in Zusammenfassung: Im Teil B in den textlichen Festsetzungen wird zu Ziff. 1.2 richtigerweise ausgeführt, dass urbane Gebiete (MU) dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen dienen, die die Wohnnutzung <i>nicht wesentlich stören</i>. Im Folgesatz zu Ziff. 1.2 heißt es dann aber, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ... sind auch ausnahmsweise unzulässig und dies unter Bezugnahme auf § 1 Abs. 6 BauNVO. Dies ist also im Sinne der Anwendung des MU, auch im Sinne der benachbarten Werft, zu lockern und so rigide jeweils nicht planfestsetzungstechnisch zu handhaben. Auch ist dafür Sorge zu tragen, dass Balkonen und Erker entsprechend geschützt sind bzw. in Verbindung zu nicht schützenswerten Räumen so baulich eingerichtet werden, dass eben die Lärmschutzwerte eingehalten werden können bzw. im Maßstab für die schützenswerten Räume dann so nicht zutreffend sind. Die Ziff. 6, insbesondere 6.1 und 6.2, sind entsprechend in den Festsetzungen so auszugestalten, dass die vorgenannten Sicherstellungen in Einhaltung der Immissionsrichtwerte funktionieren und andererseits eben auch <i>verhaltensunabhängig</i> der Schallschutz gegenüber gewerblichen Nutzungen funktioniert.</p> <p>14. Generell ist anzumerken, dass der bestehende Bebauungsplan, der jetzt hier einer weiteren Änderung, nämlich seiner 2. Änderung unterworfen wird, faktisch gelebt wird mit dem Jahrzehnte bestehenden Werftbetrieb, während die Wohnbebauung bis heute noch nicht entstanden ist. Insoweit ist auch unter Beachtung der aktuellen Entwicklung im Plangebiet selbst und der baulichen Umgebung dem Grundsatz in jeder Weise zu entsprechen, dass eine an eine vorhandene, bestandsgeschützte und Jahrzehnte gegebene Werftnutzung heranrückende Bebauung nutzungsverträglich sein muss und hier zuvor auch</p>		<p>12.</p> <p>Die Anregungen werden berücksichtigt und die Begründung, der Teil A und die textlichen Festsetzungen entsprechend dem aktualisierten Schallgutachten angepasst.</p> <p>Dabei wird auf die o.g. Aspekte – wie die maritim-gewerblich geprägte Umgebung - detailliert eingegangen.</p> <p>13.</p> <p>Die Anregungen werden beachtet, s.o.</p> <p>14.</p> <p>Die Anregung wird beachtet. Dazu werden die o.g. Ausführungen in der Begründung ergänzt und die textlichen Festsetzungen hinsichtlich des Schallschutzes überarbeitet.</p> <p>Gleichzeitig ist seitens der Werft zu beachten, dass es nicht nur eine heranrückende, sondern auch eine bestehende Wohnbebauung an der Pressentinstraße gibt und die festgesetzten Emissionskontingente für die Werft zum Schutz der benachbarten Wohngebiete bestehen.</p>	

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

**2. Änderung des
 Bebauungsplanes Nr. 15.W.99
 "Gehlsdorfer Nordufer"**

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Lfd. Nr. 9-11

Rechtsanwalt für Tamsen Maritim

Postausgang

Posteingang 22.08.2018

Bedenken und Anregungen

eine Pufferzone in der Nutzungsart vorgesehen war. Eine fehlende Nutzungsverträglichkeit wird deswegen trotz der Aussicht auf Verständigungsmöglichkeiten hier gesehen. Ziel der Überarbeitung muss sein und deshalb auch die umfassenden geäußerten Anregungen und Bedenken, dass der Werftbetrieb bestandsgeschützt und mit sinnvoller Perspektive weiter bestehen kann, die heranrückenden Nutzungen nutzungsverträglich gestaltet werden und insoweit ist dies auch ureigenes Interesse der die Planungshoheit innerhabenden Gebietskörperschaft, nämlich der Hansestadt Rostock, künftige Konfliktfelder für sich auszuschließen. Dies ist eine anspruchsvolle Aufgabe, der es sich verantwortungsbewusst zu stellen gilt.

In diesem Sinne tragen wir hier vor.

Mit freundlichen Grüßen

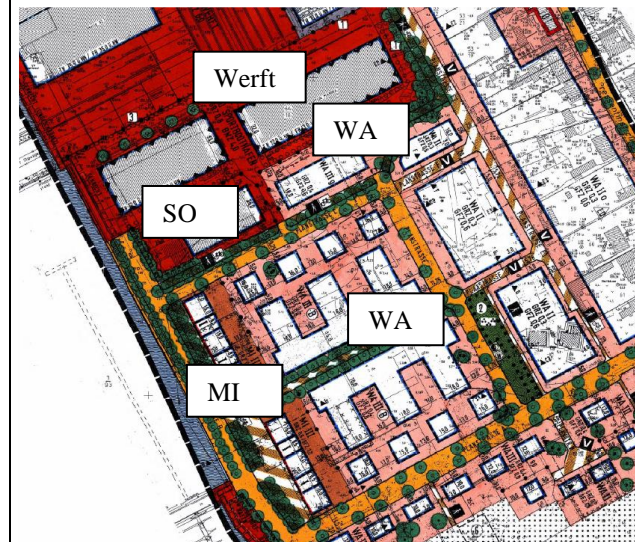
Rode

Rode
 Rechtsanwalt

Anlagen: Vollmachten in beglaubigter Kopie

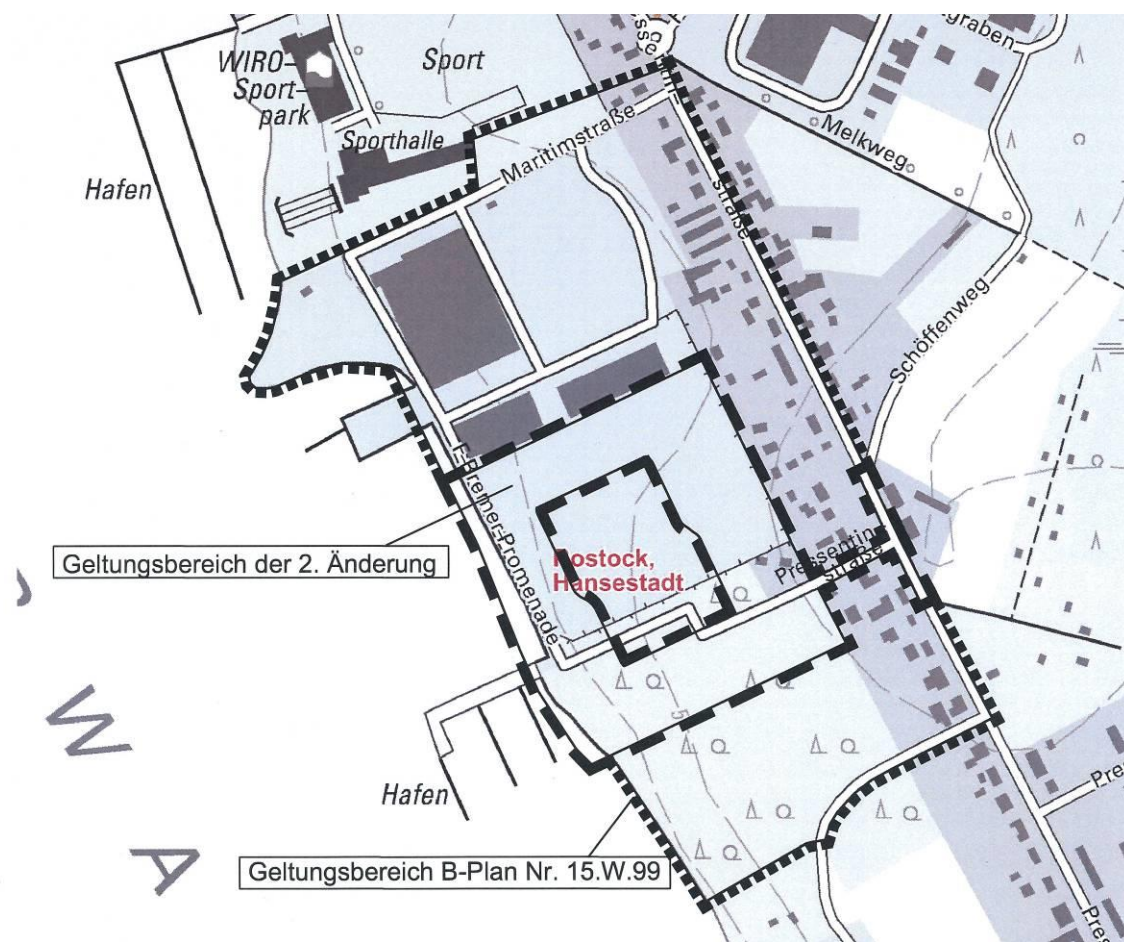
Behandlung

Die Angabe zu einer Pufferzone zwischen Wohngebiet und Werft ist zumindest teilweise unzutreffend, im rechtskräftigen B-Plan von 1999 befinden sich in der östlichen Hälfte direkt südlich der Werfthallen ebenfalls WA-Gebiete, und zwar in größerer Ausdehnung als in der vorliegenden Änderungsplanung. Die südlichen Hallen auf dem Werftgelände wurden als zu erhaltender Lärmschutz festgesetzt, s. Planauszug Ursprungsplanung:



Es wird das Ziel bestätigt, mit aktualisierten bzw. korrigierten Festsetzungen in der 2. Änderung den bestmöglichen Immissionsschutz für das benachbarte Wohnen zu realisieren und damit den Werftbetrieb bestandsgeschützt und mit sinnvoller Perspektive weiter bestehen zu lassen, so dass eine Nutzungsverträglichkeit hergestellt wird. Diese Planungsabsicht entspricht der bereits seit 1999 rechtskräftigen Bebauungsplanung.

2020/BV/0962



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

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

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

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

Begründung

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

ausgefertigt am

(Siegelabdruck)

Oberbürgermeister

Arbeitsstand 30.04.2020

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

Inhalt	Seite
1. PLANUNGSANLASS	4
1.1 Ziel und Zweck sowie Grundzüge der Planung	4
1.2 Geltungsbereich der 2.Änderung des Bebauungsplanes	5
1.3 Planverfahren, ergänzende Untersuchungen	6
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN	10
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen, Vorgaben übergeordneter Planungen	10
2.2 Angaben zum Bestand	11
2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	11
2.2.2 Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	13
2.2.3 Eigentumsverhältnisse	13
3. PLANUNGSINHALTE	13
3.1 Städtebauliches Konzept und Art der baulichen Nutzung	13
3.2 Sonstige Nutzungsarten von Flächen	18
3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	18
3.4 Verkehrserschließung	21
3.5 Immissionsschutz	23
3.6 Technische Infrastruktur	31
3.6.1 Wasserversorgung	32
3.6.2 Löschwasser, Brandschutz	32
3.6.3 Abwasserableitung	32
3.6.4 Elektroenergieversorgung	33
3.6.5 Straßenbeleuchtung	33
3.6.6 Wärmeversorgung	33
3.6.7 Anlagen der Telekommunikation	34
3.6.8 Müllentsorgung, Abfallwirtschaft, Altlasten	34
3.7 Aufschüttungen und Abgrabungen	34
3.8 Übernahme von Rechtsvorschriften	35
3.8.1 Örtliche Bauvorschriften, Gestaltung	35
3.8.2 Naturschutzrechtliche Festsetzungen	36
3.9 Kennzeichnungen/nachrichtliche Übernahmen	36
4. UMWELTBELANGE	38
4.1 Eingriffsregelung gemäß § 13 a BauGB	38
4.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	38
4.3 Wirkfaktoren des Vorhabens	39
4.4. Bestandserfassung und Prüfung der zu erwartenden erheblichen Umweltbelange	39
4.4.1 Biotope	39
4.4.2 Fauna	40
4.4.3 Schutzgebiete und Naturschutzobjekte	41
4.4.4 Wasser	44
4.4.5 Klima/Luft	44
4.4.6 Mensch einschließlich Landschaftsbild	45

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

Inhalt	Seite
4.5 Planwirkungen	45
4.6 Grünordnerische Festsetzungen	46
4.7 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	49
5. SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	49
6. FLÄCHENBILANZ	50
7. SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	51
7.1 Bodenordnende Maßnahmen	51
7.2 Verträge	51
7.3 Kosten und Finanzierung	51
8. DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	51

Planverfasser:



1. Planungsanlass

1.1 Ziel und Zweck sowie Grundzüge der Planung

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

Die Planungen wurden jedoch bis dato nicht umgesetzt.

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

Für die Erschließung und z.T. für die Nutzung liegen heute geänderte Konzepte vor. So ist z.B. ein Hotel im Nordwesten südlich der Werft-Bootshallen aufgrund fehlenden Bedarfs nicht mehr vorgesehen.

Die Wahrnehmung der Kaikante und des Warnowufers sowie dessen Gestaltung soll durch die Verlegung einer Erschließungsstraße nach Osten und die Errichtung einer Uferpromenade deutlich verbessert werden. Außerdem hat sich in den vergangenen 20 Jahren die südlich gelegene Waldfläche nach Norden in den Bereich ehemals festgesetzter Baufelder ausgedehnt. Insgesamt sollen aber analog zum Ursprungsplan vorwiegend Mehrfamilienhäuser und damit dringend benötigte Mietwohnungen entstehen. Daher wurden für einen großen Teil des Wohngebietes auch bereits Bauanträge auf der Grundlage des bisherigen Bebauungsplanes eingereicht.

Die 2. Änderung umfasst damit vorwiegend diejenigen Bereiche, die planungsrechtlich an geänderte Zielstellungen angepasst werden müssen. Dabei ist auf der Basis aktualisierter Schallgutachten auf die benachbarte Werftnutzung und gegenüberliegende Schallquellen (Fracht- und Fischereihafen usw.) besonders einzugehen.

Der zentrale Bereich des Wohngebietes braucht aufgrund der laufenden Bauantragsverfahren bzw. fortgeschrittener Baumaßnahmen nicht neu überplant werden. Hier gilt der Ursprungs-Bebauungsplan weiter.

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

Inzwischen wurde im April 2019 für die künftigen Entwicklungsabsichten der Werft (z.B. Neubau einer zusätzlichen Ausrüstungshalle für Schiffe bis 100 m) ein Aufstellungsbeschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes aufgestellt, um die weiteren Entwicklungsabsichten der Werft planerisch vorzubereiten und die Werft als zukunftsorientierten Schiffbaustandort und wichtigen Arbeitgeber erhalten und entwickeln zu können.

Das Plangebiet der 2. Änderung soll teilweise wie bisher als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für eine vorwiegend zwei- bis viergeschossige Bebauung ausgewiesen werden. Ein kleineres Sondergebiet für die

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

Hafennutzung des Sportboothafens bleibt bestehen. Das ehemalige Sondergebiet „Hotel“ und das ehemals östlich davon gelegene Wohnbau Feld südlich der Werft sowie die Mischgebiete an der Kaikante werden als Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO ausgewiesen, die v.a. in den Erdgeschosszonen gewerbliche, kulturelle, soziale oder andere Einrichtungen für die Gebietsinfrastruktur aufnehmen sollen.

Zwei vorhandene Wohngebäude im Gebiet genießen Bestandsschutz und wurden in der Planung angemessen berücksichtigt.

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

Eine Baufeldfreimachung des brachgefallenen, zum Teil verbuschten und mit alten Erschließungsanlagen durchzogenen Geländes ist bereits erfolgt.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes sowie die Ver- und Entsorgung waren anzupassen bzw. sind neu zu regeln.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aufgabe eines Bebauungsplanes ist gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken vorzubereiten und zu leiten. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung sichern.

1.2 Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes

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

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

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

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



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

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

1.3 Planverfahren, ergänzende Untersuchungen

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

Der Ursprungsplan sowie bisherige Änderungen können mit den zugehörigen Begründungen im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft (Neuer Markt 3) eingesehen werden. Darüber hinaus sind diese Planungen im Internet unter <https://bplan.geodaten-mv.de> eingestellt.

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



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

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

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

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

Zunächst wurde in Abstimmung mit den Umweltbehörden überprüft, ob eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 u. 2a BauGB erforderlich sind oder ein **„beschleunigtes“ Verfahren gemäß § 13a BauGB** für den Bereich durchgeführt werden kann. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine klassische „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ handelt, hier die Umnutzung von innerörtlichen Industriebrachen, soll der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Im „beschleunigten Verfahren“ kann von der Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden. Die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Ortsbildes sind jedoch angemessen zu berücksichtigen. Ein großer Teil der Flächen war versiegelt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. eine Beeinträchtigung von Schutzgütern sind mit der beabsichtigten Planung von Wohnbauflächen im Vergleich zum vorher vorhandenen Industriegebiet nicht zu erwarten.

Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist die Prüfung, ob mehr als 20000 m² (bis max. 70000 m²) zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO versiegelt werden, auch im Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden. Da für den inneren Bereich zwar keine B-Plan-Änderung aufgestellt wird, jedoch der alte B-Plan gilt und die Bebauung derzeit umgesetzt wird, werden die Flächen der 2. Änderung einschließlich der inneren Bauflächen, für die Bauanträge eingereicht wurden, in die Berechnung einbezogen:

Baugebiet	Fläche in m ²	zulässige GRZ	Versiegelung in m ²
SO	1465	0,8	1172
MU 1	5079	0,5	2540
MU 2	1620	0,6	972
MU 3	4106	0,4	1642
WA 1	2344	0,4	938
WA 2	7376	0,4	2950
WA 3	8730	0,35	3056
innerer Bereich der Ursprungsplanung	16475	0,4	6590
Σ			19860

In der Summe werden im gesamten Baugebiet gemäß zulässiger Grundflächenzahl (GRZ) 19860 m² versiegelt. Damit liegt der Wert knapp unter 20000 m², eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB für eine GRZ zu 70000 m² ist nicht erforderlich.

Landschaftsplanerische und Naturschutzbelange sind im **Grünordnungsplan** (Büro Adolphi-Rose, Kahlenberg) zu diesem Bebauungsplan dargestellt. Die Ergebnisse der Grünordnungsplanung sind in der Begründung zusammenfassend dargestellt. Die entsprechenden Grünordnungsmaßnahmen wurden im Teil B – Text des Bebauungsplanes festgesetzt.

Im **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** (Stadt- und Regionalplanung, 08.11.2017) wurde das potentielle Vorkommen gesetzlich geschützter Tierarten untersucht. Das Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie konnte weitgehend ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ist das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen soll die Gehölz-beseitigung außerhalb der Brutzeiten von Vögeln bzw. der Reproduktionsphasen von

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

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

Die **Schalltechnische Untersuchung** zur vorliegenden Bebauungsplanänderung (TÜV Nord, Rostock) hat die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen von der angrenzenden Werft und den an der Warnow gegenüber liegenden Gewerbe- und Umschlagplätzen sowie von Stellplätzen im Plangebiet untersucht. Darüber hinaus wurden die Verkehrslärmemissionen der Pressentinstraße und der Straßen im Plangebiet betrachtet. Daraus resultierten Schallschutzmaßnahmen, die im B-Plan festgesetzt wurden. Zur Satzungsfassung erfolgte eine Überarbeitung des Schallgutachtens. Die Grundlagen dazu bildeten eine aktuelle Lärmmessung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie auf der Tamsen-Werft. Die im Planungsprozess von verschiedener Seite geäußerten Bedenken zur Nachbarschaft von Werft und Wohngebiet konnten auf der Basis der aktuellen Lärmmessung mit der überarbeiteten Fassung des Schallgutachtens und den entsprechenden textlichen Festsetzungen sowie ausführlichen Erläuterungen zum maritimen Umfeld in der Begründung ausgeräumt werden.

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

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

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

Zur vorliegenden Bebauungsplanänderung und zu den o.g. Bauanträgen wurde die **Erschließungsplanung** für Straßenbau und Medien (VEA-Plan, Rostock) mit den Ämtern der Hansestadt und den Versorgungsträgern abgestimmt und genehmigt.

Bezüglich aufgewachsener Waldflächen im südlichen Plangebiet wurde ein **Waldumwandlungsantrag** an die Forstbehörde gestellt und von dieser die Zustimmung zur Waldumwandlung in Aussicht gestellt. Entsprechender Waldersatz wurde festgelegt. Im Rahmen der Waldumwandlung wurde eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass das Vorhaben der Waldumwandlung nicht UVP-pflichtig ist. Wesentliche Gründe sind, dass die untersuchten Schutzgüter (Wasser, Boden, Luft und Klima, Landschaft, Natur/ Schutzgebiete, Mensch, Kultur- und Sachgüter, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt) nicht erheblich beeinträchtigt werden.

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

Das förmliche Verfahren zur vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 wurde mit dem Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft vom 27.06.2018 eingeleitet. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand bereits am 22.05.2018 statt. Nachdem der Entwurf der 2. Änderung ebenfalls am 27.06.2018 gebilligt wurde,

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

erfolgte die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 16.07.2018 bis zum 21.08.2018. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen, Vorgaben übergeordneter Planungen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Okt. 2015 (GVObI. M-V S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,

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

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

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

Übergeordnete Vorgaben und Ziele sind im Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP) festgeschrieben.

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

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

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

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock ist seit 2006 wirksam. Im Flächennutzungsplan (F-Plan) ist gemäß § 5 BauGB für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen.

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

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

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

Dem Landschaftsplan ist zu entnehmen, dass das Plangebiet naturräumlich innerhalb des Unterwarnowgebietes in die Landschaftseinheit Toitenwinkel gehört. Das Vorhabengebiet ist als Siedlungsbereich ausgewiesen. Das Plangebiet wurde als Wohnbaufläche mit einer wichtigen Wegeverbindung an der Unterwarnow ausgewiesen, die sich parallel zur Südgrenze des Werftgeländes fortsetzt.

Die Schutzwürdigkeit der Bodentypen wird mit mittlerer Schutzwürdigkeit eingestuft. Der Geschütztheitsgrad des Grundwassers wird als nicht geschützt eingestuft.

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Plangebiet liegt im Stadtbereich Gehlsdorf der Hanse- und Universitätsstadt Rostock an der Unterwarnow, westlich der Pressentinstraße. Während sich nördlich die Werft befindet, sind die umgebenden Gebiete ansonsten von einer Wohnbebauung geprägt. Die südlich angrenzenden Waldflächen und der vorgelagerte Sportboothafen sind zur Naherholung geeignet. Direkt nördlich grenzen an das Plangebiet zwei Bootshallen der Tamsen-Werft an, die gemäß rechtskräftigem B-Plan als Schallschutzanlagen für das Plangebiet dienen und bei Abgang durch geeignete Gebäude bzw. Maßnahmen zu ersetzen sind. Weiter nördlich befindet sich die markante Werfthalle. Die Zufahrt der Werft liegt im Nordosten.

Gegenüber dem Plangebiet befinden sich an der Warnow Umschlagplätze des Rostocker Fracht- und Fischereihafens sowie Gewerbebetriebe, die neben der Werft für gewerbliche Lärmimmissionen verantwortlich sind.

Das Plangebiet liegt also in einer maritim-industriell-gewerblich geprägten Umgebung. Auf die Benachbarung von Werft und Wohngebiet wurde bereits in der Ursprungsplanung besonders eingegangen. Einerseits sind damit Emissionen verbunden, vor denen die Wohnungen zu schützen sind, andererseits entsteht ein Wohngebiet in attraktiver Wohnlage direkt an der Warnow, wo das maritime Gewerbe zum Erscheinungsbild gehört.

Im Südosten stehen zwei Einfamilienhäuser im Plangebiet, die ursprünglich als Musterhäuser errichtet wurden. Im Osten liegen die Grundstücke an der Pressentinstraße,

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

die mit vorwiegenden Einfamilienhäusern, Gärten oder Garagen an das Plangebiet angrenzen.

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

Für die südlich angrenzende Waldfläche wurde ein Waldumwandlungsverfahren für die Flächen mit einem Abstand von 30 m ab südlicher Baugrenze eingeleitet und die Genehmigung der Waldumwandlung wurde von der Forstbehörde in Aussicht gestellt. Die ehemalige Direktorenvilla im südlich gelegenen Wald wurde bereits vor ca. 10 Jahren abgerissen.



Werftgebäude und Bootshallen im Norden



Sportboothafen an der Warnow



Geländesprung an der Kaikante



Bebauung an der Pressentinstraße, rechts Waldkante

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

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

2.2.2 Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Das Plangebiet wird über die Pressentinstraße in Richtung Zentrum sowie ins Umland über die B 105 und zur überregionalen Verkehrsachse der A 19 angebunden. Von der Pressentinstraße zweigt die vorhandene Straße zum Bootshafen bzw. zum Plangebiet ab. Sie ist asphaltiert und verfügt über einen separaten Fußweg. Inzwischen erfolgte der Neubau der Erschließungsstraßen.

Bushaltestellen befinden sich an der Pressentinstraße. Eine Personenfähre über die Warnow verbindet Gehlsdorf mit dem Stadtzentrum.

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

2.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privateigentum und südlich der Planstraße A ehemals im Eigentum der Hansestadt Rostock. Letztere Flächen wurden an den Erschließungsträger veräußert. Die Pressentinstraße ist ebenfalls im Eigentum der Hansestadt Rostock. Die Planstraßen sollen nach Fertigstellung durch den Erschließungsträger in die öffentliche Hand überführt werden. Die Wasserflächen der Warnow sind Eigentum des Bundes und werden vom Wasser- und Schifffahrtsamt verwaltet.

3. PLANUNGSGEHALT

3.1 Städtebauliches Konzept und Art der baulichen Nutzung

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

Die Basis für das städtebauliche Konzept bildet dabei das ursprüngliche Baukonzept zum rechtskräftigen B-Plan von 1999. Trotzdem sind mit der 2. Änderung Abweichungen davon vorgesehen und möglich, so dass keine vorhabenbezogene, sondern eine Angebotsplanung vorliegt. Im Ergebnis spiegelt die Planung das abgestimmte, optimierte Erschließungs- und Baukonzept wieder.

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

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

Um die Nachbarschaft des künftigen Plangebietes mit der Werft unter Berücksichtigung des bestmöglichen Immissionsschutzes für das Wohnen und unter Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten der Werft zu ermöglichen, wurden umfangreiche Schalluntersuchungen und Abstimmungen durchgeführt.

Der maritime Charakter des Plangebietes wurde bereits in der Ursprungsplanung thematisiert. So wurde z.B. in der Begründung S. 13 auf die „Städtebauliche Integration der vorhandenen, aktiven Werftanlage mit Nutzungen in den Randbereichen, die das Wohnen dort nicht wesentlich stören und gleichzeitig Einblicke in die interessanten Bereiche des Schiffbaus erlauben;“ hingewiesen.

Die beabsichtigte Konfliktbewältigung wird schon allein dadurch deutlich, dass die Werft und das benachbarte Wohngebiet Bestandteil eines gemeinsamen Bebauungsplanes sind. Die südlichen Werfthallen wurden als schallschützende Gebäude festgesetzt und flächenbezogene Schallleistungspegel für die Werft festgelegt, die die zulässigen Emissionen der einzelnen Werftbereiche begrenzen.

An dieser Stelle wird daher explizit noch einmal auf den maritimen Charakter des Plangebietes mit seinem Umfeld aus Werft und gegenüberliegenden Hafennutzungen an der Warnow hingewiesen. Das maritime Umfeld bedingt das Vorhandensein von Gewerbebetrieben der Seewirtschaft, der Schifffahrt, des Sportboothafens usw. Durch diese Nutzungen handelt es sich beim Plangebiet um eine immissionstechnisch vorbelastete Lage, die allerdings gleichzeitig die Attraktivität der direkten Wasserlage beinhaltet. Wie auch in anderen Stadtgebieten an der Warnow oder in anderen städtischen Lagen in Hafengebieten (z.B. Hafencity Hamburg) wurden hier Lösungen gefunden, die einerseits einen ausreichenden Schallschutz für die künftigen Bewohner ermöglichen und andererseits die Entwicklung der maritimen Wirtschaft nicht einschränken.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Tamsen-Werft sich weiter entwickeln will, um eine zukunftsfähige Ausrichtung abzusichern. So ist der Bau einer neuen Ausrüstungshalle (Firsthöhe bis 35,0 m ü. HN) vorgesehen. Zur langfristigen Standortsicherung sowie zum weiteren Ausbau des Werftbetriebs ist es erforderlich, die Anlagen der Werft an die Gegebenheiten der heutigen Marineschiffe anzupassen. Der Erhalt der Flexibilität als Reparaturwerft für Schiffe bis 100 m Länge ist derzeit Voraussetzung für einen langfristigen Standorterhalt. Mit dem Ausbau der Anlagen und Gebäude können auch die am Standort angebotenen Dienstleistungen für eine Vielzahl von Ostsee-Reedereien verbessert werden. Zudem eröffnen sich für die Werft Chancen für eine Marktsicherheit im Bereich des Formbaus. Mit dem Ausbau werden die bestehenden Arbeitsplätze langfristig gesichert und Voraussetzungen für zusätzliche Beschäftigte geschaffen. Die geplante neue Halle (analog zur bestehenden angrenzenden Halle) soll südseitig zur Grundstücksgrenze in Richtung der angrenzend im Bau befindlichen bzw. geplanten Wohnbebauung einen Sozial- und Bürotrakt in der Dimension der Bestandshalle erhalten. Bei der geplanten Bebauung ist sicherzustellen, dass die Lärmschutzwirkung der vorhandenen Bebauung erhalten bleibt.

Die Tamsen-Werft muss unter Berücksichtigung ihrer möglichen Erweiterungsabsichten die rechtlich verbindlichen Emissionskontingente einhalten bzw. kann diese ausschöpfen. Für das neue Wohn- und urbane Gebiet sind - auch unter Berücksichtigung der am anderen Warnowufer liegenden Nutzungen - entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Andererseits werden aber auch Lärmschutzkonzepte für den Fracht- und Fischereihafen und die anderen gewerblichen Nutzungen an der Warnow umgesetzt bzw. umzusetzen sein, da auch andere Stadtteile im Bestand von erhöhten Lärmbelastungen der Hafenwirtschaft betroffen sind.

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

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 ist bezüglich der o.g. Entwicklungsabsichten der Tamsen-Werft am 03.04.2019 von der Bürgerschaft gefasst worden. Für die 3. Änderung gilt ebenso wie für die 2. Änderung, dass die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern sind und dies über die Bauleitplanverfahren gewährleistet werden soll. Entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB dienen die 2. und 3. Änderung einer nachhaltigen städtebaulichen 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.

Daher wurde in mehreren Abstimmungen, Untersuchungen und Beratungen vor allem das Thema Schallschutz detailliert betrachtet. Die möglichen Lärmkonflikte wurden im vorliegenden Fall in Abstimmung mit der Tamsen-Werft sowie allen beteiligten Behörden, insbesondere dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt sowie der Unteren Immissionsschutzbehörde Rostock, auf der Basis aktueller Messungen behandelt und in der Planung aktualisiert berücksichtigt, so dass es nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen des Wohngebietes oder zu Einschränkungen des maritimen Industriestandortes kommt. Die Darstellung der möglichen Entwicklungsperspektiven der Werft dient gemäß einvernehmlicher Abstimmung dazu, die künftigen Bewohner und Nutzer des Plangebietes trotz festgesetzter Kontingentierungen und Schallschutzmaßnahmen auf Seiten der Werft und Schallschutzmaßnahmen auf Seiten der Plangebietsbebauung auf die immissionstechnisch vorbelastete Lage des Plangebietes besser hinzuweisen. Die Gebäudeplanung, insbesondere warnowseitig und zur Werft orientiert, muss die besonderen Vorkehrungen zum passiven Schallschutz berücksichtigen.

Die Schallimmissionsprognose zur 2. Änderung wurde mehrfach umfassend überarbeitet, aktualisiert und abgestimmt (Endfassung 16.12.2019). Dabei wurde der aktuelle Betriebszustand der Tamsen-Werft einschl. der Änderungsanzeige von 2015 (Neubau zusätzl. Wechelspur) auf Basis aktueller Überwachungsmessungen zu Grunde gelegt. Außerdem wurden die Entwicklungsabsichten der Werft gemäß Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft für die 3. Änderung des B-Plans 15.W.99 vom April 2019 berücksichtigt. Weiterhin wurden die umgebenden Nutzungen Fracht- und Fischereihafen, Bootsservice Schuberth, Kläranlage Eurawasser, Schiffsverkehr auf der Warnow und Sportboothafen (Takelage) berücksichtigt.

Der Teil B wurde entsprechend überarbeitet und die Begründung ergänzt. Um die von bestimmten Lärmschutzmaßnahmen betroffenen Fassaden zu verdeutlichen, wurde ein Beiplan mit den entsprechend markierten Fassaden als Teil des Bebauungsplanes in die Planzeichnung aufgenommen.

Eine wesentliche Änderung zur Ursprungsplanung von 1999 besteht darin, dass die öffentlich nutzbare Promenade nun direkt an der Kaikante an der Warnow liegt. Dafür wird die ehemals direkt an der Kaikante geführte Planstraße B nach Osten hinter das MU 1 verlagert, so dass sich ein attraktiver Flanierbereich am Warnowufer ergibt. In den anschließenden Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 (ehemals Mischgebiete und Sondergebiet Hotel) soll eine attraktive Wohnbebauung mit Warnowblick mit den o.g. Geschäften, Gastronomie und gewerblichen Ergänzungen v.a. im Erdgeschoss eine neue Raumkante bilden. Darüber sollen in der verdichteten Bebauung auf drei Etagen Wohnungen angesiedelt werden, so dass keine Durchmischung von Wohnen und

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

Gewerbe zu gleichen Teilen wie in einem Mischgebiet vorgesehen ist. Eine solche ließe sich hier ggf. auch nur schwer realisieren.

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

Im Baugebiet WA1 sind die Gebäudehöhen auf drei Geschosse einschließlich des Staffelgeschosses zu begrenzen. Außerdem darf das oberste Geschoss im Baugebiet MU2 nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, denn die Gebäude des nördlich angrenzenden SO „Sportboothafen“ auf dem Werftgelände sind Bestandteil des Konzeptes der Ursprungsplanung zum Schutz des Wohnens vor den Einwirkungen der Werft. Dieses ist nur wirksam, solange die absoluten Höhen der Wohnhäuser kleiner sind als die Gebäude im SO „Sportboothafen“ mit den dort festgesetzten Firsthöhen von 13 m über Gelände. Das oberste Geschoss im Baugebiet MU2 ragt über die Gebäude des SO „Sportboothafen“ hinaus. Um gesunde Wohnverhältnisse zu wahren, sollten die Wohnnutzungen dieses Baugebietes ebenfalls durch die Gebäude des SO „Sportboothafen“ abgeschirmt werden.

Nach Osten hin zu den Wohngebieten an der Pressentinstraße soll dann eine vorwiegende Wohnnutzung in Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – 2) umgesetzt werden. Nach Süden lockert die Bebauung in den WA 2 und WA 3 auf. Im Südosten muss im WA 3 aufgrund des heutigen Waldbestandes auf einige, ehemals weiter südlich gelegene Baufelder verzichtet werden.

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

Ansonsten orientiert sich das Erschließungskonzept mit kleinen Abweichungen an der bisherigen Planung. Das Plangebiet wird über einen inneren Ring und eine Hauptzufahrt von der Pressentinstraße aus erschlossen. Nach Nordosten wird eine Trasse für den Havariefall vorgehalten, die an die im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes 15.W.99 geplante Erschließungsstraße (Planstraße E1) anbindet. Möglichkeiten einer Ringschließung mit einer zweiten Anbindung an die Pressentinstraße wurden geprüft, allerdings steht eine zweite Anbindung aufgrund der privaten Grundstücksverhältnisse nicht zur Verfügung.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Urbanen Gebiete (MU) dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude bzw. Wohnungen, Geschäfts- und Bürogebäude bzw. -räume und Einzelhandelsbetriebe bis max. jeweils 200 m² Verkaufsraumfläche. Mit der Begrenzung der Verkaufsraumfläche sollen hier z.B. Einkaufsmärkte vermieden werden, deren Standort nicht mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt und dem Bebauungskonzept dieses Planbereichs vereinbar wäre. Die Urbanen Gebiete können auch Einrichtungen und Anlagen der touristischen und der Gebietsinfrastruktur wie Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke beherbergen.

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

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

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

In den MU sind je Gebäude mindestens 10 % der zulässigen Geschossfläche für gewerblichen Nutzungen zu verwenden (§ 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO). Die Flächen sind durch o.g. gewerbliche, soziale, kulturelle oder andere Einrichtungen zu nutzen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Festsetzung einer Mindestfläche für gewerbliche Nutzungen soll dem Charakter eines urbanen Gebietes Rechnung tragen. Für die gewerblichen Nutzungen, insbesondere Gastronomie, Läden und Dienstleistungen, bieten sich v.a. die Erdgeschosszonen an. Zusätzlich ist im fünften Vollgeschoss des MU 2 die Wohnnutzung unzulässig. Hier könnte in dem markanten „Eckturn“ z.B. ein Restaurant entstehen, das interessante Blickbeziehungen in alle Richtungen ermöglicht.

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

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

3.2 Sonstige Nutzungsarten von Flächen

Im Südosten des Wohngebietes ist eine ca. 900 m² große Grünfläche vorgesehen, die für einen Spielplatz für Kinder im Alter von 7 bis 13 Jahren hergerichtet werden soll. Der Spielplatz sollte so angeordnet werden, dass ein Abstand von 14 m zu den Baugrenzen der umgebenden Baugebiete aus Lärmschutzgründen nicht unterschritten wird, d.h. Spielgeräte sollten eher im Norden und parkartige Grünflächen eher im Süden angeordnet werden. Der Spielplatz ist einzuzäunen. Das Amt für Umweltschutz sollte bzgl. der Ausgestaltung des Spielplatzes im Rahmen der Erschließungsplanung beteiligt werden.

Weitere Kleinkinderspielplätze sind nach den Vorgaben der Landesbauordnung im Zusammenhang mit dem Mehrfamilienhausbau zu errichten. Gemäß § 2 der Satzung der Hansestadt Rostock über die Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre müssen Spielplätze, die gem. § 8 (2) LBauO M-V herzustellen sind,

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

mindestens 65 m² groß sein. Bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen erhöht sich die Mindestgröße der nutzbaren Spielfläche für jede weitere Wohnung um 5 m².

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

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

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Im MU 1 ist vorgesehen, die Mehrfamilienhäuser in viergeschossiger Bauweise mit flachen Dächern zu errichten, wobei alle Geschosse über dem Erdgeschoss als Staffelgeschoss zurückspringen. Die viergeschossigen Gebäude sollen durch zweigeschossige Gebäudeteile verbunden werden, um damit auch schalltechnisch die östlich gelegenen Flächen besser abzuschirmen. Mit dieser Bauweise soll an der Kaikante eine verdichtete, aber attraktive Bebauung entstehen. Durch den Rücksprung der oberen Geschosse wird eine zu massive Gebäudewirkung vermieden und es werden größere Durchblicke von den östlich gelegenen Baufeldern zur Warnow hin ermöglicht. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 18,5 m ü.HN (Höhennull = Wasserspiegel) festgesetzt, was einer Höhe von ca. 14,50 m für ein Gebäude bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 4,0 m ü.HN entspricht. Dabei ist zu beachten, dass das Gelände von Süd nach Nord abfällt.

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

Auch in den MU 2 und 3 sowie den WA 1 und WA 2 sind Tiefgaragen möglich. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf in den MU 1 und 3 und WA 1 für Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden und Tiefgaragen sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Gebäudelängen über 50 m zulässig. Sie sollen sich im Wesentlichen komplett unterhalb der anstehenden Erdoberfläche befinden, es sei denn, dass Teile aufgrund des abfallenden Geländes herausragen. In diesem Falle sind die Wände der Tiefgaragen vollflächig zu begrünen. Im SO ist keine Tiefgarage möglich bzw. vorgesehen. Im WA 3 wurden Stellplatzflächen ausgewiesen. Carports können im 30 m – Waldabstandsbereich nur bei Zustimmung durch die Forstbehörde errichtet werden.

Aus städtebaulichen Gründen soll im Norden zur Abschirmung gegenüber der Werft und in Anpassung an die dortige intensive Bebauung eine dichtere Bebauung erfolgen, die gleichzeitig die Vorteile der Blickbeziehungen an der Warnowkante nutzt. Nach

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

Osten und Süden hin nimmt die zulässige GRZ in den Wohngebieten aufgrund der abnehmenden Geschossigkeit und großzügigerer Grundstücksflächen unter Beachtung der Nachbarbebauung bzw. des Waldes ab.

Die Zahl der Vollgeschosse ist in den Baugebieten MU1, MU2, MU3 und WA 1 z.T. zwingend festgesetzt, denn die Bebauung dieser Gebiete soll zusätzlich zu den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen dazu beitragen, das innenliegende Baugebiet WA III, welches durch den Ursprungsplan festgesetzt wurde und nicht Gegenstand der Planänderung ist, und das Baugebiet WA3 vor den Geräuscheinwirkungen der umgebenden gewerblichen Nutzungen zu schützen. Daneben sind ein- bis drei- bzw. fünfgeschossige Bereiche zulässig.

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

Von der Staffelgeschoss-Regelung ausgenommen sind Treppenträume und Fahrstuhlschächte, die sich z.B. an den Außenfassaden befinden können, und sonstige technisch bedingte Aufbauten. Diese dürfen die Baugrenzen der Staffelgeschosse überschreiten, um die Erschließung der oberen Etagen zu gewährleisten.

Dachterrassen sind oberhalb des obersten Geschosses unzulässig, um eine ungewollte Höhenentwicklung zu vermeiden. Dachterrassen vor Dachgeschossen bzw. Nicht-Vollgeschossen sind damit möglich.

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

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

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

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

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

Das WA 3 dient ebenfalls der Errichtung von dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit ausschließlich Steildächern, analog zur Bebauung innerhalb des Straßenringes. Daher wurden hier Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt. Die GRZ beträgt aufgrund

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

der größeren Stellplatzanlagen 0,35. Aufgrund der von Ost nach West abfallenden Planstraße A und der sich entsprechend verändernden Geländehöhen wurde im WA 3 als Bezugshöhe nicht HN, sondern die hergestellte Straßenoberfläche festgesetzt.

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

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

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

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

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

Außer im WA 3 sind Carports (offene Garagen gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Garagenverordnung M-V) unzulässig. Sie sind ausnahmsweise entsprechend Festsetzung Nr. 6.7 aus Schallschutzgründen zulässig. Geschlossene Garagen sind generell unzulässig, um ortsbildstörende Garagenzeilen oder Einzelgaragen zu vermeiden.

3.4 Verkehrserschließung

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

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

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

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

Die Erschließungsplanung ist auf das Verkehrsaufkommen abgestimmt und wurde entsprechend genehmigt. Der Ausbau der neuen Anbindung erfolgt unter Beachtung der prognostizierten Werte auf der Pressentinstraße und der neuen Baugebiete.

Bereits zur Ursprungsplanung waren im Bauantrag 320 Wohnungen vorgesehen. Demnach könnten heute ca. 30 Wohnungen mehr als damals entstehen, abhängig von der Art der Bebauung. Dabei sind betreute Wohnungen geplant, deren Pkw-Besatz geringer ist. Ein Hotel mit höheren An- und Abfahrten ist dagegen nicht mehr vorgesehen. Der gewerbliche Anteil entspricht in etwa dem der Ursprungsplanung. Vier Baufelder für Mehrfamilienhäuser am Waldrand sind entfallen. Insofern hat das Amt für Verkehrsanlagen Rostock für den B-Plan die Verkehrsmenge von 1830 Kfz/24 h ermittelt. Der Wert für die Ursprungsplanung wurde 1999 mit 1920 Kfz/24 h ermittelt.

Mit dem Amt für Verkehrsanlagen wurde abgestimmt, dass in der Pressentinstraße eine überbreite Fahrspur in Richtung Ortsausgang mittels Markierung ausgewiesen wird. Dadurch kann neben dem links abbiegenden Fahrzeug ein weiteres vorbeifahren. Die Leistungsfähigkeit ist also gegeben.

Alternative und zusätzliche Erschließungsmöglichkeiten wurden geprüft, sind jedoch, abgesehen von der Havarietrasse in Richtung Norden, für das Plangebiet nicht vorhanden. Sämtliche Grundstücke an der Pressentinstraße befinden sich in Privatbesitz und sind bebaut, so dass keine zusätzlichen Zufahrten möglich sind.

Die Stadt arbeitet darüber hinaus bereits an einem Gesamtverkehrskonzept für Gehlsdorf, dass u.a. für die Pressentinstraße Entlastung bringen soll. Auch der Fuß- und Radwegeausbau ist Bestandteil dieses Konzeptes und wird u.a. mit dem Ausbau der Uferpromenade im Plangebiet fortgesetzt.

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

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

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

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

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

Die Fahrgeschwindigkeit auf den Straßen innerhalb des Planänderungsgebietes soll auf 30 km / h beschränkt werden. Dadurch ist eine Überschreitung der Orientierungswerte des WA von z.T. 4 dB(A) tags und 3 dB(A) nachts bzgl. der Planstraße A bei 50 km / h zu vermeiden. Außerdem wird eine Tempo 30-Zone für das Plangebiet als angemessen betrachtet, um dem Wohnwert und dem Charakter des Gebietes mit überwiegendem Anliegerverkehr zu entsprechen.

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

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

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

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

Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über Bushaltestellen an der Pressentinstraße.

Eine Personenfähre über die Warnow verbindet Gehlsdorf mit dem Zentrum von Rostock.

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

Damit wird eine optimale Vernetzung und Durchlässigkeit des neuen Wohngebietes für den Fußgänger- und Fahrradverkehr geschaffen.

3.5 Immissionsschutz

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

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

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

Zur Satzungsfassung erfolgten weitere Überarbeitungen des Schallgutachtens. Anlass bzw. Grundlage bildeten die aktuellen Lärmmessungen der Tamsen-Werft, welche im Rahmen der Regelüberwachung durchgeführt wurden, sowie im Planungsprozess von verschiedenen Seiten geäußerte Bedenken zur Nachbarschaft von Werft und Wohngebiet. Diese Bedenken konnten mit der überarbeiteten Fassung des Schallgutachtens und den entsprechenden textlichen Festsetzungen sowie ausführlichen Erläuterungen zum maritimen Umfeld in der Begründung ausgeräumt werden.

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

Um die Nachbarschaft des künftigen Plangebietes mit der Werft unter Berücksichtigung des bestmöglichen Immissionsschutzes für das Wohnen und unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsabsichten der Werft zu ermöglichen, wurden somit umfangreiche Schalluntersuchungen und Abstimmungsgespräche durchgeführt.

Der maritime Charakter des Plangebietes wurde bereits in der Ursprungsplanung thematisiert. So wurde z.B. in der Begründung S. 13 auf die „Städtebauliche Integration der vorhandenen, aktiven Werftanlage mit Nutzungen in den Randbereichen, die das Wohnen dort nicht wesentlich stören und gleichzeitig Einblicke in die interessanten Bereiche des Schiffbaus erlauben;“ hingewiesen.

Die beabsichtigte Konfliktbewältigung wird schon allein dadurch deutlich, dass die Werft und das benachbarte Wohngebiet Bestandteil eines gemeinsamen Bebauungsplanes sind. Die südlichen Werfthallen wurden als schallschützende Gebäude festgesetzt und flächenbezogene Schallleistungspegel für die Werft festgelegt, die die zulässigen Emissionen der einzelnen Werftbereiche begrenzen.

An dieser Stelle wird daher explizit noch einmal auf den maritimen Charakter des Plangebietes mit seinem Umfeld aus Werft und gegenüberliegenden Hafennutzungen hingewiesen. Das maritime Umfeld bedingt das Vorhandensein von Gewerbebetrieben der Seewirtschaft, der Schifffahrt, des Sportboothafens usw. Durch diese Nutzungen handelt es sich beim Plangebiet um eine immissionstechnisch vorbelastete Lage, die allerdings gleichzeitig die Attraktivität der direkten Wasserlage beinhaltet. Wie auch in anderen Stadtgebieten an der Warnow oder in anderen städtischen Lagen in Hafengebieten (z.B. Hafencity Hamburg) sind hier also Lösungen gefragt, die einerseits einen ausreichenden Schallschutz für die künftigen Bewohner ermöglichen und andererseits die Entwicklung der maritimen Wirtschaft nicht zu stark beschränken.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Tamsen-Werft plant, sich weiter zu entwickeln, um eine zukunftsfähige Ausrichtung abzusichern. So ist der Bau einer neuen Ausrüstungshalle (Firsthöhe bis 35,0 m ü. HN) vorgesehen. Zur langfristigen Standortsicherung sowie zum weiteren Ausbau des Werftbetriebs ist es erforderlich, die Anlagen der Werft an die Gegebenheiten der heutigen Marineschiffe anzupassen. Der Erhalt der Flexibilität als Reparaturwerft für Schiffe bis 100 m ist Voraussetzung für einen langfristigen Standorterhalt. Mit dem Ausbau der Anlagen und Gebäude können auch die am Standort angebotenen Dienstleistungen für eine Vielzahl von Ostsee-Reedereien verbessert werden. Zudem eröffnen sich für die Werft Chancen für

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

eine Marktsicherheit im Bereich des Formbaus. Mit dem Ausbau werden die bestehenden Arbeitsplätze langfristig gesichert und Voraussetzungen für zusätzliche Beschäftigte geschaffen. Die geplante neue Halle (analog zur bestehenden angrenzenden Halle) soll südseitig zur Grundstücksgrenze in Richtung der angrenzend im Bau befindlichen bzw. geplanten Wohnbebauung einen Sozial- und Bürotrakt in der Dimension der Bestandshalle erhalten. Bei der geplanten Bebauung ist sicherzustellen, dass die Lärmschutzwirkung der vorhandenen Bebauung erhalten bleibt. Direkt im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein Liegeplatz vor den Bootshallen der Werft. Schiffsteile können südlich bis vor das Baufeld MU 2 reichen.

Die Tamsen-Werft muss unter Berücksichtigung ihrer möglichen Erweiterungsabsichten die rechtlich verbindlichen Emissionskontingente einhalten bzw. kann diese ausschöpfen. Für das neue Wohn- und urbane Gebiet sind auch unter Berücksichtigung der am anderen Warnowufer liegenden Nutzungen entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Andererseits werden aber auch Lärmschutzkonzepte für den Fracht- und Fischereihafen und die anderen gewerblichen Nutzungen an der Warnow umgesetzt bzw. umzusetzen sein, da auch andere Stadtteile im Bestand von erhöhten Lärmbelastungen der Hafenwirtschaft betroffen sind.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 ist bezüglich der o.g. Entwicklungsabsichten der Tamsen-Werft gefasst worden.

Die möglichen Lärmkonflikte wurden im vorliegenden Fall in Abstimmung mit der Tamsen-Werft sowie allen beteiligten Behörden auf der Basis aktueller Messungen behandelt und in der Planung aktualisiert berücksichtigt, so dass es nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen des Wohngebietes oder zu Einschränkungen des maritimen Industriestandortes kommt.

Die Schalltechnische Untersuchung wurde in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG), dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) und dem Amt für Umweltschutz der Stadt Rostock auf Basis der aktuellen Messung im Bereich der Werft überarbeitet. Dabei werden wie bisher alle relevanten und bestätigten Lärmquellen, neben der Werft aus dem gegenüberliegenden Fracht- und Fischereihafen, der Takelage der Segelboote des Sportboothafens usw. einbezogen. Für die Nutzungen im Plangebiet wurden die Festsetzungen zum Schallschutz ergänzt.

Die Darstellung der möglichen Entwicklungsperspektiven der Werft dient gemäß einvernehmlicher Abstimmung dazu, die künftigen Bewohner und Nutzer des Plangebietes in Ergänzung der festgesetzten Kontingentierungen und Schallschutzmaßnahmen auf Seiten der Werft und Schallschutzmaßnahmen auf Seiten der Plangebietsbebauung auf die immissionstechnisch vorbelastete Lage des Plangebietes ausdrücklich hinzuweisen.

Aus der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz der Stadt Rostock in Auswertung des Schallgutachtens vom 16.12.2019 (TÜV Nord Rostock) ergibt sich folgende Zusammenfassung und Ableitung von Festsetzungen für die 2. Änderung des B-Plans 15.WA.99:

Gegenstand der 2. Änderung des B-Planes ist die Änderung des Sondergebietes „SO Hotel“, der südlich angrenzenden Mischgebiete sowie eines Teiles des östlich angrenzenden WA-Gebietes der Ursprungsplanung in die Urbanen Gebiete MU1, MU2 und

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

MU3. Zusätzlich werden in den Gebieten WA1, WA2 und WA3 die Anzahl, Anordnung und Größe der Baufelder geändert und ein Sondergebiet SO „Sportboothafen“ im süd-westlichen Bereich festgesetzt.

Ziel der schalltechnischen Untersuchung war, die Geräuschimmissionen, die auf das zu ändernde Plangebiet einwirken, zu ermitteln und zu bewerten und Maßnahmen zur planungsrechtlichen Konfliktbewältigung zu erarbeiten.

Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen im Zusammenhang mit der 2. Änderung des B-Plans erfolgte entsprechend der DIN 18005 in Verbindung mit der TA Lärm, den RLS 90 und der Freizeitlärm-Richtlinie M-V.

Die aus den Berechnungsergebnissen resultierenden Anforderungen werden für die jeweilige Lärmart nachfolgend dargestellt und erläutert.

1. Gewerbelärm

1.1. Untersuchung des Plangebietes

Maßgebliche Geräuschquellen, welche auf die zu ändernden Flächen einwirken, umfassen:

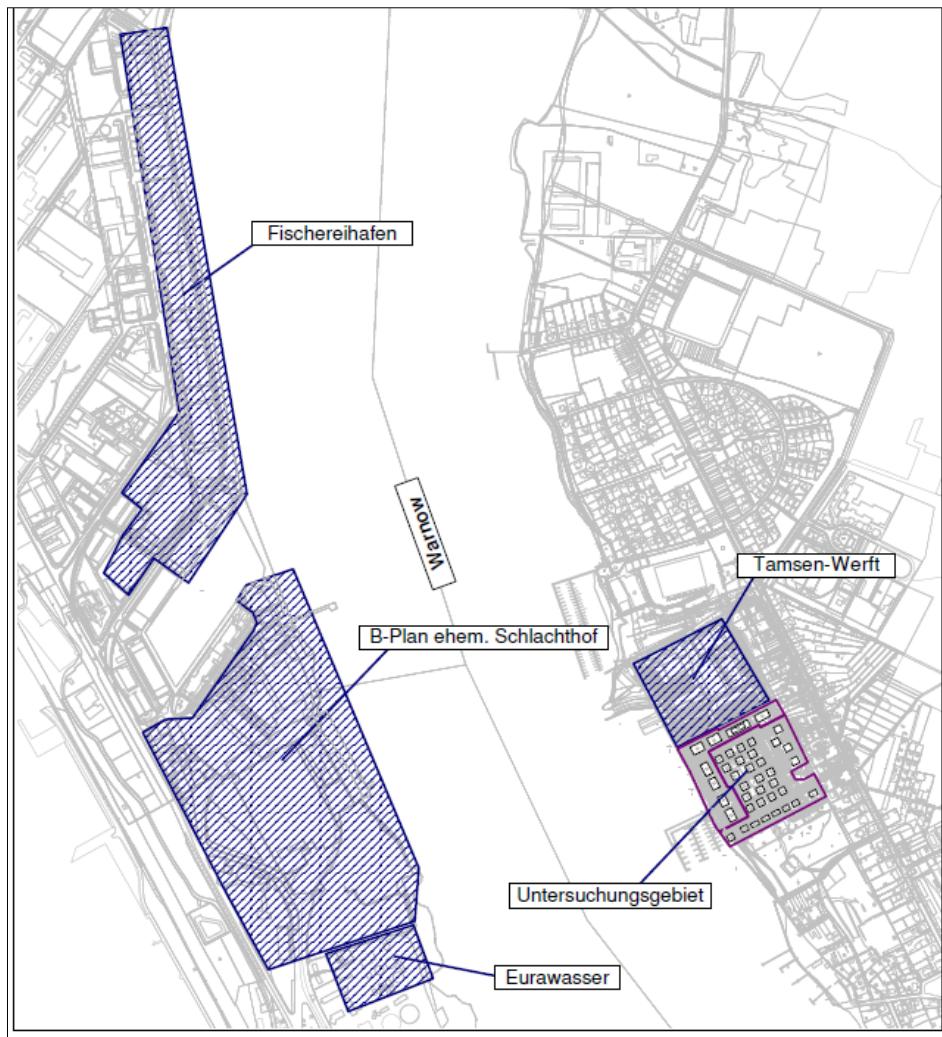
- den Betrieb der Werft der TAMSEN MARITIM GmbH,
- den Betrieb des Gewerbebetriebes Bootsservice Schubert,
- den Betrieb des Hafens der Rostocker Fischereihafen GmbH (RFH),
- den Betrieb der Kläranlage mit BHKW der Nordwasser GmbH sowie
- die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) im rechtskräftigen Teil des B-Plans Nr. 15.W.99 und
- den B-Plan Nr. 10.GE.139 (in Aufstellung).

Die Berechnung und Beurteilung wurden getrennt für die Anlagen im Geltungsbereich der TA Lärm und die Seehafenumschlagsanlagen sowie die Gesamteinwirkung dieser Anlagen durchgeführt.

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen im Plangebiet wurden Immissionsorte an den Baufeldgrenzen der Gebiete WA1, WA2 und WA3 sowie MU1, MU2 und MU3 und des SO „Sportboothafen“ betrachtet. Zur Beurteilung wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen. Bzgl. der urbanen Gebiete wurden die Immissionsrichtwerte gemäß der TA Lärm angesetzt, weil das urbane Gebiet in der DIN 18005 nicht berücksichtigt ist.

In Bezug auf die Anlagen im Geltungsbereich der TA Lärm (TAL) werden die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte (OW/IRW) an allen Immissionsorten bzw. Baufeldern tags eingehalten. Dabei wird der IRW des MU von 63 dB(A) an der Nordwest- und der Südwestseite des MU2 sowie an der Nordwest- bzw. der Nordostseite des westlichen Baufeldes des MU3 um 1 bzw. 3 dB(A) unterschritten. An allen anderen Immissionsorten sind die Beurteilungspegel tags jeweils um mind. 8 dB(A) kleiner als der OW/IRW.

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



In der Nacht wird der IRW des MU von 45 dB(A) an der Northwest- bzw. der Nordostseite des westlichen Baufeldes des MU3 um 8 dB(A) unterschritten, wenn die Ergebnisse der aktuellen Überwachungsmessung der Werft zugrunde gelegt werden. Diese bildet den momentanen Betrieb ab. Wenn bzgl. der Werft das genehmigte Immissionskontingent von 38 dB(A) angesetzt wird, wird der IRW um 5 dB(A) unterschritten. Dieses Immissionskontingent steht nicht außer Verhältnis zum Betrieb der Werft, weil dieses im Zusammenhang mit den festgesetzten schallabschirmenden Hallen des SO „Sportboothafen“ gilt und sich dadurch der Immissionswert der Werft entsprechend um mind. 10 dB(A) erhöht. Dadurch wird der Betrieb einer Schiffswerft ermöglicht. An allen anderen Immissionsorten sind die Beurteilungspegel jeweils um mindestens 4 dB(A) kleiner als der OW/IRW nachts.

Bzgl. der Seehafenumschlagsanlagen (SHU) werden an allen Immissionsorten tags die OW bzw. der IRW des MU jeweils um mindestens 11 dB(A) unterschritten. In der Nacht wird der IRW des MU in den MU-Gebieten wasserseitig erreicht und im Bereich des MU3 um max. 3 dB(A) unterschritten. In den WA-Gebieten wird der OW des WA nachts um max. 3 dB(A) im westlichen Bereich des WA3 überschritten.

Werden die Einwirkungen der TA-Lärm- und der Seehafenumschlagsanlagen (TAL+SHU) zusammengefasst, sind die Summen-Beurteilungspegel tags an der Northwest- und der Südwestseite des MU2 sowie an der Northwest- bzw. der Nordostseite

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

des westlichen Baufeldes des MU3 um 1 bzw. 3 dB(A) und an allen anderen Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) kleiner als der jeweilige OW/IRW.

In der Nacht wird der IRW des MU in den MU-Gebieten eingehalten. In den WA-Gebieten wird der OW des WA nachts um max. 4 dB(A) im westlichen Bereich des WA3 überschritten.

1.2 Untersuchung von Schutzmaßnahmen und Ableitung von Festsetzungen

Durch die örtlichen Gegebenheiten kommen weder die Vergrößerung des Abstandes der konfligierenden Nutzungen noch die Errichtung von Lärmschutzbauwerken zur Konfliktbewältigung infrage. Deshalb werden bauliche Vorkehrungen und Schutzmaßnahmen an den Gebäuden vorgesehen.

Um einerseits den gewerblichen Nutzungen in Bezug auf den Seehafenumschlag Entwicklungspotenziale in der Nachtzeit einzuräumen und andererseits den Nachtschlaf zu schützen, sind im MU1 bei den Wohnungen jeweils mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Räume an der lärmabgewandten Nordostseite des Gebäudes anzuordnen und diese Räume für den regelmäßigen Nachtschlaf zu nutzen. Weitere Schlafräume, die nicht lärmabgewandt angeordnet sind, sind mit aktiven schalldämmten Lüftungsanlagen auszustatten, um eine fensterunabhängige Belüftung sicherzustellen. Dieses gilt auch für Übernachtungsräume von Beherbergungsbetrieben.

Außerdem sind die Außenöffnungen der schutzbedürftigen Räume an den Nordwestseiten des nördlichen Baufeldes des MU1 sowie des MU2 und des westlichen Baufeldes des MU3 sowie an der Südwestseite des MU2 mit Schallschutzeinrichtungen in Form von nicht zu öffnenden Fenstern oder baulich schließbaren Außenwohnbereichen, wie Loggien, Balkonen oder Wintergärten, welche nicht für den ständigen Aufenthalt bestimmt sind, mit einer definierten bewerteten Standard-Schallpegeldifferenz bei einer Teilöffnung zu versehen.

Der IRW des MU für den Tag wird im Bereich des MU2 nur geringfügig unterschritten. Dabei entsprechen die bestimmten Beurteilungspegel der Werft als maßgeblicher Schallquelle weitgehend dem typisierenden Störgrad der Werft. Um den gewerblichen Nutzungen dennoch perspektivisch Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, werden diese Schallschutzeinrichtungen vorgesehen. Dadurch wird die dauerhafte Konfliktbewältigung in Hinblick auf die Anforderungen der TA Lärm erreicht. Dieses gilt auch für die Nachtzeit.

Durch die Festlegung der definierten Schallpegeldifferenz bei einer Teilöffnung wird sichergestellt, dass die Wohnruhe innerhalb der Wohnräume gewahrt wird, ohne den Außenkontakt zu unterbrechen. Dadurch wird auch ein ausreichender Schutz gegenüber dem Seehafenumschlag in der Nacht unter Berücksichtigung eines Entwicklungspotenzials erzielt.

Diese Schallschutzeinrichtungen sind auch an der Nordostseite des westlichen Baufeldes des MU3 und der Südwestseite des östlichen Baufeldes des MU3 vorzusehen, um Konflikte in Hinblick auf die Entwicklung der Werft vorsorgend zu bewältigen.

An den Nordwestseiten des östlichen Baufeldes des MU3 sowie des WA1 sind die Außenöffnungen der schutzbedürftigen Räume mit Schallschutzeinrichtungen in Form von baulich schließbaren Außenwohnbereichen oder besonderen Fensterkonstruktionen mit einer definierten bewerteten Standard-Schallpegeldifferenz bei einer Teilöffnung auszustatten. Diese Baufelder werden zwar durch die östliche Halle des SO „Sportboothafen“ weitgehend gegen die Werft abgeschirmt, sind jedoch mit der

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

Nordwestseite unmittelbar der Werft zugewandt. Um die Entwicklung der Werft, z. B. durch die Nutzung des SO „Sportboothafen“, zu ermöglichen und dabei dem Entstehen einer Konfliktlage vorzubeugen, werden diese Schallschutzeinrichtungen vorgesehen.

Die betreffenden Fassaden sind im B-Plan, Teil A zeichnerisch gekennzeichnet.

Grundlage der Bemessung der erforderlichen bewerteten Standard-Schallpegeldifferenz der Schallschutzeinrichtungen beim MU1, MU2, MU3 und WA1 ist die Bestimmung des Bemessungs-Außenlärmpegels von 52 dB(A) in der Nacht. Außerdem wird für die schutzbedürftigen Räume eine Mindestgröße von 12 m² in Ansatz gebracht. Dadurch wird eine ausreichende Abschirmung der Wohnräume gegenüber den gewerblichen Nutzungen erreicht. Details werden durch den städtebaulichen Vertrag geregelt, siehe unten.

Der westliche Bereich des WA3 wird durch die vorgelagerte Bebauung des südlichen Baufeldes des MU1 gegen die Einwirkung des Seehafenumschlags in der Nacht abgeschirmt. Dadurch sind dort keine Schutzmaßnahmen erforderlich.

Die gewählten Schutzmaßnahmen sind in Hinblick auf die geplante 3. Änderung des B-Plans mit der Errichtung einer zusätzlichen Halle abwägungsgerecht, weil sich nach der Planung des Werftbetreibers die Geräuscheinwirkungen der Werft durch die geschlossene südliche Fassade prognostisch verringern werden.

Durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Rostock und dem Bauträger werden unter Beteiligung des Werftbetreibers die vorzusehenden Schallschutzeinrichtungen verbindlich konkretisiert, um sicherzustellen, dass diese die nach den Festsetzungen und der Begründung erforderlichen Funktionen erfüllen und dadurch ein rechtssicherer Vollzug der 2. Änderung des B-Plans gewährleistet wird. Außerdem wird festgelegt, dass durch den Bauträger ein Bauantrag gestellt wird und die Pflichten des Vertrages bauaufsichtlich geprüft werden.

2. Verkehrslärm

Zur Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen wurde der Straßenverkehr im Bereich der vorhandenen öffentlichen Verkehrswege (Pressentinstraße) sowie innerhalb des Plangebietes berücksichtigt.

Darüber hinaus wurde eine Aussage zum Schiffsverkehr auf der Warnow auf Grundlage von überschlägigen Berechnungen getroffen. Demnach sind Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebietes hervorgerufen durch die Schiffsbewegungen auf der Warnow vernachlässigbar.

Für die Gebiete MU1, MU2 und MU3 wurden zur Bewertung der Verkehrsgeräuschimmissionen die Orientierungswerte für Mischgebiete herangezogen, da die urbanen Gebiete in der DIN 18005 nicht berücksichtigt sind.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass die Beurteilungspegel, hervorgerufen durch Verkehrsgeräusche innerhalb des Plangebietes, an den Baugrenzen die gebietsspezifischen OW am Tag und in der Nacht weitestgehend einhalten bzw. unterschreiten.

Zu einer Überschreitung von 4 dB(A) am Tag und 3 dB(A) in der Nacht kommt es an einem Immissionsort innerhalb des WA3.

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

Die Überschreitungen können am Tag vermieden und in der Nacht auf 1 dB(A) reduziert werden, wenn die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf den Fahrwegen innerhalb des Plangebietes auf 30 km/h beschränkt wird.

Diese verkehrsrechtliche Beschränkung ist erklärtes Ziel der Stadt Rostock.

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

Die Auswirkungen des planbedingten Verkehrs auf die Bestandsbebauung an der Pressentinstraße waren in der Abwägung zur Planänderung nicht zu berücksichtigen. Bei der Änderung eines B-Plans sind nur die schutzwürdigen Belange in die Abwägung einzustellen, welche durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind dagegen nicht mehr in den Blick zu nehmen. Außerdem sind Lärmschutzbelange grundsätzlich nur dann in die Abwägung einzubeziehen, wenn die Lärmbelastung durch das Vorhaben ansteigt. Die Auswirkungen des planbedingten Verkehrs sind der Ursprungsplanung zuzurechnen und nicht mehr zu berücksichtigen, solange das planbedingte Verkehrsaufkommen durch die Planänderung nicht zunimmt. Dieses ist vorliegend gegeben. Durch die Änderung des B-Plans sinkt der Wert der planbedingten durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke DTV von 1920 Kfz / 24 h nach der Ursprungsplanung auf 1830 Kfz / 24 h. Diese berechneten Verkehrszahlen wurden vom Amt für Verkehrsanlagen zwecks Erarbeitung des Schallgutachtens übergeben.

Bereits zur Ursprungsplanung waren im Bauantrag 320 Wohnungen vorgesehen. Demnach könnten heute ca. 30 Wohnungen mehr als damals entstehen, abhängig von der Art der Bebauung. Dabei sind betreute Wohnungen geplant, deren Pkw-Besatz geringer ist. Ein Hotel mit höheren An- und Abfahrten ist dagegen nicht mehr vorgesehen. Der gewerbliche Anteil entspricht in etwa dem der Ursprungsplanung. Vier Baufelder für Mehrfamilienhäuser am Waldrand sind entfallen. Dadurch ergibt sich die reduzierte Verkehrsmenge.

3. Freizeitlärm

Maßgebliche Geräuschquelle mit Rückwirkung auf die zu ändernden Flächen ist der Betrieb des Sportboothafens im geplanten Sondergebiet SO „Sportboothafen“. Dazu gehören neben dem Sportbootverkehr und dem zuzuordnenden Pkw-Verkehr auch die windinduzierten Geräusche der im Sportboothafen festgemachten Boote.

Im Ergebnis der Berechnungen wurde festgestellt, dass durch den Betrieb des Sportboothafens an den maßgeblichen Immissionsorten alle gebietsspezifischen IRW der Freizeitlärm-Richtlinie M-V eingehalten werden.

Aus den o.g. und diskutierten Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung wurden die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan - Teil B - abgeleitet. Zur Veranschaulichung der Festsetzungen dient der Beiplan zu den Schallschutzfestsetzungen im Planteil A.

Die Gebäudehöhen in den Baugebieten MU1, MU2 und MU3 sind z.T. zwingend viergeschossig festgesetzt, denn die Bebauung der MU-Gebiete hat die Funktion, das innenliegende Baugebiet WA III, welches durch den Ursprungsplan festgesetzt wurde

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

und nicht Gegenstand der Planänderung ist, und das Baugebiet WA3 vor den Geräuscheinwirkungen der umgebenden gewerblichen Nutzungen zu schützen. Daneben sind ein- bis drei- bzw. fünfgeschossige Bereiche zulässig.

Im Baugebiet WA1 sind die Gebäudehöhen auf drei Geschosse einschließlich des Staffelgeschosses zu begrenzen. Außerdem darf das oberste Geschoss im Baugebiet MU2 nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, denn die Gebäude des benachbarten SO „Sportboothafen“ sind Bestandteil des Konzeptes der Ursprungsplanung zum Schutz des Wohnens vor den Einwirkungen der Werft. Dieses ist nur wirksam, solange die absoluten Höhen der Wohnhäuser kleiner sind als die Gebäude im SO „Sportboothafen“ mit den dort festgesetzten Firsthöhen von 13 m über Gelände. Das oberste Geschoss im Baugebiet MU2 ragt über die Gebäude des SO „Sportboothafen“ hinaus. Um gesunde Wohnverhältnisse zu wahren, sind die Wohnnutzungen dieses Baugebietes ebenfalls durch die Gebäude des SO „Sportboothafen“ abzuschirmen.

Die Festsetzung des Abstandes von mindestens 5 m zwischen Stellplätzen und den Baugrenzen bzw. der Carportanlagen dient der Minimierung von Belästigungen durch parkplatztypische, v. a. impulshaltige Geräusche.

Der Spielplatz sollte so angeordnet werden, dass vorliegend der Abstand von 14 m zu den Baugrenzen der umgebenden Baugebiete nicht unterschritten wird, d.h. Spielgeräte sollten eher im Norden und parkartige Grünflächen eher im Süden angeordnet werden. Das Amt für Umweltschutz sollte bzgl. der Ausgestaltung des Spielplatzes im Rahmen der Erschließungsplanung beteiligt werden.

3.6 Technische Infrastruktur

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

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

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

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

3.6.1 Wasserversorgung

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

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

3.6.2 Löschwasser, Brandschutz

Der Löschwasserbedarf im Plangebiet von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ist durch die vorhandene Trinkwasserleitung und neu zu errichtende Hydranten sicherzustellen. Die Löschwasserbereitstellung über Unterflurhydranten ist mit dem Versorgungsunternehmen und dem Brandschutzamt abzustimmen.

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

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

Die Anforderungen für die löschwasserseitige Erschließung und die Feuerwehrebewegungsflächen sind bei der Erschließung und Bebauung zu beachten.

3.6.3 Abwasserableitung

Eine Versickerung der anfallenden Regenwassermengen ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Das Regenwasser der Dach- und Verkehrsflächen soll daher zentral abgeleitet werden. Im Bereich der Planstraße A verläuft bereits heute ein Regenwasserkanal DN 800 von der Pressentinstraße in die Warnow. Dieser wird im Plangebiet auf DN 1000 erweitert und ein neues Auslaufbauwerk in die Warnow errichtet. Trotz einer zentralen Regenentwässerung wird aus Gründen des Ressourcenschutzes empfohlen, Regenwasser für die Bewässerung der Grünflächen aufzufangen. Private Maßnahmen der Rückhaltung durch begrünte Dächer, Zisternen usw. sind zu empfehlen.

Bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (bspw. Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen (Sturzfluten) kommen. Die Häufigkeit dieser meist lokal begrenzten und plötzlich eintretenden Ereignisse nimmt zu. Sie führen zu Erosionserscheinungen an Hanglagen sowie Aufstau in Ebenen und Senken. Bereits ein kurzzeitiger Überstau von wenigen Dezimetern kann zu erheblichen Schäden an Bauwerken führen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, werden entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen empfohlen. Insbesondere sollte auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen geachtet werden. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließendem Wasser bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschossfussbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungs-Schutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Es ist darauf hinzuweisen, dass bei

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

allen zu treffenden Vorkehrungen der § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes beachtet werden muss: „Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.“

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

3.6.4 Elektroenergieversorgung

Für die innere Erschließung des Plangebietes ist ein neues Versorgungsnetz aufzubauen. Südlich des Spielplatzes ist ein Trafogebäude vorgesehen. Versorgungsträger ist die Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH. Sollten vorhandene Anlagen von den Bau- oder Anpflanzungsmaßnahmen betroffen werden, sind die entsprechenden Maßnahmen zum Schutz oder zur Verlegung der Leitungen in Abstimmung mit den Stadtwerken durchzuführen.

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

3.6.5 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist neu zu erstellen. Dazu sind Abstimmungen mit der Stadtwerke Rostock AG zu führen. Entlang der Planstraßen und an den inneren Erschließungswegen ist die Errichtung von Straßenlaternen bzw. angemessenen Beleuchtungselementen vorgesehen, die von der Gestaltung her den Funktionen entsprechen und die die Straßen- und Platzbereiche ausreichend ausleuchten. Die Beleuchtungsanlagen an den öffentlichen Verkehrsflächen gehen in die Baulast der Stadt über. Grundsätzlich sollen als Außenbeleuchtung in den Baugebieten und als Beleuchtung im öffentlichen Raum LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur im Bereich von 3000 Kelvin eingesetzt werden, um die Lockwirkung auf Nachtfalter und andere nachtaktive Tierarten zu begrenzen.

3.6.6 Wärmeversorgung

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

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

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

3.6.7 Anlagen der Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation und des Kabelnetzes wird durch entsprechende Betreiber sichergestellt. Das Leitungsnetz ist dazu von der Pressentinstraße aus auszubauen. Vorhandene Hausanschlussleitungen sind zu beachten und ggf. umzuverlegen. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsträgern zu führen.

3.6.8 Müllentsorgung, Abfallwirtschaft, Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung der Stadt durch die Stadtentsorgung Rostock. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Erschließungsstraßen gesichert.

Die Mülltonnen der Mehrfamilienhäuser sollten zur Vermeidung von Geruchsbelästigungen und zur Verbesserung des Ortsbildes in den Tiefgaragen untergebracht werden. Sie sind am Entsorgungstag an öffentlich zugänglichen Plätzen bereit zu stellen. Die privaten Stellplätze für Müllbehälter sind ansonsten entsprechend den örtlichen Bauvorschriften zu begrünen und so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

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

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

3.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Plangebiet sind aufgrund des nach Norden abfallenden Geländes und des Geländesprunges zur Kaikante z.T. Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich.

Zum Hochwasserschutz muss eine Mindestgeländehöhe und eine Erdgeschoss-Fußbodenhöhe in allen Baugebieten von 3,05 m ü.HN angelegt werden (Bemessungshochwasserstand + Freibord). Anmerkung: Das in Deutschland aktuelle Höhenbezugsniveau ist NHN, allerdings wurde die Vermessungsgrundlage in HN erstellt. 3,05 m ü.HN entspricht 3,20 m ü. NHN.

3.8 Übernahme von Rechtsvorschriften

3.8.1 Örtliche Bauvorschriften, Gestaltung

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

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

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

Dächer von Tiefgaragen außerhalb der Gebäudekörper sind vollständig mit Mutterboden zu überdecken und zu begrünen (Ausnahmen: Zufahrten, Fußwege sowie nördl. und südl. Hausvorflächen im MU 1). Sichtbare Wände von Tiefgaragen sind vollflächig zu begrünen.

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

Diese Festsetzungen dienen einer begrünten Gestaltung der Außenanlagen.

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

Dadurch sollen störende Elemente eingehaust bzw. vermieden werden.

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

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

Nach § 84 der LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer glänzende Dacheindeckungen verwendet, bei Ziegel-Dacheindeckungen von Steildächern in den WA 2 und WA 3 nicht nur rote, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Tonziegel oder Betonpfannen verwendet, Dächer von Tiefgaragen außerhalb von Gebäudekörpern nicht vollständig mit Mutterboden überdeckt und begrünt (Ausnahme: Gehrecht im MU 1) und Wände

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

nicht vollständig begrünt, private Grundstücksflächen nicht gärtnerisch anlegt, Vorgärten als Lager- oder Arbeitsfläche nutzt, Stellplätze von Abfallbehältern nicht mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern versieht, Einfriedungen nicht als Zäune oder Hecken aus heimischen Laubgehölzen ausführt und entlang den Planstraße mit einer Höhe über 1,25 m oder zu anderen Grundstücksseiten über 1,80 m Höhe, im MU 1 und SO über 0,70 m oder im MU 2 zur Uferpromenade und zum Fuß- und Radweg über 0,70 m Höhe anlegt, oberirdisch Gas- oder Ölbehälter aufstellt, Werbeanlagen in den WA außerhalb der Stätte der Leistung, außerhalb der Erdgeschosszone oder im Gesamtgebiet mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht errichtet. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

3.8.2 Naturschutzrechtliche Festsetzungen

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

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

3.9 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

Zum Hochwasserschutz muss eine Mindestgeländehöhe und eine Erdgeschoss-Fußbodenhöhe in allen Baugebieten von 3,05 m ü.HN angelegt werden (Bemessungshochwasserstand + Freibord). Anmerkung: Das in Deutschland aktuelle Höhenbezugsniveau ist NHN, allerdings wurde die Vermessungsgrundlage in HN erstellt. 3,05 m ü.HN entspricht 3,20 m ü. NHN. Kellerräume dürfen daher nicht dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen. Schutzbedürftige Anlagen sind in allen Baugebieten in höheren Gebäudeteilen unterzubringen.

Für die fünf gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist nach den Angaben im Ursprungsplan und einer 1998 durchgeführten Altlastenuntersuchung ein Bodenaustausch erforderlich und die ordnungsgemäße Entsorgung nachzuweisen. Nach dem Bericht der Analy-Tech-Ingenieurgesellschaft, Rostock, Juni 1998, wurden 9 altlastenverdächtige Flächen untersucht. 4 Flächen wiesen keine Kontaminationen auf. Auf den beiden Flächen im Südosten wurden sog. Z 2-Böden ermittelt, deren Verwendung z.B. in Lärmschutzwällen oder bei Straßenbaumaßnahmen außerhalb von Wohngebieten zulässig ist. Auf den drei Flächen entlang der Planstraße B sind die Böden stärker als Z 2 kontaminiert und nicht verwertbar, sondern als überwachungsbedürftiger Abfall außerhalb des B-Plan-Gebietes zu entsorgen (vgl. dazu Angaben in der Begründung zum B-Plan Nr. 15.W.99, Kap. 3.11).

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

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 3 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten

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

Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Amt für Umweltschutz gem. § 11 AbfG wird hingewiesen.

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

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

4. Umweltbelange

4.1 Eingriffsregelung gemäß § 13a BauGB

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Landschaftsplan der Hansestadt Rostock (LP HRO)

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

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

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

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

Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock

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

4.3 Wirkfaktoren des Vorhabens

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

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

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

4.4. Bestandserfassung und Prüfung der zu erwartenden erheblichen Umweltbelange

4.4.1 Biotope

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Fauna

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

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

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

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

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

Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für Rastvögel und Nahrungsgäste.

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

Die Untere Naturschutzbehörde hat der Relevanzprüfung zugestimmt.

4.4.3 Schutzgebiete und Naturschutzobjekte

Internationale und nationale Schutzgebiete

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

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

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

Gesetzlich geschützte Biotope (§ 20 NatSchAG M-V)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Künftig fortfallende bzw. bereits entfallene Bäume, die sich außerhalb von Gehölzflächen oder Waldflächen befinden und dem gesetzlichen Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegen, sind gemäß der Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses Mecklenburg-Vorpommern auszugleichen.

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

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

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

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

Berücksichtigung von Waldbelangen (§ 2 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern)

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

Inzwischen wurde ein Antrag auf Waldumwandlung beim zuständigen Forstamt Billenhagen eingereicht. Die Genehmigung wurde durch das Forstamt in Aussicht gestellt. Das Vorhaben stellt einen genehmigungspflichtigen Eingriff nach § 14 BNatSchG i.V.m § 12 NatSchAG M-V dar und bedarf des Einvernehmens der zuständigen unteren Naturschutzbehörde, welches erteilt worden ist.

Bei Umwandlung von Wald in eine andere Nutzung ist gemäß § 15 Abs. 5 LWaldG M-V die Aufforstung und Pflege einer anderen Fläche, die nicht Wald ist und die der umgewandelten Fläche nach Größe, Lage, Beschaffenheit und künftiger Funktion gleichwertig werden kann, gefordert. Der Waldverlust beträgt insgesamt 1,3 ha. Dafür ist die Erstaufforstung einer Fläche von 2,06 ha zu erbringen. In Abstimmung des Forstamtes Billenhagen mit dem Stadtforstamt Rostock wird die Ersatzaufforstung in der Gemarkung Rostocker Heide, Flur 12, auf den Flurstücken 41/4 und 42/1 anteilig vorgesehen. Der Errichtung von Stellplatzflächen innerhalb des Waldabstandes von 30 m wurde seitens der Forstbehörde im Rahmen der Waldumwandlungserklärung zugestimmt.

Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen der Waldumwandlung

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

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

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

Die Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Billenhagen, hat eine vorläufige standortbezogene Prüfung des Einzelfalls nach UVP durchgeführt mit dem Ergebnis, dass das Vorhaben (Waldumwandlung) nicht UVP-pflichtig ist. Wesentliche Gründe für

die Entscheidung sind, dass die untersuchten Schutzgüter (Wasser, Boden, Luft und Klima, Landschaft, Natur/ Schutzgebiete, Mensch, Kultur- und Sachgüter, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt) nicht erheblich beeinträchtigt werden.

4.4.4 Wasser

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

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

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

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

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

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

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

4.4.5 Klima/Luft

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

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

kleinräumig wegen vorhandener Versiegelungen aus der Industriebrache als innerstädtischer klimatischer Belastungsraum einzustufen.

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

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

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

4.4.6 Mensch einschließlich Landschaftsbild

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

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

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

4.5 Planwirkungen

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Umwandlung von Industriebrachen in Allgemeine Wohngebiete, Urbane Gebiete und Sondergebiete. Die großflächig vorhandenen Bodenversiegelungen werden vollständig zurückgebaut. Auf den frei gewordenen Flächen werden künftig Mehrfamilienhäuser mit dazugehörigen Gärten und Grünflächen sowie Erschließungsstraßen entstehen.

Insgesamt wird mit Realisierung der Planung eine städtische Industriebrache beseitigt und die Flächen einer neuen Nutzung für Wohnbebauung mit gemischten Nutzungen

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

und einem Sondergebiet für einen Sportboothafen zugeführt. Mit der Umsetzung der Planung ist eine Aufwertung des Stadtbildes der Hansestadt Rostock an der Unterwarnow verbunden.

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

4.6 Grünordernische Festsetzungen

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

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

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

Die Baumscheiben sind mittels Einbauten vor Befahren zu schützen. Die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe darf 12 m² nicht unterschreiten. Der durchwurzelbare Raum muss mind. 16 m³ Volumen und eine Mindestdiefe von 0,8 m, bei Verwendung von mineralischen Tragschichtmaterialien, aufweisen. Bei Baumpflanzungen an Erschließungsstraßen sind ein Abstand von 8-10 m der Bäume untereinander, von 2,5 m zu Ein- und Ausfahrten und eine Mindestbreite der Pflanzstreifen für Baumpflanzungen von 2,5 m zu gewährleisten.

Innerhalb des Geh- und Radwegbereiches der Uferpromenade und der südlichen Verlängerung in Richtung Wald sind mindestens 30 Bäume in einer Reihe in der Mindestqualität Hochstamm, 4xv, StU 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, großkronige Bäume der Pflanzenliste 2 zu verwenden. Die Baumscheiben sind mittels Einbauten vor Befahren zu schützen. Die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe darf 12 m² nicht unterschreiten. Der durchwurzelbare Raum mind. 16 m³ Volumen und eine Mindestdiefe von 0,8 m, bei Verwendung von mineralischen Tragschichtmaterialien, aufweisen. Begehbare Baumscheiben sind mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

Auf den privaten Baugrundstücken ist je 4 ebenerdige Stellplätze ein Laubbaum der Pflanzenliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm, 4xv, StU 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Raum muss mind. 16 m³ Volumen und eine Mindestdiefe von 0,8 m, bei Verwendung von mineralischen Tragschichtmaterialien, aufweisen. Zwischen Baumneupflanzungen und Gebäudefassaden ist ein Abstand von 6-8 m einzuhalten.

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

Auf den privaten Baugrundstücken ist zur Begrünung je 100 m² unversiegelter Fläche ein Laubbaum - laut Festsetzung im Teil B Nr. 5.5 - der Pflanzenliste 2 in der Mindestqualität Hochstamm, 4xv, StU 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zwischen Baumneupflanzungen und Gebäudefassaden ist ein Abstand von 6-8 m einzuhalten.

Innerhalb der privaten Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ sind zur Gestaltung des Waldrandes Sträucher aus den Arten und Qualitäten der Pflanzenliste 3 in einer Breite von 5,0 m, 1 St./ m², anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind - laut Festsetzung im Teil B Nr. 5.6 - mindestens 8 standortgerechte, kleinkronige Bäume der Pflanzenliste 2 in einem Abstand von mind. 20 m in der Mindestqualität Hochstamm, 4xv, StU 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind keine Pflanzen zulässig, die aufgrund ihrer Giftigkeit für Wohngebiete als ungeeignet eingestuft werden.

Innerhalb der privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Baugrundstücken MU 2 und 3 und WA 1 sind laut Festsetzung im Teil B Nr. 5.7 zur Gestaltung der nördlichen Gebietsgrenze Sträucher aus den Arten und Qualitäten der Pflanzenliste 3 in einer Breite von 5,0 m, 1 St./ m², anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich ist eine Reihe aus mindestens 24 säulenförmigen Bäumen der Art *Quercus robur* „Fastigiata Koster“ (Säulen-Eiche) in der Mindestqualität Hochstamm, 4xv, StU 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gestaltungsziel an der nördlichen Plangebietsgrenze ist es einerseits, eine Begrünung anzulegen und andererseits keine durchgängige „grüne Wand“ zwischen den ausgewiesenen Urbanen und Wohngebieten herzustellen. Die anzupflanzenden Säuleneichen stellen naturnahe und langlebige Bäume dar, die den planerischen Ansatz nach einer schmalen, säulenförmigen Baumart erfüllen.

Auf den privaten Baugrundstücken der Gebiete MU 3 und WA 1 ist nördlich der Planstraße C eine Reihe aus mindestens 11 Bäumen in der Mindestqualität Hochstamm, 4xv, StU 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Bäume der gleichen Art wie innerhalb der Planstraße C zu verwenden. Es ist laut Festsetzung im Teil B Nr. 5.8 ein Abstand von 8-10 m der Bäume untereinander, von 2,5 m zu Ein- und Ausfahrten und eine Mindestbreite der Pflanzflächen für Baumpflanzungen von 2,5 m zu gewährleisten. Zwischen Baumneupflanzungen und Gebäudefassaden ist ein Abstand von 6-8 m einzuhalten.

Auf den privaten Baugrundstücken des Gebietes WA 1 östlich des Baufeldes parallel zur Mischverkehrsfläche eine Reihe aus mindestens 6 kleinkronigen Bäumen der Pflanzenliste 2 in der Mindestqualität Hochstamm, 4xv, StU 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. Festsetzung im Teil B Nr. 5.9).

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

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

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

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

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

Für alle festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen gilt eine Entwicklungspflege von 10 Jahren für Baumanpflanzungen, von 5 Jahren für Strauchanpflanzungen und von 3 Jahren für Rasenflächen.

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

Pflanzenliste 1: Bäume für Stellplätze

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

Pflanzenliste 2: BäumeGroß- und Mittelkronige Bäume

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

Kleinkronige Bäume

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

Pflanzenliste 3: Sträucher

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

Pflanzenliste 4: Geschnittene Hecken

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

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

Grundsätzlich sollen als Außenbeleuchtung in den Baugebieten und als Beleuchtung im öffentlichen Raum LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur im Bereich von 3000 Kelvin eingesetzt werden, um die Lockwirkung auf Nachtfalter und andere nachtaktive Tierarten zu begrenzen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. Vogelschutzrichtlinie sind notwendige Maßnahmen zur Gehölz- und Vegetationsbeseitigung vor Beginn der Brutzeit, d.h. innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis zum 29.02. auszuführen, sodass weder aktuell genutzte Niststätten noch die Gelege der potentiell vorkommenden Brutvögel zerstört werden können. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass keine geschützten Arten betroffen sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Innerhalb der Plangrenze ist zu Realisierung von Teilflächen der Planstraße A, Teilflächen des Sonstigen Sondergebietes SO - Sportboothafen, Teilflächen von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Uferpromenade, einer Fläche für Versorgungsanlagen - Pumpwerk, Flächen für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 und zur Herstellung privater Grünflächen für „Abstandsgrün“ als Waldmantel, ein Verfahren zur Umwandlung von Waldflächen gemäß § 15 LWaldG durchzuführen. Zur Realisierung der vorgesehenen Nutzungen und Flächen für den notwendigen Waldabstand ist auf den Grundstücken 64/45, 64/29, 64/46, 64/47, 64/48 und 64/49 der Gemarkung Gehlsdorf, Flur 1 die Waldnutzung in einer Größe von 13.000 m² aufzugeben. Um die Folgen der Waldumwandlung auszugleichen, ist auf den Grundstücken 41/4 und 42/1 der Gemarkung Rostocker Heide, Flur 12 eine Erstaufforstung in einer Größe von 2,06 ha vorzunehmen. Ziel der Erstaufforstung stellt die Abrundung und Bildung einer zusammenhängenden Waldfläche gem. § 24 LWaldG mit dem angrenzenden, ausgedehnten Waldgebiet der Rostocker Heide dar. Auf den Flurstücken vorhandene Gehölzstrukturen oder gesetzlich geschützte Biotope sind fachgerecht in die Neuwaldbildung zu integrieren.

4.7 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Da das Planverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, kommt das Planverfahren ohne Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung aus. Das Verfahren stellt von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung frei, sofern die zulässige Grundfläche nicht mehr als 20.000 m² beträgt. Dieser Fall liegt hier vor.

5. SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

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

- die Wahl des Änderungsverfahrens nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im sog. beschleunigten Verfahren ohne einen separaten Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Prüfung ergab, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist, da es sich um innerörtliche, genutzte bzw. Brachflächen handelt. Das Verfahren stellt von der naturschutzrechtlichen

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

- Eingriffsregelung frei, sofern die zulässige Grundfläche nicht mehr als 20.000 m² beträgt. Diese Maßgabe wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfüllt;
- die städtebauliche Gestaltung des Wohngebietes wurde in intensiven Abstimmungen beraten; dabei ist auch hervorzuheben, dass der ruhende Verkehr der Mehrfamilienhäuser bzw. MU hauptsächlich in Tiefgaragen untergebracht werden soll, die als Grünflächen überdeckt sind;
 - den Schallschutz der Wohnbebauung gegenüber den Gewerbelärmimmissionen unter Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten der Werft. Die Berücksichtigung dieser Belange führte zur Festlegung passiver Lärmschutzmaßnahmen. Ein Schwerpunkt bildete also die schalltechnische Konfliktlösung für das künftige Wohnen in einem maritim-gewerblich geprägten Umfeld.

6. FLÄCHENBILANZ

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

Flächennutzung Bebauungsplan Nr. 12.W.99	Flächengröße ca. in m²
Allgemeine Wohngebiete	
WA 1	2300
WA 2	7376
WA 3	8729
Urbane Gebiete	
MU 1	5073
MU 2	1620
MU 3	3996
Sonstiges Sondergebiet SO Sportboothafen	1515
Σ Bauflächen	30609
Planstraßen	12642
Pressentinstraße	946
Fußweg	415
Fuß- und Radwege	2913
Warnowtreppe	396
Σ Verkehrsflächen	17312
Versorgungsflächen	171
Spielplatz öffentlich	908
Abstandsgrün privat	1355
Wasserflächen Warnow	1922
Σ gesamt	52277

7. SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

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

7.2 Verträge

Zur Herstellung der Erschließungsanlagen, der öffentlichen Grünanlage, der Pflanzungen im Geltungsbereich und der Waldersatzpflanzungen wurden entsprechende Verträge zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt bzw. den Versorgungsträgern abgeschlossen. Sie sind in Folge der 2. Änderung hinsichtlich Art und Umfang der Erschließung zu ergänzen. Der Erschließungsträger ist verpflichtet, die mit den öffentlichen Erschließungsanlagen bebauten Grundstücke unentgeltlich, kosten- und lastenfrei auf die Stadt zu übertragen.

7.3 Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan (GOP) sowie die Erschließungskosten einschließlich etwaiger Grunderwerbskosten, Pflanzkosten einschließlich Entwicklungspflegekosten sowie Kosten für die Waldersatzmaßnahmen werden vom Erschließungsträger für das Wohngebiet getragen.

Die Folgekosten für die Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche „Zweckbestimmung Spielplatz“ sowie die Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum, die im Plangebiet nach Ablauf der Fristen zur Herstellungs- und Entwicklungspflege für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock anfallen, werden mit einem jährlichen Betrag gem. Kostenschätzung des GOPs von 17.885,00 €/a (netto) geschätzt.

8. DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Kampfmittel

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

Immissionsschutz

Die im Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen Nr. 6.2 und Nr. 6.3 genannten bewerteten Standard-Schallpegeldifferenzen $D_{nT,w}$ von 7 und 22 dB wurden auf der Grundlage des Bemessungs-Außenlärmpegels von $L_r = 52$ dB(A) in der Nacht bestimmt. Damit ist sichergestellt, dass in den nicht für den ständigen Aufenthalt bestimmten Räumen, z. B. geschlossenen Loggien, Balkonen oder Wintergärten, ein Innenpegel von 45 dB(A) und in schutzbedürftigen Räumen ein Innenpegel von 30 dB(A) eingehalten wird.

Flächen mit Altlasten

Für die fünf gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist ein Bodenaustausch entsprechend Altlastenuntersuchung (Analy-Tech-Ingenieurgesellschaft, Rostock, Juni 1998) erforderlich und die ordnungsgemäße Entsorgung nachzuweisen. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 3 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Amt für Umweltschutz gem. § 11 AbfG wird hingewiesen.

Baumschutz und Grüngestaltung

Die Bestimmungen des § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V und der Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sind einzuhalten. Für erforderliche Baumfällungen sind Fällanträge beim Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege einzureichen. Für die Begrünung und Bepflanzung der Baugrundstücke gilt die Grünflächengestaltungssatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, sofern der B-Plan keine speziellen Festsetzungen dazu trifft.

Spielplätze

Gemäß § 2 der Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre vom 07.11.2001 müssen Spielplätze, die gemäß § 8 (2) LBauO M-V herzustellen sind, mindestens 65 m² groß sein. Bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen erhöht sich die Mindestgröße der nutzbaren Spielfläche für jede weitere Wohnung um 5 m².

Stellplätze

Bezüglich der Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder gilt die Stellplatzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 15.11.2017.

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

Städtebaulicher Vertrag

zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“

zwischen

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Neuer Markt 1, 18055 Rostock

vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Claus Ruhe Madsen

*- nachfolgend **Stadt Rostock** genannt -*

und

Appartement Muhsal GmbH, Weinbergstraße 20, 17192 Waren (Müritz),

vertreten durch den Geschäftsführer Fred Muhsal

*- nachfolgend **Vorhabenträgerin** genannt –*

Präambel

- (1) Das Vertragsgebiet (nachfolgend „Plangebiet“) stimmt mit dem räumlichen Geltungsbereich des als **Anlage 1** beigefügten Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ i.d.F. vom 31.03.2020 überein. Das ca. 5,2 ha große Plangebiet liegt westlich der Bebauung an der Pressentinstraße, begrenzt im Norden durch das Gelände der durch die TAMSSEN MARITIM GmbH betriebenen Werft („Tamsen-Werft“), im Westen durch die Warnow und im Süden durch die künftige Waldgrenze.
- (2) Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der innerhalb des Plangebiets gelegenen Flurstücke 446/1, 64/52, 64/56, 447/2, 64/64, Flur 1 der Gemarkung Gehlsdorf, eingetragen im Grundbuch von Rostock des Amtsgerichts Rostock, Blatt 51989.
- (3) Die Stadt Rostock beabsichtigt, für das Plangebiet den Bebauungsplan 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ zu ändern, um dem akuten Bedarf an Wohnungen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock Rechnung zu tragen. Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ soll teilweise wie bisher als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO für eine vorwiegend zwei- bis viergeschossige Bebauung ausgewiesen werden. Ein kleineres Sondergebiet für die Hafennutzung des Sportboothafens soll bestehen bleiben. Das ehemalige Sondergebiet „Hotel“ und das ehemals östlich davon gelegene Wohnbaufeld südlich der Werft sowie die Mischgebiete an der Kaikante sollen als Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO,

die vor allem in den Erdgeschosszonen gewerbliche, kulturelle, soziale oder andere Einrichtungen für die Gebietsinfrastruktur vorsehen, ausgewiesen werden.

- (4) Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ wurde in der Sitzung der Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock am 27. Juni 2018 beschlossen.
- (5) Mit Schreiben vom 21. August 2018 haben die TAMSEN GmbH & Co. KG als Eigentümerin der angrenzenden Werftgrundstücke und die TAMSEN MARITIM GmbH als Werftbetreiberin Einwendungen gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ erhoben [**Anlage 2**].
- (6) Durch die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG („TÜV NORD“) wurde daraufhin die „Schalltechnische Untersuchung für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.99 Gehlsdorfer Nordufer der Hansestadt Rostock“ in der vorliegenden Endfassung vom 16. Dezember 2019 [**Anlage 3**] vorgelegt. Ziel dieser - unter Berücksichtigung neuer Messergebnisse - aktualisierten schalltechnischen Untersuchung war, die Geräuschimmissionen, die auf das zu ändernde Plangebiet einwirken, zu ermitteln und zu bewerten und Maßnahmen zur planungsrechtlichen Konfliktbewältigung zu erarbeiten. Unter Ziffer 9 dieser Schalltechnischen Untersuchung werden daher durch den TÜV NORD Hinweise für Festsetzungen zum Schallschutz in der 2. Änderung des Bebauungsplans 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ gegeben.
- (7) Zu den Ergebnissen und Folgen der Schalltechnischen Untersuchung des TÜV NORD (in der den Beteiligten vorliegenden Entwurfsfassung) erfolgten Abstimmungen zwischen der Vorhabenträgerin, der Stadt Rostock, dem Amt für Umweltschutz der Stadt Rostock, dem TÜV NORD und dem durch die TAMSEN MARITIM GmbH beauftragten Planungsbüro raith - hertelt - fuß| Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung. Die Ergebnisse dieser Abstimmungen wurden in dem Ergebnisprotokoll zum 11. Juli 2019 festgehalten [**Anlage 4**].
- (8) Nach der Auswertung der Schalltechnischen Untersuchung des TÜV NORD vom 16. Dezember 2019 und der zuvor mit den Beteiligten erfolgten Abstimmungen zu den hieraus resultierenden Festsetzungen gab das Amt für Umweltschutz der Stadt Rostock im Rahmen des Planänderungsverfahrens am 25. Februar 2020 eine Stellungnahme ab [**Anlage 5**]. Darin leitete das Amt für Umweltschutz der Stadt Rostock aus den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung verschiedene Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ab. Durch die vorgeschlagenen Festsetzungen wird danach insbesondere den Einwänden der Tamsen-Werft gegen den ursprünglichen Bebauungsplanentwurf Rechnung getragen und sichergestellt, dass sich die Tamsen-Werft keinen Einschränkungen hinsichtlich ihres Werftbetriebs ausgesetzt sehen wird und ihr zudem ein Entwicklungsspielraum verbleibt.
- (9) Die von dem Amt für Umweltschutz der Stadt Rostock vorgeschlagenen Festsetzungen wurden daraufhin in Ziffer 6. des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.99 Gehlsdorfer Nordufer der Hansestadt Rostock aufgenommen, so dass dieser i.d.F. vom 31.03.2020 die geänderten Festsetzungen enthält.
- (10) Durch den vorliegenden städtebaulichen Vertrag sollen in Ergänzung zu den im Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.99 Gehlsdorfer Nordufer i.d.F. vom 31.03.2020 getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zwischen der Stadt Rostock und der Vorhabenträgerin - unter informatori-

scher Beteiligung der TAMSEN GmbH & Co. KG und der TAMSEN MARITIM GmbH – Regelungen zur konkreten baulichen Gestaltung der besonders durch Lärmeinwirkungen der angrenzenden Tamsen-Werft betroffenen Fassaden der in den Baufeldern MU1, MU2, MU3 belegenen Gebäude konkretisiert werden. Hierdurch soll ein rechtssicherer Vollzug der Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.99 Gehlsdorfer Nordufer i.d.F. vom 31.03.2020 gewährleistet werden.

- (11) Im Rahmen der als **Anlage 6** beigefügten Stellungnahme der acouplan GmbH vom 20. September 2019 („acouplan-Stellungnahme“) werden bauliche Gestaltungen der besonders durch Lärmeinwirkungen betroffenen Fassaden der Gebäude des Plangebiets untersucht und bewertet, bei deren Umsetzung sichergestellt wäre, dass in diesem Bereich die Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete, auch unter Berücksichtigung des Seehafenumschlags, nachweislich eingehalten werden.

- (12) Das Amt für Umweltschutz der Stadt Rostock hat mit Schreiben vom 13.01.2020 bestätigt, dass die in der acouplan-Stellungnahme vorgenommenen Berechnungen und Bewertungen zutreffend sind [**Anlage 7**]. Mit Schreiben vom 31.03.2020 erklärte das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern seine Zustimmung zu den neuen Festsetzungs- und Abwägungsvorschlägen des Amtes für Umweltschutz und erklärte, dass diese nach seiner Ansicht uneingeschränkt dazu geeignet sind, die in Anlage 3 dargestellten Lärmkonflikte zwischen Gewerbe (maßgeblich TAMSEN MARITIM GmbH) und der schützenswerten Nachbarschaft lösen zu können. [**Anlage 8**]. Mit Schreiben vom 24.02.2020 erklärte das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern seine Zustimmung zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.99 Gehlsdorfer Nordufer i.d.F. vom 31.03.2020 [**Anlage 9**].

- (13) Der Entwurf des städtebaulichen Vertrages i.d.F.v. 20. September 2019 wurde der TAMSEN MARITIM GmbH und der TAMSEN GmbH & Co. KG vorgelegt und am 24. September 2019 mit der TAMSEN MARITIM GmbH und der TAMSEN GmbH & Co. KG ausführlich erörtert worden. Die Ergebnisse der erfolgten Abstimmung wurden in dem Ergebnisprotokoll vom 24. September 2019 [**Anlage 10**] festgehalten und der städtebauliche Vertrag war daraufhin entsprechend der erfolgten Abstimmung unter Beteiligung der Fachbehörden angepasst worden.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Stadt Rostock und die Vorhabenträgerin auf der Grundlage von § 11 BauGB Folgendes:

§ 1 Durchführungsverpflichtung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zu folgenden baulichen Lärmschutzmaßnahmen:

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, an den in **Anlage 11** durch grüne Linien gekennzeichneten Fassaden der Baugebiete MU1, MU2 und MU3 des Plangebiets der 2. Änderung des Bebauungsplans 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ die Außenöffnungen der schutzbedürftigen Räume von Wohnungen einschließlich Wohnküchen mit einer Grundfläche größer als 12 m² sowie der Übernachtungsräume von Beherbergungsbetrieben

- (a) entweder als verglaster Wintergarten in Gestalt der Varianten 1a und 1b nach Maßgabe der Anlage 1 der diesem Vertrag als Anlage 6 beigelegten acouplan-Stellungnahme,
- (b) und/oder als verglaster Balkon in Gestalt der Varianten 2a und/oder 2b nach Maßgabe der Anlage 2 diesem Vertrag als Anlage 6 beigelegten acouplan-Stellungnahme

unter Beachtung der Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“, insbesondere Ziffer 6.2, auszuführen.

- (2) Wird durch die Vorhabenträgerin eine andere Ausführung eines baulich schließbaren Außenwohnbereichs als in Absatz 1 gewählt, ist durch die Vorhabenträgerin durch eine ergänzende Schalluntersuchung der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz nach Ziffer 6.2 der 2. Änderung des Bebauungsplans 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ zu führen.
- (3) Die Ausführung der verglasten Wintergärten oder verglasten Balkone nach Absatz 1, oder eine abweichende Gestaltung der Außenöffnungen der Fassaden nach Absatz 2 ist durch die Vorhabenträgerin zum Gegenstand der Antragsunterlagen der zu beantragenden Baugenehmigung zu machen.

§ 2

Rücktrittsrecht der Vorhabenträgerin

- (1) Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt Rostock von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn entweder die 2. Änderung des Bebauungsplans 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ nicht bis zum 31. Oktober 2020 rechtsverbindlich wird, oder dieser Bebauungsplan im Vergleich zum Entwurf des Bebauungsplans (Anlage 1) mit wesentlichen Änderungen in Kraft tritt.
- (2) Der Rücktritt der Vorhabenträgerin von diesem Vertrag nach Absatz 1 ist ausgeschlossen, wenn der Vorhabenträgerin für das geplante Bauvorhaben im Plangebiet eine Baugenehmigung während der Planaufstellung nach § 33 BauGB erteilt wird und diese bis zum 31. Dezember 2020 bestandskräftig geworden ist.
- (3) Auch im Falle des Rücktritts der Vorhabenträgerin findet die in § 5 dieses Vertrages getroffene Kostenregelung Anwendung.

§ 3

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt Rostock keine Verpflichtung zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“. Eine Haftung für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung dieses Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen.

- (2) Für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit der 2. Änderung des Bebauungsplans 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt, können Ansprüche der Vorhabenträgerin gegen die Stadt Rostock nicht geltend gemacht werden.

§ 4

Wechsel der Vorhabenträgerin, Rechtsnachfolge

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese in Fällen von Rechtsnachfolgen entsprechend weiter zu übertragen.
- (2) Die Vorhabenträgerin haftet gegenüber der Stadt Rostock für die Erfüllung des Vertrags als Gesamtschuldnerin neben einer etwaigen Rechtsnachfolgerin soweit die Stadt Rostock einem Wechsel der Vorhabenträgerin nach dem nachfolgenden Absatz 3 nicht zustimmt.
- (3) Ein Wechsel der Vorhabenträgerin bedarf der Zustimmung der Stadt Rostock. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens in Gestalt der in § 1 genannten Bauausführungen gefährdet ist. Der Wechsel der Vorhabenträgerin ist der Stadt Rostock durch die Vorhabenträgerin schriftlich anzuzeigen. Die Stadt Rostock ist bei Vorliegen der Voraussetzungen auf die schriftliche Anzeige der Vorhabenträgerin hin verpflichtet, innerhalb von einem Monat nach Eingang der Anzeige gegenüber der Vorhabenträgerin schriftlich die Zustimmung zu dem Wechsel der Vorhabenträgerin zu erteilen.
- (4) Es wird klarstellend darauf hingewiesen, dass der Verkauf einzelner Wohnungen im Vertragsgebiet durch die Vorhabenträgerin keinen Wechsel der Vorhabenträgerin i.S. des vorstehenden Absatzes 3 darstellt.

§ 5

Kostentragung

Die Vorhabenträgerin trägt, mit Ausnahme der der Stadt Rostock für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ und dem Vertragsabschluss entstandenen verwaltungsinternen Kosten (insbesondere Personal- und Sachkosten), sämtliche Kosten dieses Vertrags und seiner Durchführung.

§ 6

Vertragsbestandteile

Dem Vertrag liegen elf Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

§ 7**Bürgerschaftsvorbehalt, Wirksamkeit des Vertrags**

- (1) Der Vertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung der Zustimmung der Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Eine Beschlussfassung der Bürgerschaft zu diesem Vertrag strebt die Stadt Rostock für die Sitzung der Bürgerschaft am 17.06.2020 an.
- (2) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die 2. Änderung des Bebauungsplans 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ in Kraft tritt.

§ 8**Schlussbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder Vertragsergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 2-fach ausgefertigt. Die Stadt Rostock und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Für die Stadt Rostock
Rostock, den _____

Für die Vorhabenträgerin
Rostock, den _____

Claus Ruhe Madsen

Fred Muhsal

Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski

Verzeichnis der Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ 2. Änderung i.d.F. vom 31.03.2020
- Anlage 2: TAMSEN GmbH & Co. KG, Schreiben vom 21.08.2018
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.00 „Gehlsdorfer Nordufer“ der Hansestadt Rostock vom 16.12.2019
- Anlage 4: Ergebnisprotokoll der Beratung am 11.07.2019 zum Immissionsschutz
- Anlage 5: Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz zur 2. Änderung des B-Plans 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ vom 25.02.2020
- Anlage 6: Stellungnahme der acouplan GmbH zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 – „Gehlsdorfer Nordufer“ vom 20.09.2019
- Anlage 7: Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz zur Stellungnahme der acouplan GmbH vom 13.01.2020
- Anlage 8: Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG) vom 31.03.2020
- Anlage 9: Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) vom 24.02.2020
- Anlage 10: Ergebnisprotokoll zum Städtebaulichen Vertrag zum B-Plan 2. Änderung „Gehlsdorfer Nordufer“ vom 24.09.2019
- Anlage 11: Karte zur Festsetzung Nr. I bis Nr. III

Informationsvorlage	Datum: 11.03.2020
Federführendes Amt: Amt für Verkehrsanlagen	fed. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus
Beteiligte Ämter:	bet. Senator/-in:
	bet. Senator/-in:

Überwachungspflichtige Ingenieurbauwerke nach DIN 1076		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
07.04.2020	Bau- und Planungsausschuss	Kenntnisnahme
16.04.2020	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme
23.04.2020	Finanzausschuss	Kenntnisnahme
29.04.2020	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Kenntnisnahme
06.05.2020	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Gemäß Geschäftsverteilungsplan der Stadtverwaltung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist das Amt für Verkehrsanlagen verantwortlich für die Planung, den Bau und die Bewirtschaftung sämtlicher Verkehrsanlagen. Diese Verantwortung schließt u.a. auch die federführende Zuständigkeit für die überwachungspflichtigen Ingenieurbauwerke mit ein. In Analogie zu bisherigen Informationen über den baulichen Zustand sowie zur Investitionstätigkeit im Bereich anderer Verkehrsanlagen (z.B. der Straßenbeleuchtungsanlagen) wird mit der vorliegenden Informationsvorlage über die Anzahl der einzelnen Bauwerksarten, deren derzeit aktuellen Bauwerkszustand, den Entwicklungsprozess der vergangenen Jahre sowie auch über den zukünftigen Handlungsbedarf mit den daraus resultierenden personellen und finanziellen Verpflichtungen informiert. (sh. Anlage)

Claus Ruhe Madsen

Anlage

Zur Zeit (Stand 12/2019) betreut das Amt für Verkehrsanlagen folgende überwachungspflichtige Ingenieurbauwerke im Sinne der DIN 1076:

46 TBW	9.961 m ²	Fußgängerbrücken (FGB)
56 TBW	17.476 m ²	Straßenbrücken (StrB)
18 TBW	6.224 m ²	Sonstige Bauwerke wie z.B. Tunnel (Sonst. BW)
31 TBW	16.946 m ²	Lärmschutzwände (LSW)
43 TBW	8.603 m ²	Stützwände (Stw)
11 TBW	667 m ²	Verkehrszeichenbrücken (VZB)

205 TBW 59.876 m² Gesamt

Die Abkürzung TBW steht für Teilbauwerke. Bei den angegebenen Flächen handelt es sich vereinfacht betrachtet bei Brücken um Grundflächen und bei aufgehenden Bauwerken/Bauteilen um Ansichtsflächen.

	FGB	StrB	Sonst. Bw	LSW	Stw	VZB	Summe 2019	Summe 2018	Summe 2017	Summe 2016	Summe 2015	Summe 2014
59876 m ²	9961 m ²	17475 m ²	6224 m ²	16946 m ²	8603 m ²	667 m ²						
Teilbauwerke:	46	56	18	31	43	11	205	193	190	185	182	183
Zustandsnote												
1,0... 1,4	7	8	7	4	13	3	42	44	42	37	36	39
1,5... 1,9	8	19	5	8	15	3	58	57	59	60	65	60
2,0... 2,4	15	23	3	13	8	5	67	61	58	56	53	52
2,5... 2,9	7	6	3	3	5	0	24	24	26	24	20	23
3,0... 3,4	2	0	0	1	0	0	3	3	4	6	6	5
3,5... 4,0	1	0	0	0	0	0	1	1	1	2	2	4
in Planung / im Bau	6	0	0	2	2	0	10	3	-	-	-	-
Kontrollsumme	46	56	18	31	43	11	205	193	190	185	182	183

Tab. 1

Bauwerkszustand

Die vorgenannten 205 Teilbauwerke werden regelmäßigen Bauwerksprüfungen gem. DIN 1076 unterzogen. Im Rhythmus von 6 Jahren erfolgt eine handnahe Hauptprüfung aller Bauwerksteile. Jeweils 3 Jahre nach einer Hauptprüfung wird eine einfache Prüfung durchgeführt. Die Benotung des Bauwerkszustandes erfolgt gem. RI-EBW-PRÜF. Die Bedeutung der einzelnen Notenbereiche ist in der Anlage 1 näher erläutert.

Im Ergebnis der Bauwerksprüfungen ergibt sich eine Übersicht über den aktuellen Zustand der Ingenieur-bauwerke, welcher der Tab. 1 sowie der Abb. 1 entnommen werden kann.

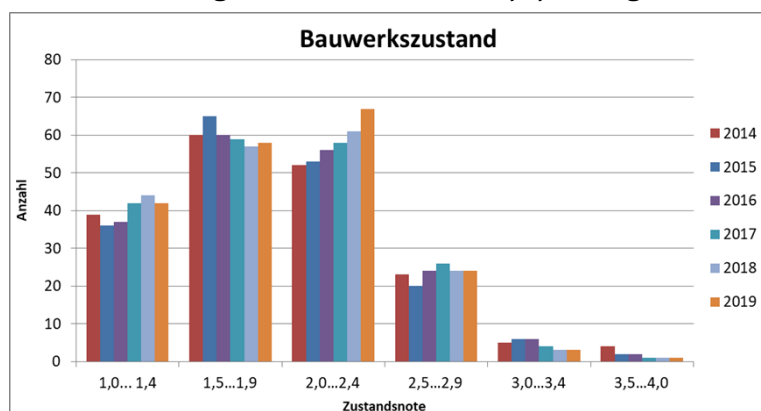


Abb. 1

In der Tabelle 1 sind die Zustandsnoten der einzelnen Bauwerksarten für die Jahre 2014 bis 2019 dargestellt. In der Abbildung 1 ist die Entwicklung der Zustandsnoten erkennbar. Aufgrund zahlreicher baulicher Maßnahmen an den Ingenieurbauwerken in den letzten Jahren (z.B. Tessiner Straße, Warnowallee, Stromgrabenbrücke, Petribrücke) konnte einer wesentlichen Verschlechterung vorgebeugt werden. Problematisch ist weiterhin der Bereich von Zustandsnote 3,0 und schlechter. Aus den Definitionen der Notenbereiche (Anhang 1) ergibt sich, dass für diese Bauwerke umgehender Handlungsbedarf seitens des Baulastträgers erforderlich wird. Die betroffenen Bauwerke sind i.d.R. grundhaft instand zu setzen bzw. vollständig durch einen Ersatzneubau zu ersetzen. Der Tabelle 1 ist zu entnehmen, dass es sich dabei in Summe um 4 Teilbauwerke handelt, die Holzbrücke Streuwiesenweg, die Brücke Holzhalbinsel, die Uferpromenade Holzhalbinsel und die Lärmschutzwand Arno Esch Straße. An den meisten Bauwerken sind bauliche Maßnahmen in Planung bzw. stehen unmittelbar bevor. Die LSW Arno Esch Straße wurde zwischenzeitlich bereits rückgebaut.

Entwicklung der Anzahl der Ingenieurbauwerke

In Abb. 2 ist die Entwicklung der Anzahl der Ingenieurbauwerke über die letzten 20 Jahre dargestellt. Infolge der wachsenden Infrastruktur wie beispielsweise der Straßenbahnnetzerweiterung Südstadt, dem Bau des Warnowtunnels einschließlich aller Anschlussbereiche, dem Neubau des ÖPNV – Verknüpfungspunktes Warne münde sowie der Erschließung neuer Wohngebiete wie des Petrivierteils, Langenort, Brinckmanshöhe aber auch durch Großveranstaltungen wie die IGA 2003 sind in den letzten 20 Jahren etwa 120 zusätzliche Teilbauwerke entstanden. Setzt sich dieser Trend weiterhin fort, nimmt parallel der Bedarf an finanziellen Mitteln, die mit einer Baulasträgerschaft verbunden sind, zu.

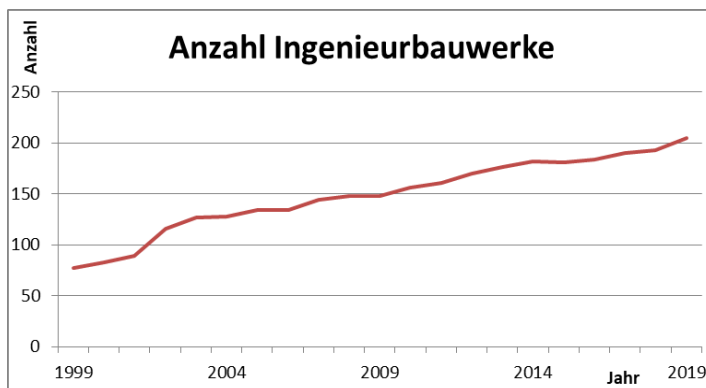


Abb. 2

Altersverteilung

In Abb. 3 wird die Altersverteilung der aktuell 205 Teilbauwerke dargestellt. Es ist deutlich ersichtlich, dass in den vergangenen 20 Jahren in Summe ca. 130 Teilbauwerke vollständig neu errichtet bzw. bestehende Ingenieurbauwerke ersetzt wurden. Derzeit sind 13 Teilbauwerke älter als 50 Jahre und 14 Teilbauwerke zwischen 40 und 50 Jahren alt. Vor dem Hintergrund, dass entsprechend der Vorgaben aus dem Innenministerium in haushalterischer Hinsicht eine Abschreibung der Ingenieurbauwerke z. B. Straßenbrücken über max. 65 Jahre erfolgt, bleibt festzustellen, dass 27 Teilbauwerke (bzw. ca. 13 % der Gesamtanzahl) ihre planmäßige Lebensdauer entweder nahezu erreicht oder bereits überschritten haben. Somit besteht auch im Hinblick auf die Altersstruktur der Ingenieurbauwerke ein hoher Finanzbedarf in den kommenden Jahren. Hier wird insbesondere auf zahlreiche Lärmschutzwände aus Holz hingewiesen, die aufgrund ihres Alters in den nächsten Jahren instand zu setzen bzw. zu erneuern sind.

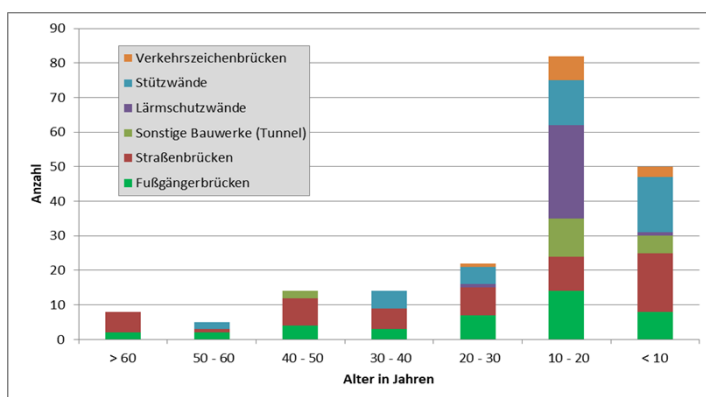
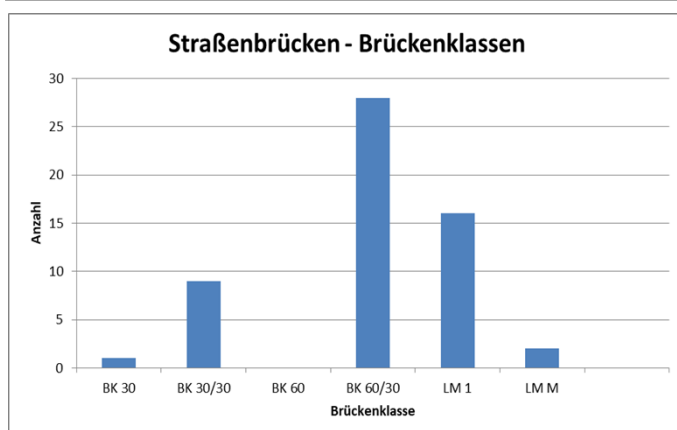


Abb. 3

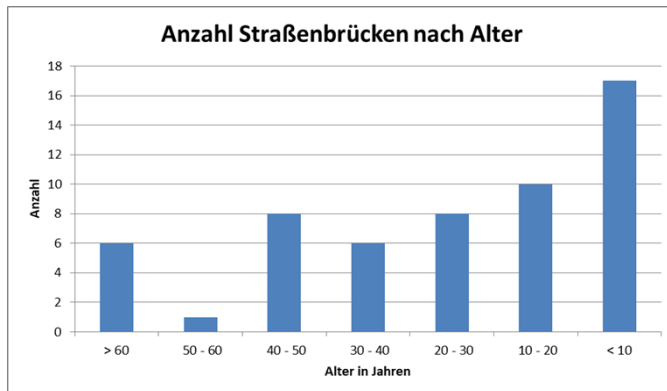
Straßenbrücken im Detail – Alter und Brückenklassen



Die Straßenbrücken stellen die für die Gesamtinfrastruktur und die Wirtschaft (Stichwort Schwerlaststrecken für Häfen und Werften) wichtigsten Bauwerke unter den Ingenieurbauwerken dar. Aus diesem Grund werden die Straßenbrücken hinsichtlich Alter und Tragfähigkeit nachfolgend detaillierter betrachtet.

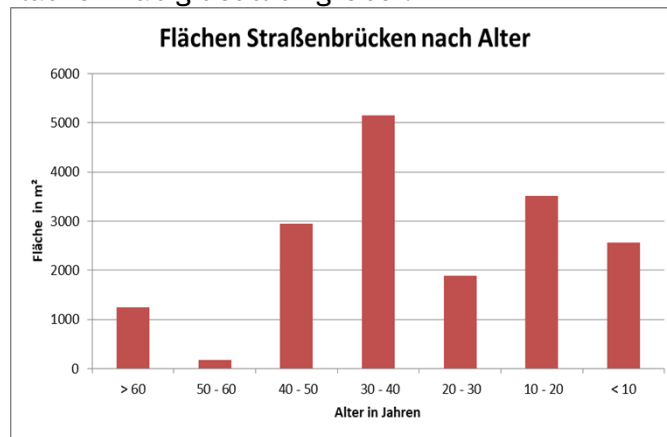
Abb. 4

In Abb. 4 wird die Anzahl der Straßenbrücken in Abhängigkeit der Brückenklasse dargestellt. Die Brückenklassen BK 30 und BK 30/30 decken i.d.R. nicht mehr die heutigen Anforderungen infolge aktueller Verkehrslasten ab. Das führt dazu, dass die Bauwerke für genehmigungspflichtigen Schwerlastverkehr nicht mehr nutzbar sind oder diese Bauwerke sogar in der Tragfähigkeit eingeschränkt sind und der nutzende Verkehr in der Tonnage beschränkt werden muss.



In Abb. 5 ist exemplarisch für die 56 Straßenbrücken aufgezeigt, welche Altersverteilung in Bezug auf die jeweiligen Brückenflächen besteht. Während in den letzten 20 Jahren vorwiegend kleinere Ingenieurbauwerke mit durchschnittlich $< 300 \text{ m}^2$ pro TBW errichtet wurden, sind die Brücken im Alter zwischen 20 und 50 Jahren mit durchschnittlich $> 400 \text{ m}^2$ pro TBW bis hin zu ca. 850 m^2 pro TBW

flächenmäßig deutlich größer.



Die Abb. 4 und 5 verdeutlichen, dass aufgrund des hohen Alters, der großen Brückenflächen und der teilweise mangelnden „Leistungsfähigkeit“ der Straßenbrücken in den kommenden Jahren beträchtliche finanzielle Mittel benötigt werden.

Abb. 5

Fazit

In Auswertung aller v.g. Betrachtungen ergibt sich für die Ingenieurbauwerke, dass infolge der Zustandsnoten, der stetig zunehmenden Anzahl an Ingenieurbauwerken, des teilweise hohen Alters der Bauwerke sowie der stetig zunehmenden Verkehrsbelastung (Gewicht + Anzahl der Überfahrten sowie steigender Schwerlastanteil) ein *steigender finanzieller Bedarf* für die Unterhaltung, Wartung, Prüfung, sowie für die Planung von Maßnahmen und deren bauliche Umsetzung in den Folgejahren erforderlich wird.

Für die Festlegung der letztendlich baulich durchzuführenden Maßnahmen erfolgt im Vorfeld eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung unter Einbeziehung aller relevanten Faktoren wie Restnutzungsdauer, Kosten, Verkehrsbedeutung, Tragfähigkeit, städtebauliche Relevanz u.v.m.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand wird für den gesamten finanziellen Bedarf in den kommenden Jahren eine Summe von mindestens 5 bis 7 Mio. € jährlich benötigt, um die aktuell vorhandenen 205 Teilbauwerke auf dem derzeitigen Zustandsniveau zu halten und die kritischsten Bauwerke sukzessive zu ersetzen. Bei der Gesamtsumme handelt es sich sowohl um Investivmaßnahmen, als auch um Maßnahmen die dem laufenden Aufwand zugeordnet werden müssen.

Anhang 1 - Bedeutung der Zustandsnoten

gemäß der Richtlinie zur einheitlichen Erfassung, Bewertung, Aufzeichnung und Auswertung von Ergebnissen der Bauwerksprüfungen nach DIN 1076 (RI-EBW-PRÜF)

1,0 ... 1,4 *sehr guter Zustand*

Die Standsicherheit, Verkehrssicherheit und Dauerhaftigkeit des Bauwerks sind gegeben.
Laufende Unterhaltung erforderlich.

1,5-1,9 *guter Zustand*

Die Standsicherheit und Verkehrssicherheit des Bauwerks sind gegeben.
Die Dauerhaftigkeit mindestens einer Bauteilgruppe kann beeinträchtigt sein.
Die Dauerhaftigkeit des Bauwerks kann langfristig geringfügig beeinträchtigt werden.
Laufende Unterhaltung erforderlich.

2,0-2,4 *befriedigender Zustand*

Die Standsicherheit und Verkehrssicherheit des Bauwerks sind gegeben.
Die Standsicherheit und/oder Dauerhaftigkeit mindestens einer Bauteilgruppe können beeinträchtigt sein.
Die Dauerhaftigkeit des Bauwerks kann langfristig beeinträchtigt werden. Eine Schadensausbreitung oder Folgeschädigung des Bauwerks, die langfristig zu erheblichen Standsicherheits- und/oder Verkehrssicherheitsbeeinträchtigungen oder erhöhtem Verschleiß führt, ist möglich.
Laufende Unterhaltung erforderlich.
Mittelfristig Instandsetzung erforderlich.
Maßnahmen zur Schadensbeseitigung oder Warnhinweise zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit können kurzfristig erforderlich werden.

2,5 - 2,9 *ausreichender Zustand*

Die Standsicherheit des Bauwerks ist gegeben.
Die Verkehrssicherheit des Bauwerks kann beeinträchtigt sein.
Die Standsicherheit und/oder Dauerhaftigkeit mindestens einer Bauteilgruppe können beeinträchtigt sein.
Die Dauerhaftigkeit des Bauwerks kann beeinträchtigt sein. Eine Schadensausbreitung oder Folgeschädigung des Bauwerks, die mittelfristig zu erheblichen Standsicherheits- und/oder Verkehrssicherheitsbeeinträchtigungen oder erhöhtem Verschleiß führt, ist dann zu erwarten.
Laufende Unterhaltung erforderlich.
Kurzfristig Instandsetzung erforderlich.
Maßnahmen zur Schadensbeseitigung oder Warnhinweise zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit können kurzfristig erforderlich sein.

3,0-3,4 *nicht ausreichender Zustand*

Die Standsicherheit und/oder Verkehrssicherheit des Bauwerks sind beeinträchtigt.
Die Dauerhaftigkeit des Bauwerks kann nicht mehr gegeben sein. Eine Schadensausbreitung oder Folgeschädigung kann kurzfristig dazu führen, dass die Standsicherheit und/oder Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben sind.
Laufende Unterhaltung erforderlich.
Umgehende Instandsetzung erforderlich.
Maßnahmen zur Schadensbeseitigung oder Warnhinweise zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit oder Nutzungseinschränkungen sind umgehend erforderlich.

3,5-4,0 *ungenügender Zustand*

Die Standsicherheit und/oder Verkehrssicherheit des Bauwerks sind erheblich beeinträchtigt oder nicht mehr gegeben.
Die Dauerhaftigkeit des Bauwerks kann nicht mehr gegeben sein. Eine Schadensausbreitung oder Folgeschädigung kann kurzfristig dazu führen, dass die Standsicherheit und/oder Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben sind oder dass sich ein irreparabler Bauwerksverfall einstellt.
Laufende Unterhaltung erforderlich.
Umgehende Instandsetzung bzw. Erneuerung erforderlich.
Maßnahmen zur Schadensbeseitigung oder Warnhinweise zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit oder Nutzungseinschränkungen sind sofort erforderlich.

